

**MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY**  
**Szombathely Szent László Király utcai**  
**felhagyott iparterület fejlesztése tárgyában**

**Barnamezős területek rehabilitációja – kódszám: TOP-6.3.1-15-SH1-2016-00001**

**Konzorciumvezető:**

**Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata**

**Készítette:**

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.**



**2017. Május**

**2017. szeptember 20. napján módosított változat**

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ .....	4
2. A megvalósíthatósági tanulmány tartalmi specifikációja .....	9
2.1 A fejlesztés céljai, kontextusa és beavatkozások helyszíne (helyzetfeltárás) .....	9
2.1.1 A fejlesztés céljainak illeszkedése .....	9
2.1.2 A fejlesztés környezetének jellemzése .....	14
2.1.3 A beavatkozás helyszíne – helyzetelemzés .....	18
2.1.3.1 Helyszín barnamezős jellege .....	18
2.1.3.2 Fejlesztés helyszínének állapotfelmérése .....	23
2.2. Tevékenységek ismertetése .....	28
2.3 Ütemezés – mérföldkövek.....	38
2.4 Tervezett/létrehozandó funkciók.....	40
2.4.1 Funkciók részletezése.....	40
2.4.2. Funkciók megalapozottsága .....	57
2.4.2.1 Igényfelmérés.....	57
2.4.2.2 Kihasználsági terv.....	67
2.5 Újszerű építészeti, szervezeti megoldások, amelyek segítik a fenntartást és működtetés hatékonyságát .....	71
2.6. A fejlesztés megvalósítása, működtetése és fenntartása .....	74
2.6.1 Pénzügyi terv – megvalósítás .....	74
2.6.2 Pénzügyi / finanszírozási háttér – fenntartás.....	77
2.6.3. Szervezeti háttér – menedzsment.....	79
2.7 Kockázatok.....	84
2.7.1 Kiemelt kockázati tényezők.....	84
2.7.1.1 Tulajdonviszonyok bemutatása .....	84
2.7.1.2 Szennyezettség – mint kiemelt kockázati tényező.....	84
2.7.1.3 Kapcsolódó fejlesztések .....	85
2.7.2 Egyéb kockázati elemek .....	85
2.8 Hatások.....	87
2.8.1 Szinergia vizsgálat.....	87
2.8.2 A projekt hatásai .....	89
2.8.3 Monitoring - Eredményesség .....	91
3. Költség-haszon elemzés – állami támogatás működési eredményt figyelembe vevő projektekre .....	92
3.1. A háttér bemutatása .....	92

3.2. A projekt célkitűzései .....	92
3.3. A Kedvezményezett és az együttműködő partnerek bemutatása .....	93
3.4. A projekt meghatározása .....	94
3.5. A CBA dokumentum készítése során alkalmazott módszertan.....	95
3.6. Pénzügyi elemzés .....	97
3.6.1. Beruházási költségek.....	97
3.6.2. Pótlási költségek.....	100
3.6.3. Üzemeltetési és karbantartási költségek .....	102
3.6.4. Bevételek.....	106
3.6.5. A pénzügyi elemzés eredményei.....	111
3.6.6. Pénzügyi fenntarthatóság vizsgálata.....	112
3.6.7. Érzékenységvizsgálat .....	113
3.6.8. Előkészítettség, cselekvési terv .....	114
3.6.9. Pénzügyi ütemezés.....	116

## 1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Szent László Király utca 6. szám alatti 5487/30 helyrajzi számú fejlesztési területen az egykori gyalogsági laktanya állt, melynek környezetében a későbbiek során kisebb nagyobb lakóépületek sora alakult ki. Emellett a környéken az elmúlt évszázad folyamán több nagyobb intézmény is létesült. Az egykori viszonylag nagyméretű laktanya épületekben különböző ipari vállalkozások kaptak helyet, így a lakó-, és intézményterület közvetlen közelében egy ma már nem kívánt ipari övezet alakult ki. Az ipari terület tulajdonosával történt megegyezéssel és a terület 2014. évi megvásárlásával nyílt meg a lehetőség, hogy ezen a beékelődött iparterületen az Önkormányzat a környékre zavaró hatással lévő ipari funkciót kizorítsa, és más jellegű fejlesztést hajtson végre. A terület megvásárlásával az Önkormányzatnak két alapvető célja volt: egyrészt elkerülni azt az eshetőséget, hogy a terület magánkézbe kerüljön és ezáltal a terület felaprózódjon és elszlömösödjön, másrészt a megvásárlás által lehetőséget biztosítson olyan közösségi funkciók elhelyezésére, amelyek a város fejlődését hosszú távon meghatározzák.

A területhasznosítás megcélzott iránya egyértelműen közösségi-oktatási-sport jellegű, ez a környéket figyelembe véve több szempontból is előnyös: megszűnik a lakófunkciót zavaró ipari tevékenység, és a városi sportegyesületek ingatlanigényét részben teljesíteni lehet.

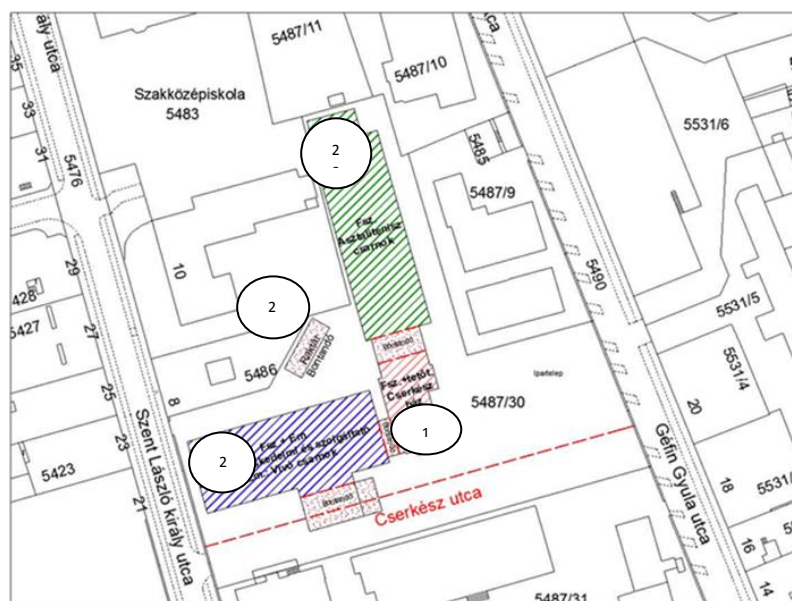
A beruházás megvalósításához Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata saját forrással nem rendelkezik, azonban a Terület és Településfejlesztési Operatív Program keretein belül lehetőség nyílik a felhagyott iparterület egy részének rehabilitációjára. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 106/2016. (IV.20.) Kgy. sz. határozatával döntött arról, hogy a „TOP-6.3.1-15 azonosító számú „Barnamezős területek rehabilitációja” megnevezésű pályázati kiírásra támogatási kérelmet nyújt be a Szent László Király utca 6. szám alatti 5487/30 helyrajzi számú felhagyott iparterület fejlesztésére.

A benyújtott projektjavaslatot a Nemzetgazdasági Minisztérium Regionális Fejlesztési Programok Irányító Hatósága támogatásra érdemesnek ítélte és azt 750 millió Ft vissza nem térítendő előzetes támogatásban részesítette. A Magyar Államkincstár Vas Megyei Igazgatóság mint Közreműködő Szervezet Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatával, mint Kedvezményezettrel projektfejlesztésre irányuló Támogatási szerződést kötött 2016. november 30. napján. A támogatási szerződésben foglaltak szerint a projekt megvalósítása során felmerülő költségek elszámolására csak abban az esetben kerülhet sor, ha a

Kedvezményezett az előkészítés eredményeképp elkészült projektdokumentációt a Támogatóhoz benyújtotta, a Támogató pedig azt elfogadta.

A kedvezményezettnek a projektfejlesztési szakaszban szükséges kidolgoznia a projektjavaslat részleteit, megalapozottságát, valamint a fejlesztési elképzelés szükségességét alátámasztó dokumentumokat, köztük a megvalósíthatósági tanulmányt is. A kedvezményezett és a konzorciumi partner SZOVA Zrt. között létrejött megállapodás alapján a projektmenedzsmenti feladatokat a SZOVA Zrt. saját apparátusával látja el. A megvalósíthatósági tanulmány elkészítése is a projektmenedzsment szervezet feladata.

A projekt fejlesztés helyszíne a Szombathely Szent László Király utca 6. szám alatti 5487/30 helyrajzi számú 7864 nm nagyságú ingatlan. Az alábbi ábrán került feltüntetésre a fejlesztés helyszíne és az abban érintett épületek.



A tervezett projekt tartalmi elemei:

- **18-as** jelű kétszintes épület földszintjén **kereskedelmi funkciók kialakítása** összesen **1019 m<sup>2</sup>** hasznos alapterületen.
- **18-as** jelű épület emeletén **Vívó Akadémia elhelyezése** **1020 m<sup>2</sup>** hasznos alapterületen.
- **19-es** jelű épület helyén a régi **Cserkész ház funkciójának visszaállítása** **344 m<sup>2</sup>** hasznos alapterületen.
- **20-as** jelű épületben **Szombathely Asztalitenisz Kör elhelyezése** **1079 m<sup>2</sup>** hasznos alapterületen.

A projekt keretében **kialakításra kerül egy gyalogos, kerékpáros út** (korábbi Cserkész utca), a **szükséges közművekkel**. Bontási munkálatok készülnek, egyrészt a tervezett út kialakítása,

másrészt az épületek fizikai szétválasztása érdekében, illetve a korábbi veszélyesanyag-tároló (21. sz.) épület is lebontásra kerül, a későbbi funkciók számára megfelelő számú parkolóhely kialakítása érdekében. **A terület beépítetlen részein a funkcióhoz szükséges parkolóhelyek és zöldfelületek kerülnek kialakításra.**

**A beruházás előzetesen tervezett költségeit** az egyes elszámolható költségtípusok maximális elszámolható mértékére tekintettel **az alábbi** 2016.04.08. napján készült tervezői költségbecslés alapján készített **táblázat foglalja össze.**

<b>Tevékenység</b>	<b>Költség</b>
<b>Összes pályázati támogatás (összes elszámolható költség)</b>	<b>750 000 000</b>
Projektmenedzsment	18 750 000
Közbeszerzés	2 500 000
Tervezés (engedélyes és kiviteli tervek, hatósági díjak)	25 908 015
Műszaki ellenőr	7 500 000
Kivitelezés	678 361 985
Nyilvánosság	1 980 000
Infrastrukturális beavatkozásokat kiegészítő "soft" programok	15 000 000
<b>Szükséges önerő (nem elszámolható saját erő)</b>	<b>56 630 175</b>
Tervezés (engedélyes és kiviteli tervek, hatósági díjak) pályázatból nem elszámolható	10 000 000
Kivitelezéshez kapcsolódó önerő	46 630 175
<b>Projekt összköltség</b>	<b>806 630 175</b>

Szombathely Megyei Jogú Város Integrált Területi Programja határozza meg, hogy „Városi területeken épített vagy renovált köz- vagy kereskedelmi épületek” megnevezésű indikátor célértéke **3389** m<sup>2</sup>. **A projekt eredményeként összesen 3462 m<sup>2</sup> sport, kereskedelmi és szolgáltató funkció kerül kialakításra. Ezzel a projekt teljesíti Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata részére meghatározott indikátor célértéket.**

Amennyiben a kockázatok egyike sem nehezíti az egymásra épülő folyamatok megvalósulását, akkor feltételezhető, hogy **az építési engedélyes és kiviteli tervek, tanulmányok 2017. május 31-ig rendelkezésre állnak.** A jogerős építési engedélyek valamint a kiviteli tervek együttes

rendelkezésre állása esetén **kezdődhet meg a közbeszerzési eljárás előkészítése, lefolytatása valamint a műszaki ellenőri szolgáltatás beszerzése.** Optimális esetben az imént említett eljárások időigénye min. 4 hónap, ennek megfelelően **a kivitelezési szerződés megkötése legkorábban 2017. október végére datálható. A kivitelezési munkák ezt követően kezdődhetnek meg a, várható befejezése - a kivitelezés volumenére tekintettel – 2018. I. félév végére várható.** 2018. december végéig kerül sor a projekt zárásával kapcsolatos feladatok teljesítésére.

A **beruházás pénzügyi elemzése** során a bevételeket és kiadásokat részben a **2016. április 8. napján keltezett tervezői költségbeclésből kiindulva,** részben pedig a projekt megvalósításában konzorciumi partnerként közreműködő **SZOVA Zrt. ingatlan-üzemeltetési tevékenységének tapasztalataiból kiindulva becléssel határoztuk meg.**

A **projekt nélküli esetre vonatkozó feltételezésünk az, hogy beruházási és pótlási költségek nem merülnek fel.** Ebben az esetben a jelenlegi barnamezős terület rehabilitációjára forrás hiányában nem kerül sor. Az ingatlan **őrzését továbbra is biztosítjuk,** fizetjük a **biztosítási díjat** és a **közmű alapdíjakat,** télen a **temperáló fűtést** és elvégeztetjük a hatóságilag **előírt karbantartási munkákat** (lift, tűzjelző). Ezek állandó üzemeltetési költségek, változó költségekkel nem számolunk. A projekt nélküli esetben bemutatott költségek és bevétel az ingatlan üzemeltetésének 2016. évi tényleges adatain alapulnak. **A projekt nélküli esetben a terület és az ingatlan állapota várhatóan fokozatosan romlani fog, mind fizikai mind erkölcsi értelemben.**

A **projektes esetben** a beruházás során megvalósuló **ingatlanok hasznosítása bérbeadással történik,** így az **üzemeltetési és karbantartási költségeknél** csak a **tulajdonost terhelő költségeket vettük figyelembe.** Az ingatlanok egy része speciális rendeltetésű, ezért alacsonyabb fajlagos bérleti díjbevétellel, de **teljes kihasználtsággal számolunk.** A pótlási költségeket az ingatlan-üzemeltetésből származó tapasztalatokra alapozva becsültük meg.

A pénzügyi elemzés eredményeként megállapítást nyert, hogy **a fejlesztés pénzügyi szempontból veszteséget okoz,** a projekt pénzügyi **fenntarthatóságát** a TOP 6.3.1-15 pályázat keretében igényelt **750 millió Ft pályázati támogatás teremti meg, e nélkül a projekt nem tartható fenn.**

Megnevezés	%	Ft	Euro @310 HUF/EUR
Elszámolható költség (EC)		750 000 000	2 419 355
Nem elszámolható költség (NEC)		521 630 000	1 682 677
A támogatási konstrukcióra vonatkozó maximális támogatási arány (R)	100%		
Működési eredmény (NR)		-489 336 652	-1 578 505
<b>A támogatás összege, azaz OP támogatás* (DA=EC*R, nem lehet nagyobb, mint EC-NR)</b>		<b>750 000 000</b>	<b>2 419 355</b>
<b>Kedvezményezett hozzájárulása (=EC-DA+NEC)</b>		<b>521 630 000</b>	<b>1 682 677</b>
Prioritási tengelyre vonatkozó maximális társfinanszírozási ráta (Max CRpa)*			
EU támogatás (=DA*max CRpa)*			
Összes nemzeti hozzájárulás (összes beruházási költség – EU támogatás)**			

**A projekt pénzügyi szempontból ugyan veszteséges, de megvalósításának vannak olyan közvetett jellemzően nem számszerűsíthető társadalmi és közgazdasági hasznai, amelyek a kimutatott pénzügyi veszteség ellenére is indokolják a fejlesztés megvalósítását.** Ezek közül a teljesség igénye nélkül kiemelendő:

- A fejlesztés eredményeként a városkép javul.
- Az elhagyott, jelenleg kihasználatlan terület új funkciót kap.
- A sportcélú hasznosítás segíti az egészséges életmódra nevelést.
- Az üzleti célú hasznosítás a hiányzó szolgáltatásokat pótolja.
- Csökken a város forgalomterhelése.
- A légszennyező anyagok kibocsátása, a zaj- és portterhelés csökken.
- Az önkormányzati vagyon értéke jelentősen növekszik.
- Az épületek energiateljesítménye csökken.
- A szolgáltatások bővülése munkahelyeket teremt.
- A helyi adó bevétel növekszik.

## **2. A megvalósíthatósági tanulmány tartalmi specifikációja**

### **2.1 A fejlesztés céljai, kontextusa és beavatkozások helyszíne (helyzetfeltárás)**

#### **2.1.1 A fejlesztés céljainak illeszkedése**

A Szombathely, Szent László Király utca 6. szám alatt és a természetben 5487/30 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon tervezett fejlesztés célja a jelenlegi barnamezős terület rehabilitációja a terület funkcióváltó megújítása. Új, zöldterületi-rekreációs, közösségi és kulturális, sport funkciókkal gazdagodó, fenntartható városi terület létrehozása. A lakosság, vállalkozások számára vonzó, ugyanakkor környezetileg fenntartható városi környezet, települési arculat kialakítása. Olyan nagy múltú sportegyesületek, mint a Szombathelyi Asztaliteniszkör vagy a Vívóakadémia a projekt eredményeként méltó elhelyezést nyerhetnek. A tervezett fejlesztés összhangot alkot SZMJV ITS-ben megfogalmazott céljaival, mely szerint a barnamezős, szlömösödő illetve alulhasznosított területek rehabilitációját elő kell segíteni. A fejlesztési helyszín tágabb környezetében sok az elavult felújításra szoruló lakóépület, ami indokoltá teszi, és egyúttal elősegíti a tömbökön belüli rehabilitációt és további fejlesztéseket generálhat.

A tervezett beruházás nem csupán közösségépítő, lakosságmegtartó funkcióval bír, hanem gazdaságélénkítő szerepet is betölt a kereskedelmi, szolgáltató egységek kialakításával.

## 1. táblázat: ITS célokhoz való illeszkedés

ITS specifikus célok (mind)	Hozzájárul Igen/ Nem	Ha igen, miként
A lakóövezet mentesítése, mindennemű ipari tevékenység alól.	Igen	Felhagyott iparterület funkcióváltó rehabilitációja.
Minőségi lakókörnyezet kialakítása.	Igen	Ipari tevékenységgel járó zaj- és légszennyezés, továbbá megnövekedett forgalom megszüntetése.
Szabadidő eltöltésének javuló feltételrendszere, rekreációs lehetőségek biztosítása.	Igen	Új sportlétesítmények létrehozása: Vívóakadémia és az Asztalitenisz Kör. Cserkészház létrehozása a cserkészek, mint fiatalok számára tartalmas szabadidős tevékenységet biztosító közösség részére.
Helyi-térségi agrárgazdaság fejlesztése	Nem	
Munkaerő-kereslethez alkalmazkodó oktatás, szakképzés támogatása	Nem	
Energiatudatos és fenntartható városüzemeltetés	Igen	A létesítmények felújítása a legkorszerűbb technológiával, az előírt energiahatékonysági követelmények figyelembevételével valósul meg.
Járásközponti funkciók fejlesztése, az elérés javítása a térségben élők számára	Igen	Megyeszékhelyről lévén szó a város vonzáskörzetének sportközpontja is egyben, ezért sportlétesítményeinek folyamatos fejlesztése indokolt.
Magas színvonalú humán szolgáltatások a társadalmi struktúrához illeszkedően	Igen	A helyszín tágabb környezetében közép- és felsőfokú oktatási intézmények, kertvárosi lakóövezetek találhatók, ami célközöniséget biztosít a leendő létesítményeknek.
Helyi identitás erősítése és kiépítése	Igen	A leendő létesítményeknek közösségalkotó, közösségmegtartó szerepük van, ami pedig a legjobb módja a helyi identitás erősítésének.

**2. táblázat: Városrész célokhoz való illeszkedés**

<b>ITS városrészi célok (mind)</b>	<b>Hozzájárul Igen/ Nem</b>	<b>Ha igen, miként</b>
Szép, egészség, kényelmesen használható városi környezet kialakítása.	Igen	A volt „EPCOS” területet lakóépületek, közösségi intézmények – általános iskola, szakközépiskola, felsőfokú képzési épületek - veszik körül. Az iparterület rehabilitációjával a negatív hatások megszűnnek. A sportlétesítmények, a cserkészház, és a kereskedelmi és szolgáltató létesítmények jobban illeszkednek az övezet arculatába.
A barnamezős és szlömösödő területek rehabilitációja.	Igen	Az EPCOS Kft. által magára hagyott iparterület nem illeszkedik a kisvárosias lakóövezetbe. A projekt megvalósulása új arculatot kölcsönöz a területnek, és bekapcsolja azt a terület „vérkeringésébe”.
Építészeti örökség integrált védelme.	Igen	Cserkészház eredetihez közeli állapotban történő helyreállítása.
Változatos jellegű, méretű, egészséges és gazdaságosan üzemeltethető lakásállomány kialakítása.	Nem	
A város és térsége vasúthálózatát magában foglaló, integrált közösségi közlekedési rendszer kialakítása.	Nem	
A város és vidék harmonikus fejlesztése.	Nem	
Az egészséges ivóvízzel történő ellátás fenntartható biztosítása.	Nem	

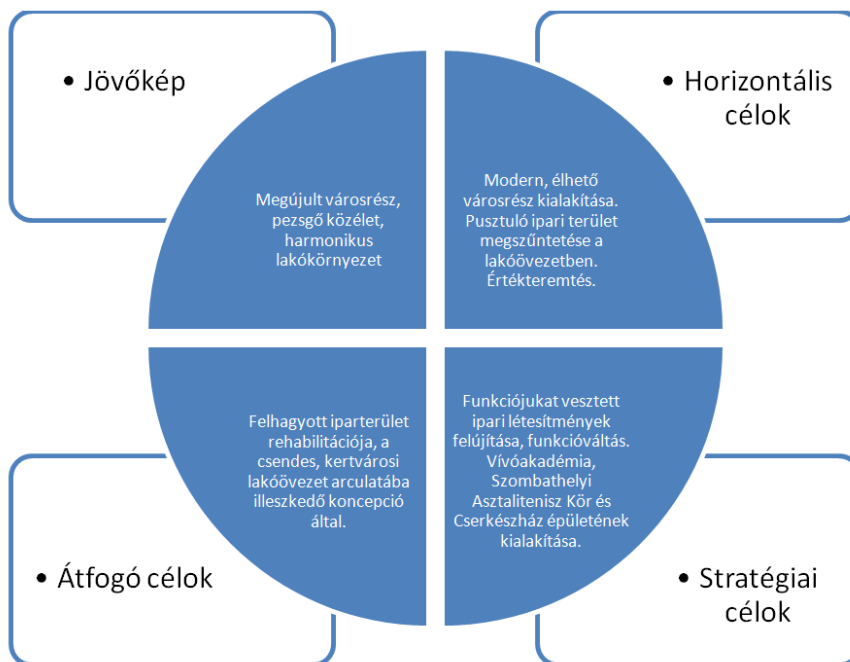
**3. táblázat: A megyei jogú város Integrált Területi Programja céljaihoz való illeszkedés**

<b>ITP célok (mind)</b>	<b>Hozzájárul Igen/ Nem</b>	<b>Ha igen, miként</b>
-----------------------------	---------------------------------	------------------------

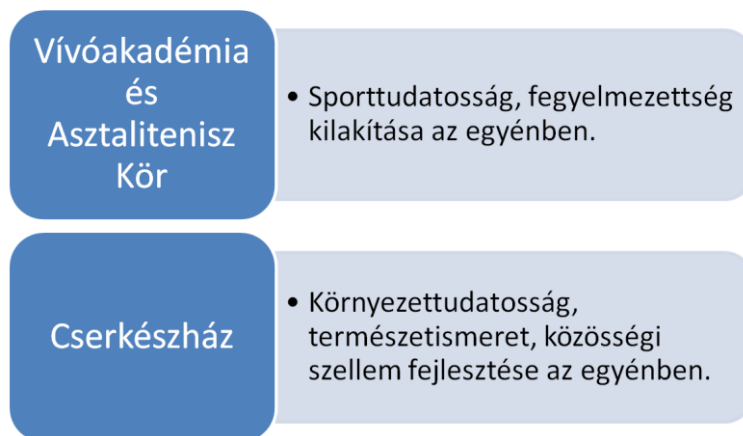
A diverzifikált gazdaságfejlesztés előmozdítása.	Nem	
A vállalkozásoknak és a lakosságnak vonzó városi környezet kialakítása.	Igen	A 18-as épület földszintjén kialakításra kerülő kereskedelmi, szolgáltató üzletek vonzó környezetet jelenthetnek a már meglévő és újonnan alakuló vállalkozások számára. A sportegyesületek részére kialakítandó létesítmények megfelelő alternatívát kínálhatnak az élsport feltételeinek biztosításán túl az utánpótlás nevelés kapcsán a fiatalok egészségtudatos nevelésében. A cserkész ház eredeti funkciójának visszaállításával, működésével tevékeny részt vállalhat abban, hogy a keresztény szellemiségű közösségekben a gyermekek és a fiatalok aktív és elkötelezett felnőtté váljanak.
A városi szintű CO2 kibocsátás csökkentése, közlekedési, energiahatékonysági fejlesztésekkel.	Igen	Az épületek teljeskörű, érvényben lévő követelményeknek megfelelő hőszigetelésével jelentős energiamegtakarítás érhető el, ezáltal a CO2 kibocsátás is csökkeni fog.
Társadalmi integráció erősítése, fizikai és szociális beavatkozásokkal.	igen	A lakosság számára az egészséges életmód tudatosságának erősítése a sporton keresztül. A Cserkész Egyesület a környezet védelmét közvetíti a velük kapcsolatba lépők felé. Az üzlethelyiségek a helyi árusok termékeinek értékesítésének – akár helyi kézműves termékeknek is – a helyszíne lehet.

#### 4. táblázat: A felhívás céljaihoz való illeszkedés

	Az intézkedés által támogatott fejlesztések elvárt jellege	Megfelelés
1.	Javuljon a település általános környezeti állapota	A ipari tevékenység megszűnik, vele együtt azok a kockázatok is megszűnnek, amelyek velejárói az ipari tevékenységnek. Légszennyezés, talajszenyezés, környezeti, közlekedési zaj, porterhelés.
2.	A beavatkozás/ projekt segítse a település fenntartható fejlődési pályára állítását	A fejlesztés I. ütemében megvalósuló létesítmények és az abba telepített funkciók mintául szolgálhatnak a terület további fejlesztését illetően. További befektetésekre ösztönözhet.
3.	A beruházások során olyan technológiák, módszerek kerüljenek alkalmazásra, amelyek környezet- és természetvédő módon biztosítják a megépített infrastruktúra és a település működését	Korszerű hőszigetelési technológiák alkalmazásának köszönhetően csökken a CO2 kibocsátás. Zöldfelületek létrehozásával környezetileg fenntartható, élhető városi környezet kerül kialakításra. A projekt megvalósulásával az eddigi ipari környezet okozta környezet terhelés megszűnik.
4.	A beavatkozás/ projekt segítse elő a fenntartható fejlődést, a település 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet szerint kidolgozott Településfejlesztési Konceptiójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának megfelelően	A tervezett fejlesztés összhangot alkot SZMJV ITS-ben megfogalmazott céljaival, mely szerint a barnamezős, szlömösödő illetve alulhasznosított területek rehabilitációját elő kell segíteni.
5.	A beavatkozás/ projekt járuljon hozzá a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) gazdaságfejlesztési céljaihoz, ezzel pedig a település lakosságának megtartásához	A kereskedelmi, szolgáltató funkció kialakítása jelentős hiányt pótol. A fejlesztés együttesen járul hozzá a vonzó vállalkozói és munkavállalói környezet kialakításához.
6	Cél a kijelölt akcióterületen található zöldfelületek és a hozzájuk kapcsolódó önkormányzati tulajdonban lévő, használaton kívüli, de akár jövedelemtermelésre alkalmas infrastruktúraelemek megújítása	Az eddig ipari célú felhasználást biztosító területen minimális zöldterület arányának növelése történik meg a projekt keretein belül, cserjék, fásszárú növényállomány telepítésével.



1. ábra - a projekt célrendszere



2. ábra - a projekt legfontosabb „soft” tényezői

### 2.1.2 A fejlesztés környezetének jellemzése

A tágabb értelemben vett (érintett) akcióterület Szombathely városközpont nyugati részén található, keletről az NYME főépülete (Dózsa György út), nyugatról a Jókai Mór utca (Szent István park), északi irányban a Gagarin út, délről a Kálvária út határolja. A területen lakóépületek,

közösségi intézmények (általános iskola, szakközépiskola, felsőfokú képzési épületek) mellett, „spontán” tömb rehabilitáció során idekerült irodaszolgáltatás funkciók találhatóak. Ebben a vegyes, de alapvetően kisvárosi közegben működött ipari üzemként az Epcos Kft. telephelye, jelentősen terhelve a mellette létező egyéb funkciókat. A többszöri telekalakításon átesett tényleges telek (az Epcos Kft volt telephelye) a Géfin Gyula utca, és Szent László király utca között található, a korábbi ipari területi besorolás Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlési döntésének megfelelően 2016. évben Vt – településközponti vegyes terület – besorolásra módosult. Az eredetileg egységes, a tömb déli felét elfoglaló telket a városrész fejlődése során, de főleg a rendszerváltozás utáni privatizáció kapcsán több, kisebb részre osztották, ezek mára zömmel magántulajdonba kerültek. A Kálvária utcai oldalon, a meglévő felújított laktanya szállásépületekbe, lakás-, illetve a közelmúltban szolgáltatás funkciók kerültek.



3. ábra - Tágabb értelemben vett akcióterület - kivonat a szabályozási tervből

A 4. számú ábrán látható, hogy az iparterület az akcióterületen belül lakóövezetben helyezkedett el.



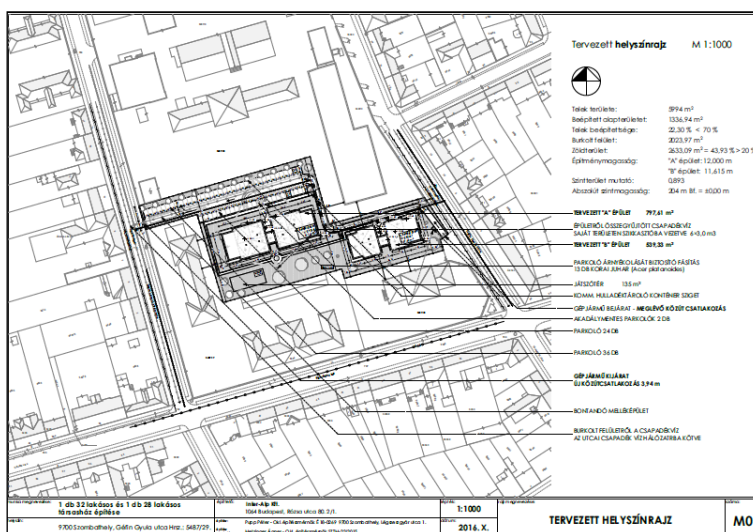
4. ábra - Tágabb értelemben vett akcióterület

Az itt élők komfortérzetét a múltban zavarta a termeléssel járó zajszennyezés és az egykori gyár tevékenységéhez kapcsolódó kamionforgalom. Jelenleg pedig a felhagyott gyár területének pusztulása, a lehangoló látvány az, amit meg kell szüntetni.

A projektfejlesztéstől délre eső volt iparterületen található épületek egy részét a tulajdonos Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata jelenleg is bérbeadás útján hasznosítja. Így a 15. számú volt igazgatási épület a Reményik Sándor Evangélikus Általános Iskola és Alapfokú művészeti Iskola egyik osztályának ad ideiglenesen helyet. Hasonlóképpen bérbeadás útján hasznosítja a tulajdonos a 16. számú épület földszintjét, ahol egy szerszámgyártással foglalkozó vállalkozás működteti telephelyét mindaddig, míg a Claudius Ipari parkban létesülő új telephely el nem készül.

A Géfin Gy. utcában – amely a tágabb akcióterületet magába foglaló részen helyezkedik el –, a 5487/29 helyrajzi számú területen 32 lakásos és 28 lakásos társasház építését tervezi az Interalp Kft. Az építendő erre az ingatlanra 2 db földszint+ három emeletes társasházat kíván elhelyezni kettő építési ütemben. A tervezett épületek szabadon állók, a terület megközelítése a Géfin Gyula utca felől történik, innen egyirányú úthálózat halad végig a telek északi végében és az épületeket érintve a Szent László király utcára csatlakozik.

A jelzett beruházások egyike sem befolyásolja fizikailag közvetlenül a projekt megvalósítását.



5. ábra - A megvalósítási helyszín közvetlen környezetében tervezett beruházás

### 5. táblázat: A fejlesztési helyszín közvetlen környezetében megvalósult projektek

Projekt megnevezése / címe	Rövid tartalma (max. 2 mondat)	Projekt összköltsége	Finanszírozás módja
Iskola fejlesztés	Reményik Sándor Evangélikus Általános Iskola és Alapfokú művészeti Iskola tanterem bővítés	Nem ismert	Egyházi támogatás

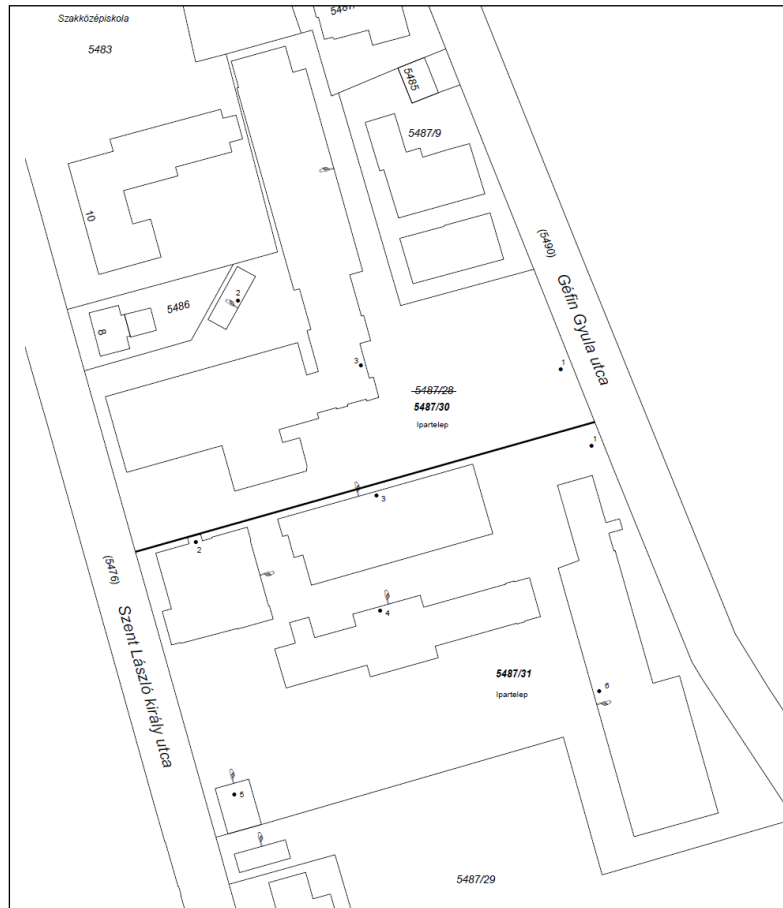
### 6. táblázat: A fejlesztési helyszín közvetlen környezetében tervezett projektek

Projekt megnevezése / címe	Rövid tartalma (max. 2 mondat)	Projekt összköltsége	Finanszírozás módja
Társasház építése	32 lakásos és 28 lakásos társasház építése	Nem ismert	Magánberuházás

## 2.1.3 A beavatkozás helyszíne – helyzetelemzés

### 2.1.3.1 Helyszín barnamezős jellege

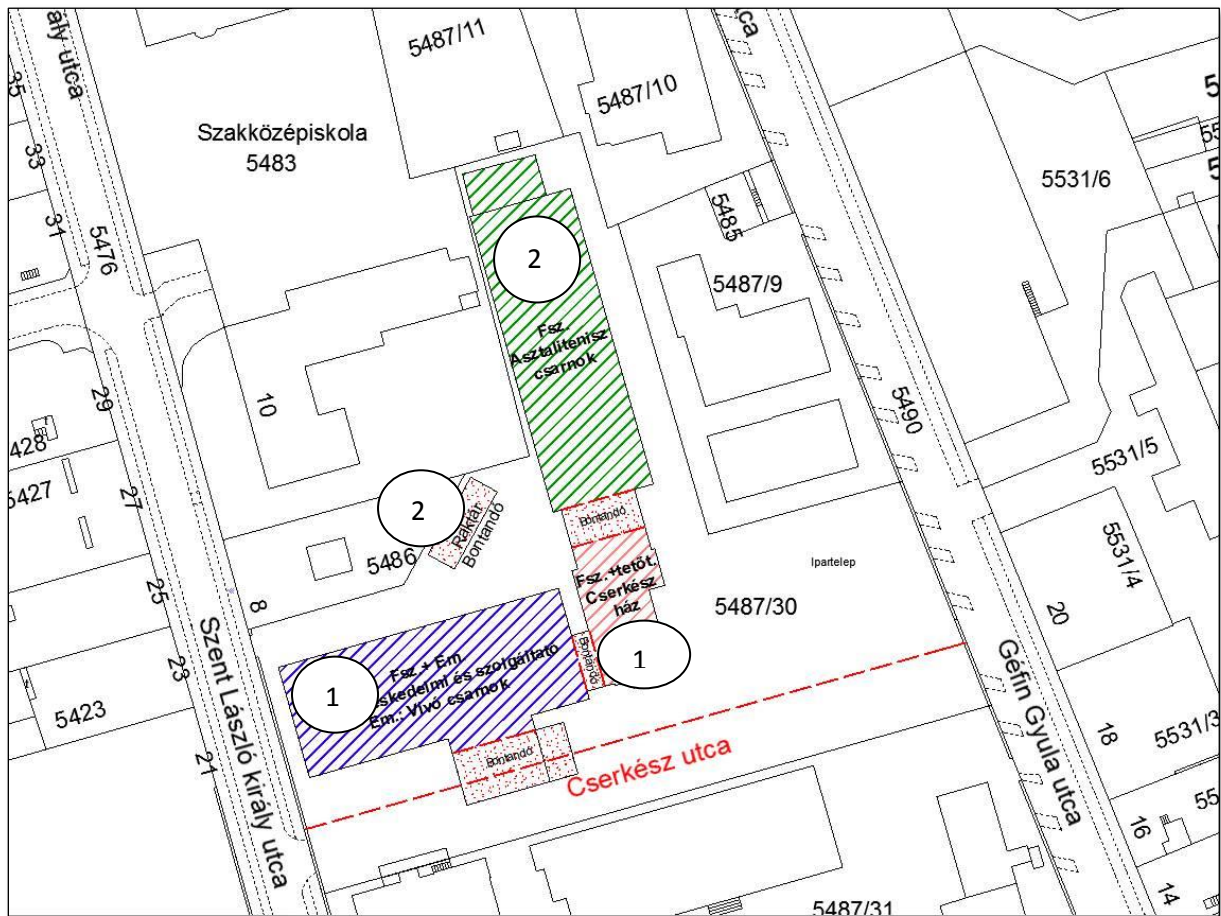
A fejlesztési elképzelésekkel összhangban a projekt megvalósítása érdekében az 5487/28 hrsz. ú terület megosztásra került az alábbi változási vázrajzon jelzettek szerint. **Az 5487/30 helyrajzi számú 7864 nm nagyságú ingatlan a projektfejlesztés helyszíne.**



6. ábra: A területmegosztást szemléltető vázrajz

A projektfejlesztéssel érintett épületek jelenleg a volt Epcos telephely északi részén álló épülettömb részét alkotják. E tömb 3 épületrészből és az azokat összekötő közlekedőkből és kiegészítő helyiségekből – villamosfogadó, hőközpontból – áll. A legnagyobb épületrész a telek észak-nyugati sarkában álló kelet-nyugati tengelyre szervezett kétszintes csarnoképület. A kétszintes csarnok épületben híradástechnikai termékek előállítására történt. Ehhez kapcsolódik keleti oldalról a volt cserkészház épülete egy közlekedőn keresztül. A cserkészháztól északra egy földszintes vasbetonvázú csarnok található, mely a cserkészház bővítéseként megépült toldalékrészekkel és egy üzemi folyosóval csatlakozik a tömbhöz.

A volt cserkészházban irodák, szociális helyiségek és közlekedő területek találhatóak. A vasbetonvázaz egyterű csarnokban szintén híradási technikai termék előállítás folyt.



6. ábra - A fejlesztési terület helyszínrajza

Az ipari terület tulajdonosával történt megegyezéssel és a terület megvásárlásával most nyílt meg a lehetőség, hogy ezen a beékelődött iparterületen az Önkormányzat a környékre zavaró hatással lévő ipari funkciót kiszorítsa, és más jellegű fejlesztést hajtson végre.

A fejlesztéssel érintett 5487/30. helyrajzi számú ingatlan iparterületi besorolását Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2016. évi áprilisi közgyűlése az elfogadott határozat szerint Vt-Z-70-13-3000-településközpont vegyes övezet - besorolásba módosította. A Vt. övezeti besorolás jogszabályi meghatározása az OTÉK szerint: „16. § (1) a településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre”.

**Területre vonatkozó előírások:**

Övezet: Vt – Településközponti vegyes terület

Beépítési mód: Z – zárt sorú

Szintterület sűrűség: 2,4

Építmény magasság: max. 13,0 m

Beépíthetőség: max. 70%

Zöldfelület: min. 20%

**A terület történeti bemutatása:**

Az alábbi fellelhető térképrészleten látszik, hogy a terület a századforduló előtt beépítetlen, kertés terület volt.



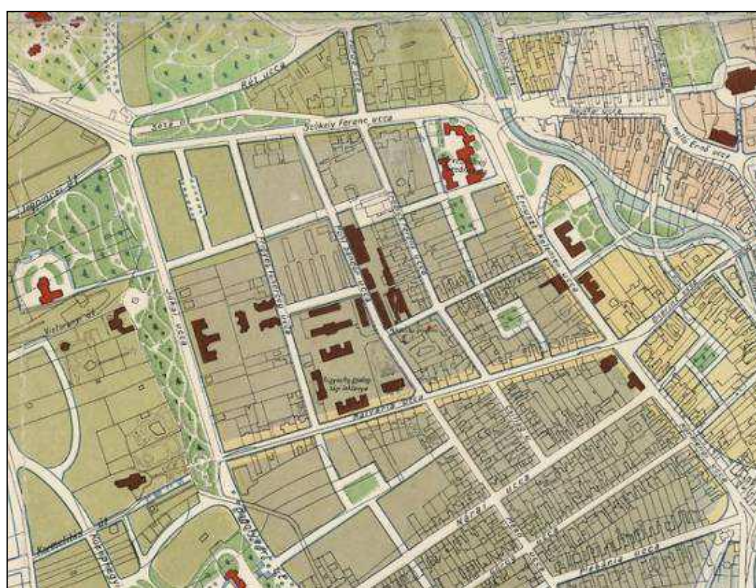
7. ábra - Térképrészlet 1893

Az időben ez után következő, 1904-es városi térképen látható, hogy a terület a századforduló környékén beépült. A Frigyes főherceg gyalogsági laktanya épületei kerültek ide, a mai Géfin Gyula utca túloldalán pedig a Pohl gépgyár épületei álltak. A laktanya területe a Kálvária utcától északi irányban egységes területként volt beépítve, a mai Géfin, és Szent László király utcák által határolt tömb közepéig. A tervezett fejlesztéssel érintett telek mai területén lóistálló, és egyéb kiszolgáló épületek álltak. A későbbi Cserkész utca vonalában a laktanya telke két részre volt osztva. A területen nem volt lakóházas beépítés.



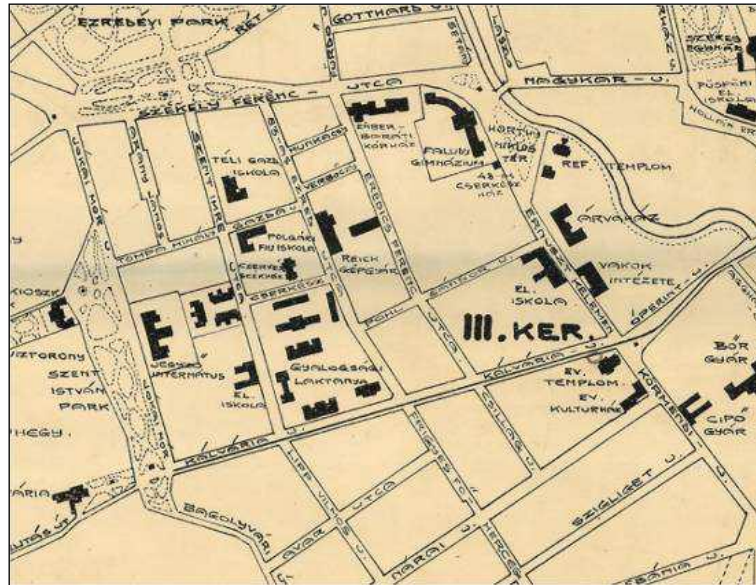
8. ábra - Térképrészlet 1904

Az 1924-es városi rendezési terven láthatóak az I. világháború után épült épületek, illetve ez a terv jelölte ki a terület további fejlődési irányait: A mai Szent László király utca közepén, lakóudvaros elrendezésben megépültek a trianoni menekülteknek szánt lakások, és tőlük keleti irányban a mai PTE Egészségtudományi Kar Szombathelyi Képzési Központ épülete. Szintén elkészült a mai ELTE Savaria Egyetemi Központ főépülete a mostani városrész keleti részén. A korabeli rendezési terv a laktanya területén, a korábbi melléképületeket tartalmazó északi területrész határán, egy új utca kialakítását tervezi, a mai Géfin és Szent László király utcák közé.



9. ábra - Térképrészlet 1924

Az 1942-es várostérképen a tervezett átkötő utca, Cserkész utca néven megvalósult, közepén a cserkész székházzal. Az út tengelye a Szent László király út túloldalán álló három „U” alakban telepített emeletes több lakásos „menekült” házak által közrefogott lakóudvar hossz tengelyének a folytatása. Az eredeti telek leválasztott északi részén, a Szent László király utcára nézően polgári fiúiskola épült (a mai Élelmiszeripari és Földmérő Szakközépiskola), míg kicsit lejjebb, déli irányban az utca túloldalán elemi iskola is létesült. (a mai Reményik Sándor Evangélikus Általános Iskola)



10. ábra - Térképrészlet 1942

A II. világháború után a laktanya elektronikai alkatrészeket gyártó katonai üzemként működött tovább, új termelőcsarnokok épültek a régi épületállomány egy részét elbontották.

A Cserkész utca előbb belső utcává vált, majd megszűnt. A Cserkészház beleépült az új üzemi épületekbe, a telekszerkezet, a tulajdonos katonaság igényei szerint alakult tovább, igazi zavaros, és átláthatatlan állapotokat eredményezve.

A rendszerváltozást követően a 90-es években privatizált épületekben az új tulajdonosok folytatták a hasonló profilú termelő tevékenységet. A rossz adottságok, a terület szűkössége miatt azonban a termelésnek az ipari park területére történő kiköltöztetése mellett döntöttek, így került az ingatlan tulajdon joga a város kezébe.



11. ábra - Légi-fotó 2014

### 2.1.3.2 Fejlesztés helyszínének állapotfelmérése

#### **Kétszintes csarnoképület (valamikor 18. számú épület)**

A 18. jelű épület kétszintes, a két szint statikai rendszere eltérő. A földszinti pillérosztás három traktusra osztja az épületet a két szélső traktus a szélesebb, a középső a szűkebb. Az emeleten már csak a szélső pillérek futnak fel. A földszint feletti födém gombafejes födém, ami a vasbeton pillérekre terhel. Az emelet feletti előregyártott bordázott födémlemelei vasbeton gerendákra terhelnek. A vasbeton gerendák csak a szélső pillérekre támaszkodnak fel. A 18. jelű gyártócsarnok főépületének déli oldalához csatlakozik egy falazott szerkezetű, monolit vasbeton födémes lépcsőház, mely egybe a kiszolgáló helyiségeket is tartalmazza (öltözők, vizes helyiségek, pihenők). A 2014. március 15. napján kelt energetikai tanúsítvány alapján az épület energetikai minőség szerinti besorolása E, átlagosnál jobb. A tanúsítvány szerint javasolt korszerűsítések leírása a következő:

*„Az elektronikai alkatrészgyár tanúsított épületeinek állapota koruknak megfelelő. Energia megtakarítást eredményező felújításuk és korszerűsítésük csak komplex módon képzelhető el, ahol körültekintően feltárandó az összes veszteség forrás és tényező, beleértve a technológiákból származó hasznosítható energia veszteségek is, valamint megújuló energia felhasználás lehetőségének vizsgálata is szükséges HMV előállítás és villamosenergia termelés céljára.”*



*12. ábra - 18. számú épület földszint üzemi állapotban 2014.*



*13. ábra - 18. számú épület lépcsőház és szociális blokk 2015.*

### **A volt cserkészház épület (valamikori 19. számú épület)**

A 19. jelű épület hagyományos sávalapos, főfalas, egy- szintes, lapostetős épület. Alapterületét tekintve közel 500 m<sup>2</sup> alapterületű épület a 20. és 18. jelű épületek közé ékelődik be, ezzel kapcsolatot biztosítva a két épület között. A függőleges teherhordó szerkezete falazott, a sematikus alaprajz alapján a földem feltehetően monolit vasbeton szerkezetű. Egy része burkoló téglával burkolt, míg a nagyobb rész vakolt, festett felületű. Az épület határolófalai a vízszigetelés elégtelensége miatt felvizesedtek, emiatt a belső oldali előtétfal építésével tették használhatóvá az épületben lévő helyiségeket.

A 2014. március 15. napján kelt energetikai tanúsítvány alapján az épület energetikai minőség szerinti besorolása D, követelményt megközelítő. A tanúsítvány szerint javasolt korszerűsítések leírása a következő:

*„Az elektronikai alkatrészgyár tanúsított épületeinek állapota koruknak megfelelő. Energia megtakarítást eredményező felújításuk és korszerűsítésük csak komplex módon képzelhető el, ahol körültekintően feltárandó az összes veszteség forrás és tényező, beleértve a technológiákból származó hasznosítható energia veszteségek is, valamint megújuló energia felhasználás lehetőségének vizsgálata is szükséges HMV előállítás és villamosenergia termelés céljára.”*



14. ábra - cserkészház épülete 2015.

### **Földszintes csarnoképület (valamikori 20. számú épület)**

A 20. jelű épület az 60-es, 70-as években épülhetett egyszintes csarnoképület. A gyártóüzem elemei előregyártott elemekkel készültek. A tetőpanelek előregyártott Y-13 jelű vasbeton tetőpanelek, mely előregyártott fiókgerendákra terhelnek. A fiókgerendák tengelytávolsága 3,00 m. a fiókgerendák 'I' jelű előregyártott főtartó gerendára terhelnek, az előregyártott főtartó gerendákat keretirányban 9,0 méterenként (szélen és gerincben) előregyártott pillér támasztja alá. Az oldalburkolat előregyártott falpanelekkel készült. A keretállások távolsága 6,0 m, a csarnok alapterülete ~1000 m<sup>2</sup>. A csarnok északi oldalához egy ~100 m<sup>2</sup> alapterületű félnyereg tetős acélszerkezetű raktár épült. A raktár keretállásai IPE szelvényű tartokkal került kialakításra az oldal és tetőburkolatot (szendvicspanel) zártszelvény szelemenek támasztják meg (szelemen tengelytávolság: 1,40m). A keretállások távolsága ~3,0 m.

A 2014. március 15. napján kelt energetikai tanúsítvány alapján az épület energetikai minőség szerinti besorolása E, átlagosnál jobb. A tanúsítvány szerint javasolt korszerűsítések leírása a következő:

*„Az elektronikai alkatrészgyár tanúsított épületeinek állapota koruknak megfelelő. Energia megtakarítást eredményező felújításuk és korszerűsítésük csak komplex módon képzelhető el, ahol körültekintően feltárandó az összes veszteség forrás és tényező, beleértve a technológiákból származó hasznosítható energia veszteségek is, valamint megújuló energia felhasználás lehetőségének vizsgálata is szükséges HMV előállítás és villamosenergia termelés céljára.”*



15. ábra - 20. számú épület csarnokrész 2014.



*16. ábra - 20. számú épület raktárrész 2014.*

### 21. számú épület

A 21. jelű épületben kerültek kialakításra a veszélyes hulladékok tárolását a biztosító helyiségek. Az épület hagyományos falazott szerkezetű a tetőfedés nagyhullámú trapézlemez burkolat. Az épület alapterülete ~80 m<sup>2</sup>.



*17. ábra - 21. számú udvari raktárépület 2014.*

## 2.2. Tevékenységek ismertetése

Az alábbi táblázatokban kerülnek ismertetésre a projekt keretében önállóan támogatható, az önállóan nem támogatható, a kötelezően megvalósítandó, továbbá a nem támogatásból megvalósuló tevékenységek.

### 7. táblázat: Támogatható tevékenységek összefoglalása.

A beavatkozásban tervezett tevékenység	Felhívásban szereplő, illeszkedő Főtevékenység	A Főtevékenységhez kapcsolódó támogatható tevékenység
<p>1. A kétszintes csarnoképület (valamikor 18. számú épület) földszintjén kereskedelmi és szolgáltató funkció kialakítása.</p>	<p>A barnamezős terület hasznosítható épületállományának energiahatékony üzemeltetést biztosító módon történő felújítása, átépítése, feltétlenül szükséges részleges bontása, bővítése, illetve rehabilitálása (energiatakarékos beruházások, megújuló energiaforrások alkalmazása az épület üzemeltetése során) gazdaságélénkítési, közösségi céllal, különös tekintettel a történelmi és kulturális örökség megőrzésére és az újrahasznosításra.</p>	<p>Gazdaságélénkítő tevékenység: kereskedelmi és/vagy szolgáltató terek infrastrukturális feltételeinek kialakítása.</p>
<p>2. A kétszintes csarnoképület (valamikor 18. számú épület) emeletén vívóakadémia létrehozása.</p>	<p>A barnamezős terület hasznosítható épületállományának energiahatékony üzemeltetést biztosító módon történő felújítása, átépítése, feltétlenül szükséges részleges bontása, bővítése, illetve rehabilitálása (energiatakarékos beruházások, megújuló energiaforrások alkalmazása az épület üzemeltetése során) gazdaságélénkítési, közösségi céllal, különös tekintettel a történelmi és kulturális örökség megőrzésére és az újrahasznosításra.</p>	<p>Gazdaságélénkítő tevékenység: Profitorientált módon üzemeltetett sport- és szabadidős létesítmény kialakítása.</p>
<p>3. A volt cserkészház (valamikor 19. számú épület) újjáépítése</p>	<p>A barnamezős terület hasznosítható épületállományának energiahatékony üzemeltetést biztosító módon történő felújítása, átépítése, feltétlenül szükséges részleges bontása, bővítése, illetve rehabilitálása (energiatakarékos beruházások, megújuló energiaforrások alkalmazása az épület üzemeltetése során) gazdaságélénkítési, közösségi céllal, különös tekintettel a történelmi és kulturális örökség megőrzésére és az újrahasznosításra.</p>	<p>Közcélokat szolgáló sport- és szabadidős létesítmények kialakítása.</p>
<p>4. Földszintes csarnoképület valamikor 20.</p>	<p>A barnamezős terület hasznosítható épületállományának energiahatékony üzemeltetést biztosító módon történő</p>	<p>Gazdaságélénkítő tevékenység:</p>

<b>A beavatkozásban tervezett tevékenység</b>	<b>Felhívásban szereplő, illeszkedő Főtevékenység</b>	<b>A Főtevékenységhez kapcsolódó támogatható tevékenység</b>
számú épületben asztalitenisz csarnok kialakítása	felújítása, átépítése, feltétlenül szükséges részleges bontása, bővítése, illetve rehabilitálása (energiahatékonysági beruházások, megújuló energiaforrások alkalmazása az épület üzemeltetése során) gazdaságélénkítési, közösségi céllal, különös tekintettel a történelmi és kulturális örökség megőrzésére és az újrahasznosításra.	Profitorientált módon üzemeltetett sport- és szabadidős létesítmény kialakítása.

### 8. táblázat: Önállóan nem támogatható tevékenységek

<b>A projektben tervezett tevékenység</b>	<b>Felhívásban szereplő önállóan nem támogatható, választható tevékenység</b>
<p>1. A létesítmény kialakításához szükséges számú parkoló valamint közlekedési területek, új közterületi kapcsolatok kialakítása. Új közmű, gerincvezetékek kiépítése és épületeket ellátó bekötővezetékek kiépítése.</p>	<p>A barnamezős területen belüli infrastruktúra (gáz, víz, csatorna, út, parkoló, elektromos vezetékrendszer, energia hálózat, távközlési és kommunikációs hálózat, hulladékkezelő létesítmények, térvilágítás stb.), valamint a területet körülvevő kerítés kialakítása, fejlesztése és korszerűsítése</p>

## 9. táblázat: Kötelezően megvalósítandó tevékenységek

Kötelezően megvalósítandó tevékenység	A megfelelő válasz aláhúzendó	Amennyiben releváns és van ilyen tevékenység, mely tervezett tevékenységhez kapcsolódóan?
a) Akadálymentesítés – <b>amennyiben releváns</b> , jelen felhívás 3.2 fejezetében az akadálymentesítésre vonatkozó feltételek alapján	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>releváns, van ilyen tevékenység</u></li> </ul>	A beruházás során az akadálymentes megközelítés feltételi kialakításra kerülnek minden egyes létesítményben.
b) Szórt azbeszt mentesítése – <b>amennyiben releváns</b> , jelen felhívás 3.2 fejezetében az azbesztmentesítésre vonatkozó feltételek alapján	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nem releváns</li> </ul>	
c.) Energiahatékonysági intézkedések – <b>amennyiben releváns</b> , jelen felhívás 3.2 fejezetében az energiahatékonysági intézkedésekre vonatkozó feltételek alapján	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>releváns, van ilyen tevékenység</u></li> </ul>	Az épületek hőtechnikai megfelelősége minden egyes építmény tekintetében biztosításra kerül.
d.) Nyilvánosság biztosítása az ÁÚF c. dokumentum 10 fejezete alapján	<ul style="list-style-type: none"> <li>• releváns, van ilyen tevékenység</li> </ul>	/
e.) Partnerségi tervezés – jelen felhívás 3.2 fejezetében a partnerségi tervezésre vonatkozó feltételek alapján, valamint a partnerségi tervezéshez kapcsolódó marketing, kommunikációs költségek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• releváns, van ilyen tevékenység</li> </ul>	/
f.) Infrastrukturális, beruházás jellegű fejlesztéseket kiegészítő („soft”) elemek (akciók, programok, képzések, tájékoztatók, participatív tervezési gyakorlatok megvalósítása, szemináriumok, workshopok, partnertalálkozók, konferenciák fórumok, stratégiák, cselekvési tervek készítése, prevenciók tevékenységek) – jelen felhívás 3.2 fejezetében a „soft” elemek tervezésre vonatkozó feltételek alapján. Támogatható továbbá a „soft” elemek sikeres végrehajtásához / megvalósításához közvetlenül kapcsolódó, nélkülözhetetlen fogyóeszközök beszerzése	<ul style="list-style-type: none"> <li>• releváns, van ilyen tevékenység</li> </ul>	/

## 10. táblázat: Nem támogatásból megvalósuló tevékenységek

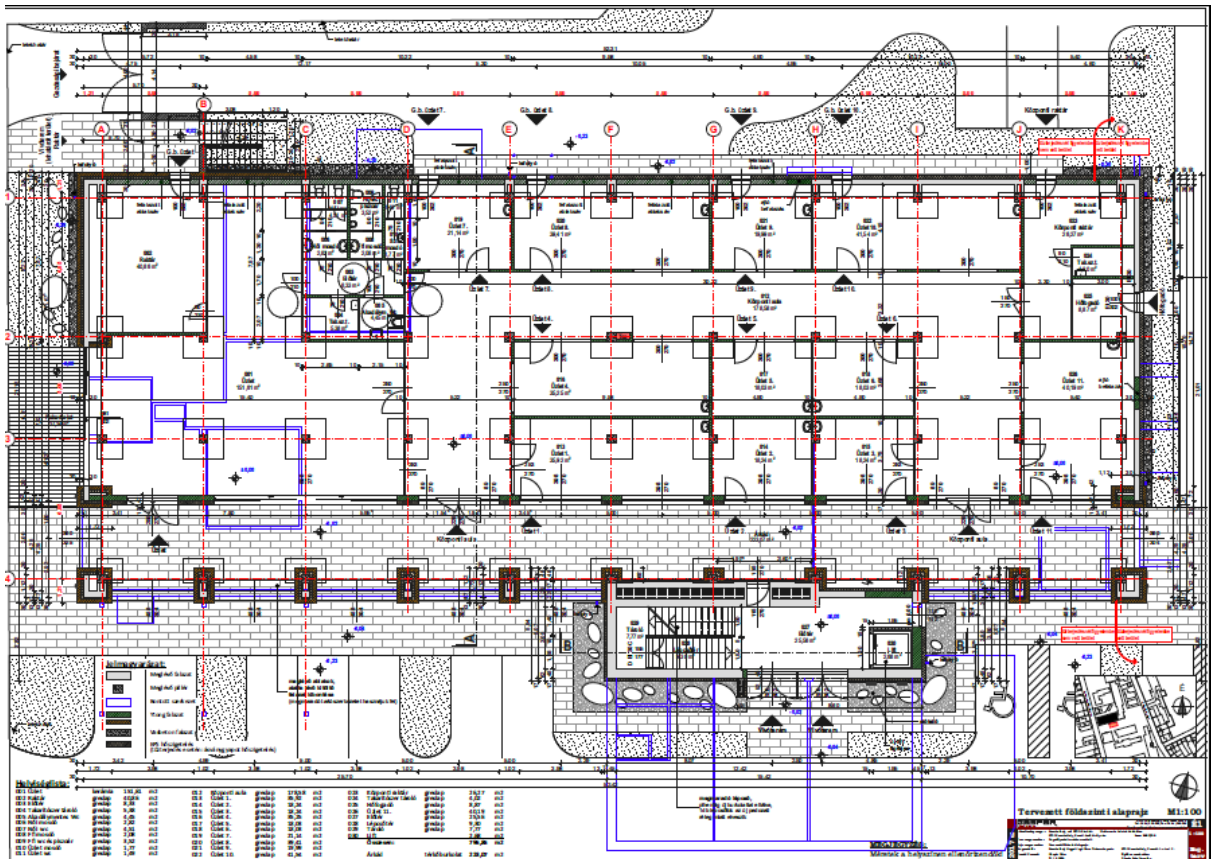
A projektben tervezett tevékenység	Finanszírozás várható módja
1. Vívóterem tervezése	Önkormányzat saját fejlesztési forrásai
2. Kivitelezés (TOP forrást meghaladó költsége)	Önkormányzat saját fejlesztési forrásai

### **Vívóterem és üzletek kialakítása – (Kétszintes csarnoképület (valamikori 18. számú épület)**

A fejlesztéssel érintett utcafronti épületrész földszintjén kereskedelmi, szolgáltató üzletek kialakítására kerül sor. Minden üzlet víz és csatornacsatlakozási ponttal rendelkezik. A 11 db kisebb alapterületű üzlethez egy központi raktár és takarítószer tároló kerül betervezésre. A Szent László Király utcai utcafrontján elhelyezkedő nagyobb alapterületű üzlet önálló raktárral és takarítószer tárolóval rendelkezik. Az üzletekhez egy központilag elhelyezett vizesblokkot alakítunk ki nemenként különválasztott mosdóval, személyzeti résszel, valamint ebben a blokkban kerül elhelyezésre az akadálymentesített mosdó is.

Ez a vizesblokk mind a központ aulából, mind az utcafronti üzletből megközelíthető, valamint szükség szerint ajtóval lezárható. A kisebb üzletek egy része kapcsolódik egy a meglévő épületből kiharapott árkádsorra. Az üzletek nagy része a központi aulára szerveződik. A régen gépészet és szociális célokat szolgáló „fejépület” nagy része elbontásra kerül, csupán az emeletre vezethető lépcsőházi-előtéri blokk marad meg. Az emeleti vívótermi funkció ebből a különálló blokkból közelíthető majd meg. Az emeleten egy nagy alapterületű edzőtér kap helyet, melyet egy tolófal rendszerrel két részre lehet osztani. A csarnok épület keleti oldalán kapnak helyet a kiszolgáló helyiségek, iroda, fegyverszoba, szertár, klubszoba, öltöző és egy szaunablokk. A nyugati oldalon két kisebb öltöző kerül kialakításra, valamint itt kap helyet egy kondicionáló helyiség. A tervezett épület akadálymentesen kerül kialakításra. A földszinten és az emeleten egy-egy akadálymentes mosdó és öltöző kerül kialakításra, illetve az emelet a fejépületből lift segítségével akadálymentesen megközelíthető. A meglévő épület jó állapotú padozata nem kerül visszabontásra, hanem azt felhasználva arra kerül elkészítésre az új padozati rétegrend. Az épületszerkezetek a hosszútávú energetikai előírásoknak megfelelően az épület gazdaságos üzemeltetését szem előtt tartva kerülnek kialakításra. A kétszintes csarnok meglévő földszinti alapterülete 1210,76 m<sup>2</sup>, az emelet alapterület 1130,93 m<sup>2</sup>.

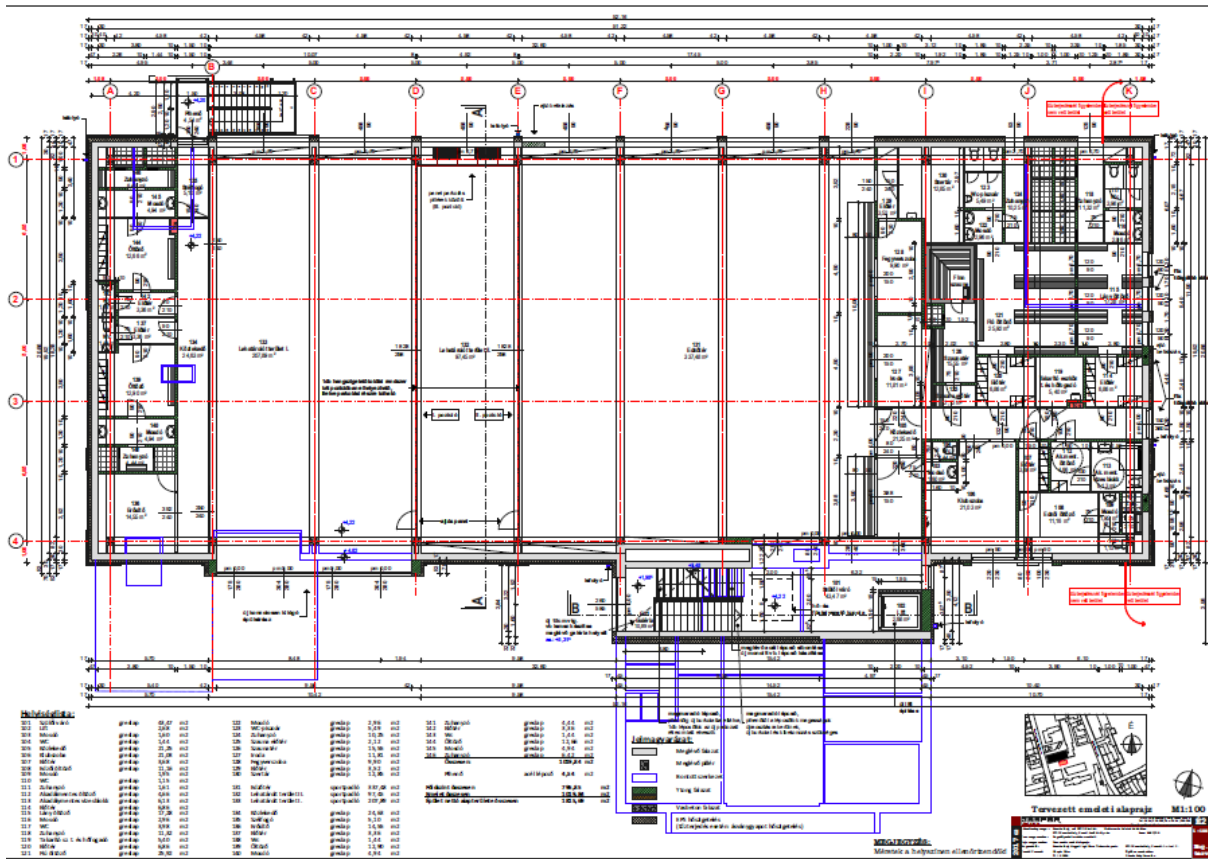
**A csarnok átalakítását követően a földszint nettó alapterülete 795,85 m<sup>2</sup>+223,07 m<sup>2</sup> árkádterület, míg az emeleti vívóterem nettó alapterülete 1019, 84 m<sup>2</sup> változik.**



18. ábra - kereskedelmi, szolgáltató funkciót ellátó földszint alaprajz



19. ábra - Szent László Király utca felőli homlokzat



20. ábra - vívócsarnok helyet adó emelet alaprajza

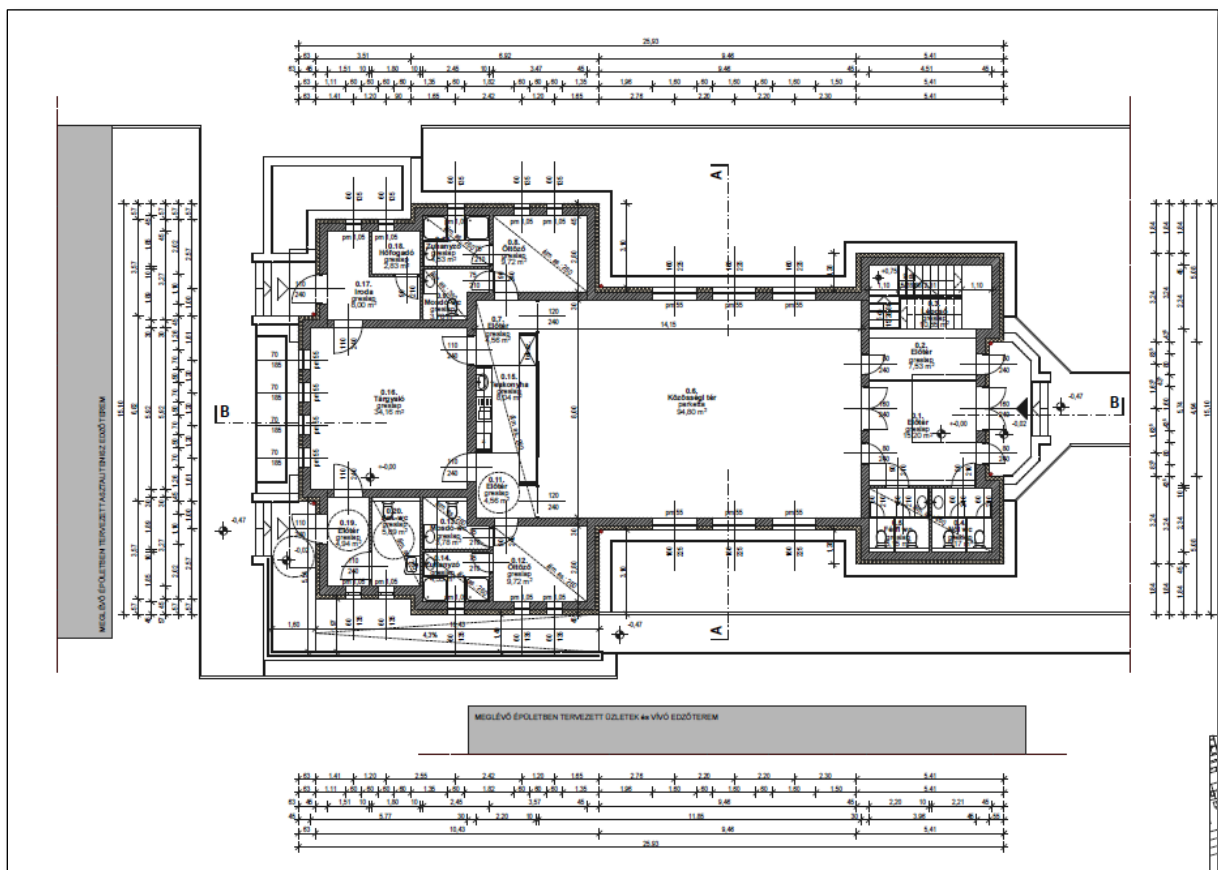


21. ábra - Az épületegyüttes látványtervi képe

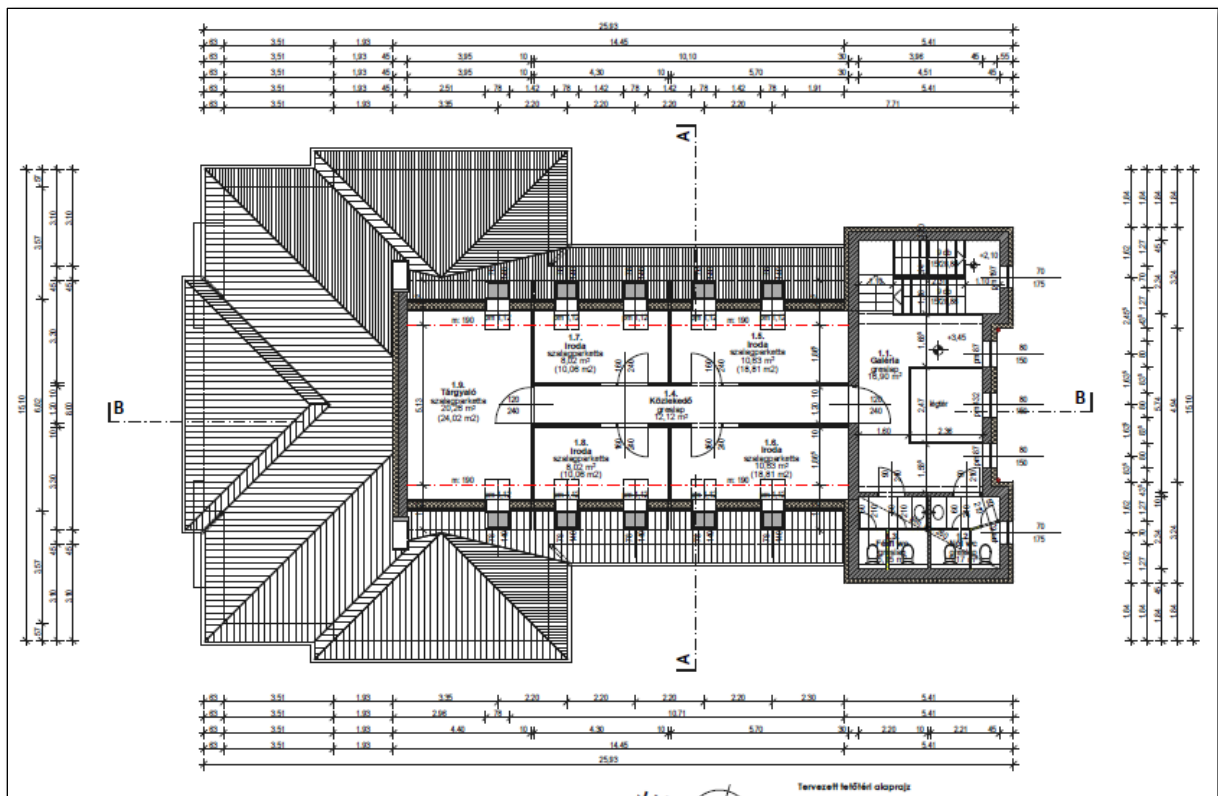
## „Cserkészház” – (valamikori 19. számú épület)

A volt Epcos területén lévő épületrésznek – a valamikori Cserkészháznak – bár történeti jelentősége van, de építészeti nem jelentős, elsősorban a több ütemű építkezés és a jelentős átépítések miatt. Ezért és a határoló falszerkezetek vízszigetelésének elégtelensége miatt az épületrész teljes egészében bontásra kerül. Az új épület részben kétszintes, a földszinti részen közösségi tér található a hozzá kapcsolódó funkciókkal (vizesblokkok, öltözők, raktárak). A tetőtéri szinten irodák, tárgyalók és a hozzá tartozó vizesblokkok kerülnek kialakításra. Az új épület földszintje akadálymentesen közelíthető meg. Az épületszerkezetek úgy kerülnek kialakításra, hogy azok az energetikai követelményeket kielégítsék és ezáltal az épület gazdaságos üzemeltetése biztosított legyen. Az épület külső formai megjelenése a régi tervek alapján, de építészeti újrarendelvéssel készül.

**A tervezett cserkészház földszinti nettó alapterülete 247,42 m<sup>2</sup>, a tetőtér nettó alapterülete 96,9 m<sup>2</sup>.**



22. ábra - Cserkészház földszinti alaprajz



23. ábra - cserkészház tetőtéri alaprajz



24. ábra - Cserkészház főhomlokzati látványterve



25. ábra - Cserkészház épülettömegének madártávlati látványképe

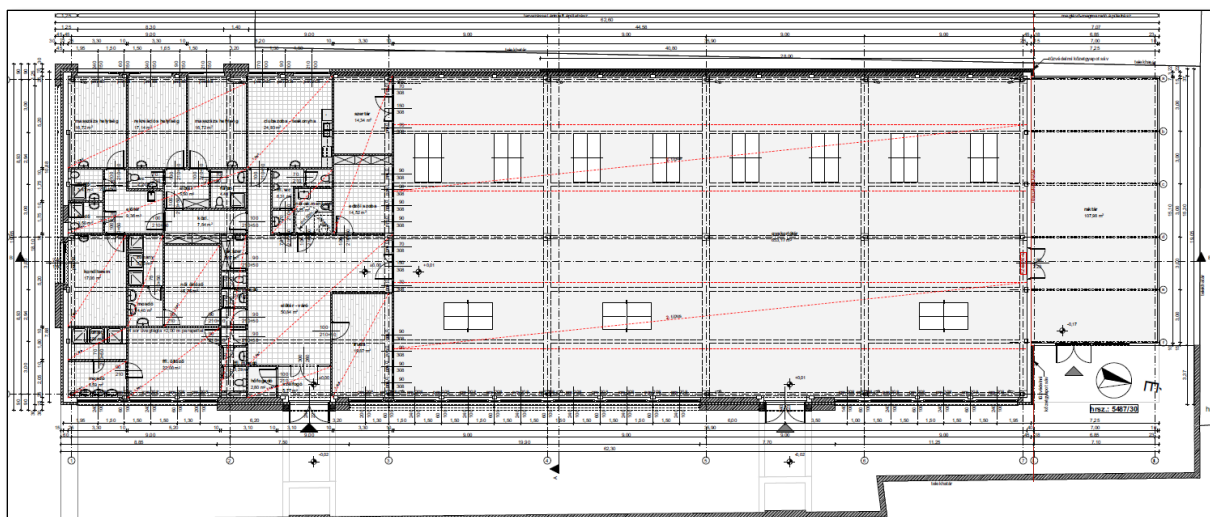
### **Asztalitenisz csarnok - (valamikori 20. számú épület)**

A fejlesztési terület északi részén földszintes, vasbetonvázás üzemcsarnok található egy acélvázás csarnokrész toldással. Ez a csarnok a cserkészház és a csarnok közötti épületrészek elbontásával szabadonálló épületként asztalitenisz edzőpálya és kapcsolódó funkciókkal fog tovább működni. A csarnok egy észak-déli tengelyre szervezett földszintes kialakítású előregyártott vasbeton elemekből épített épület. A váza 7 haránt irányú vasbeton főállásból áll. A homlokzati vasbeton szendvicspanelek ezekre a vb. elemekre kapcsolódnak. Az épület keleti és nyugati oldalán egy-egy szalagablaksor kapott helyet, melyek csak a bejáratoknál vannak megszakítva. A tervezett felújítás csak a vasbeton szerkezetű épületrészt érinti, a hozzá csatlakozó acélvázás toldalék érintetlen marad.

A tervezett épület magában foglalja a gyakorlóteret és a járulékos kiszolgáló funkciókat, mint a gazdasági irodát, öltözőket, vizes helyiségeket, szertárat, teakonyhát és masszázs helyiségeket. Az épületszerkezeteknek a hosszú távú energetikai előírásoknak meg kell felelni, hogy az épület gazdaságos üzemeltetése biztosított legyen.

Az eredeti (megszűnő – felmérési állapot) üzemcsarnok: 1097,83 m<sup>2</sup>

**Tervezett asztalitenisz csarnok nettó alapterülete: 1078,70 m<sup>2</sup>**



26. ábra - földszinti alaprajz



27. ábra - asztaliteniszcsarnok látványterve



28. ábra - asztaliteniszcsarnok főhomlokzati látványterve

## 2.3 Ütemezés – mérföldkövek

Amennyiben a kockázatok egyike sem nehezíti az egymásra épülő folyamatok megvalósulását, akkor feltételezhető, hogy az építési engedélyes és kiviteli tervek, tanulmányok 2017. július 31-ig rendelkezésre állnak. A jogerős építési engedélyek valamint a kiviteli tervek együttes rendelkezésre állása esetén kezdődhet meg a közbeszerzési eljárás előkészítése, lefolytatása valamint a műszaki ellenőri szolgáltatás beszerzése. Optimális esetben az imént említett eljárások időigénye min. 4 hónap, ennek megfelelően a kivitelezési szerződés megkötése legkorábban 2017. október végére datálható. A kivitelezési munkák ezt követően kezdődhetnek meg a várható befejezése - a kivitelezés volumenére tekintettel – 2018. II. félév végére várható. 2018. december végéig kerül sor a projekt zárásával kapcsolatos feladatok teljesítésére.

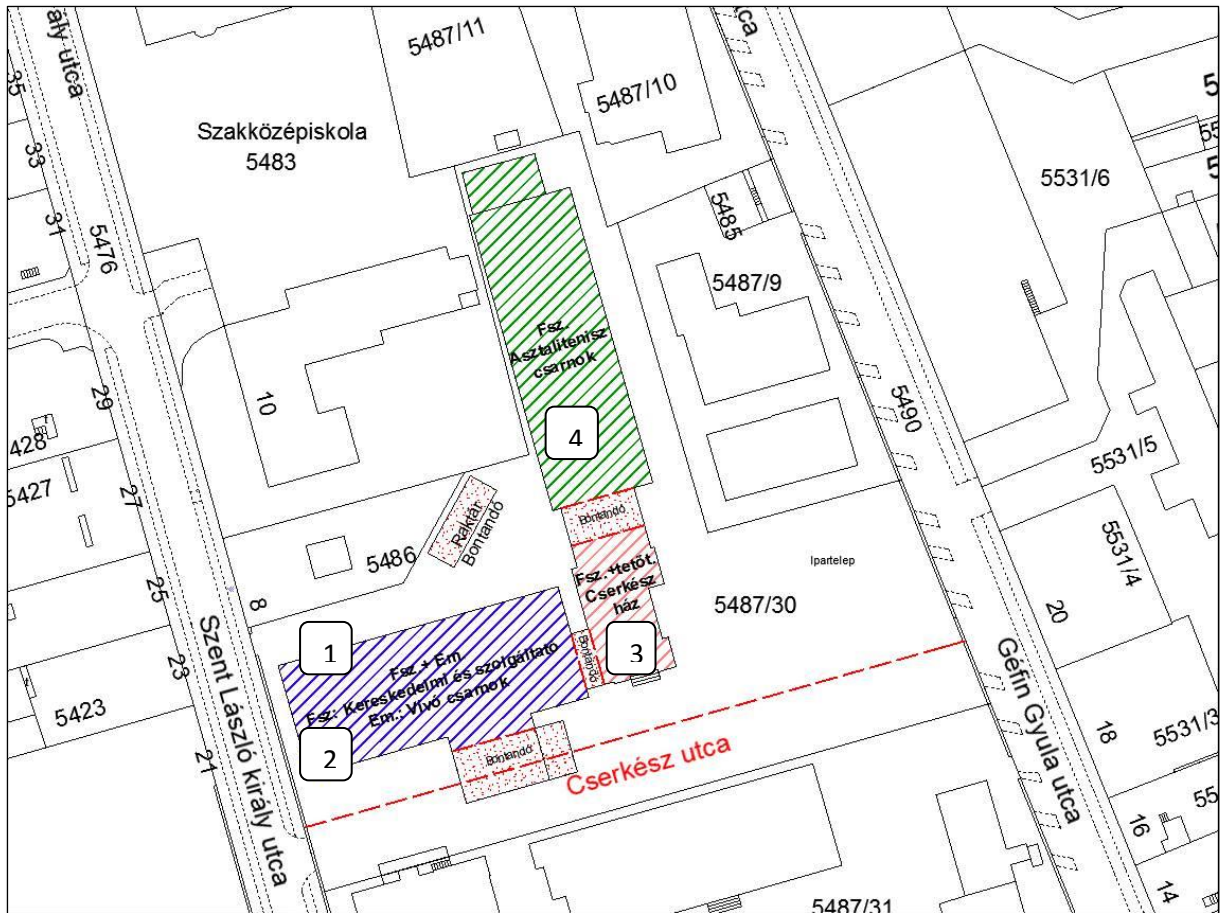


## 2.4 Tervezett/létrehozandó funkciók

### 2.4.1 Funkciók részletezése

11. táblázat: Gazdasági funkció

Kötelező gazdasági tevékenység opciói (felhívás szerint)	Választás	Gazdasági / üzleti/ vállalkozói funkció részletezése
A) esetben a kötelezően elvárt gazdaságélénkítő tevékenység önkormányzati tulajdonú fejlesztésként jelenik meg a projekt részeként.	igen	A beruházás céljai közé tartozik a vállalkozások és befektetők érdeklődésének felkeltése a Vívóakadémia épületében kialakítandó üzlethelyiségek iránt. A vívóakadémia, asztaliteniszcsarnok és a kialakításra kerülő üzleteket a tulajdonos Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata piaci alapon kívánja hasznosítani.
B) esetben magántőke bevonásával valósul meg a gazdaságélénkítés: legkésőbb a projekt fenntartási időszakának végéig, nem közvetlenül a támogatott tevékenységeken keresztül, hanem támogatásban nem részesülő kísérő tevékenységként valósul meg a gazdaságélénkítő tevékenység.	nem	



29. ábra – Helyszínrajz a tervezett funkciók jelölésével

12. táblázat: Funkciók részletes bemutatása

Sorszám: 1 / (teljes szám)	Elemzési szempont	Téma kifejtése
Funkció		Üzleti és vállalkezási tevékenységet szolgáló funkció
Alfunkció		kereskedelmi, szolgáltató üzletek
Alfunkcióval alapterület (m <sup>2</sup> )	érintett	795,85
Célcsoport / Közvetlen		Vállalkozások
Célcsoport / Közvetett		Lakónépesség és az oktatási intézmények tanulói, hallgatói.

Sorszám: 1 / (teljes szám)	Elemzési szempont	Téma kifejtése
	Beavatkozási területen belül az érintett épület / terület nagysága, a funkció megvalósításához hozzájáruló végrehajtandó <b>tevékenységek</b> megnevezése, azok tartalma <b>(szakmai leírás)</b>	A fejlesztés előkészítésénél és a tervezési program során az érintett épület földszintjén 11 db 18-42 m <sup>2</sup> között változó alapterületű üzlethelyiség valamint 1 db nagy alapterületű 152 m <sup>2</sup> üzlethelyiség valamint a hozzá kapcsolódó 41m <sup>2</sup> alapterületű raktár kialakításával számolunk. A hatósági engedélyek birtokában a projekt keretében ezt a tervet kívánjuk megvalósítani.
	Amennyiben funkciómegosztás történik, azaz vizsgált épületrész egyes helységeit többféle funkció is használja, részletezze, hogy a táblázatban leírt funkció/alfunkció mivel fed át, és mi a funkciómegosztás tervezett rendje <sup>1</sup>	-
	Tervezett teljes költségvetés összege az adott funkció létrehozására vonatkozóan (Ft)	nettó 130.000.000,- Ft
	Elszámolható költségek nagysága (Ft)	nettó 130.000.000,- Ft
	Jelen pályázat keretében igényelt támogatás nagysága (Ft)	nettó 130.000.000,- Ft
	Biztosított saját forrás nagysága (Ft)	0,- Ft

Sorszám: 2/ (teljes szám)	Elemzési szempont	Téma kifejtése
Funkció		Sport, rekreációs funkció
Alfunkció		vívóakadémia
Alfunkcióval érintett alapterület (m <sup>2</sup> )		1019,84
Célcsoport / Közvetlen		Sportegyesület és annak tagjai.
Célcsoport / Közvetett		Olimpiai sportág utánpótlásnevelés biztosítása.
Beavatkozási területen belül az érintett épület / terület nagysága, a funkció megvalósításához hozzájáruló végrehajtandó <b>tevékenységek</b> megnevezése, azok tartalma <b>(szakmai leírás)</b>		A fejlesztés előkészítésénél és a tervezési program során az érintett épület emeletén akadálymentes megközelítéssel összesen 1019,84 m <sup>2</sup> nagyságú objektumban 643 m <sup>2</sup> területen edzőterem, a maradék területen kiegészítő helyiségek, szülői várok, klubhelyiségek, öltözők, zuhanyzók, fegyverszobák stb. kialakításával számolunk. A hatósági engedélyek birtokában a projekt keretében ezt a tervet kívánjuk megvalósítani.
Amennyiben funkciómegosztás történik, azaz vizsgált épületrész egyes helységeit többféle funkció is használja, részletezze, hogy a táblázatban leírt funkció/alfunkció mivel fed át, és mi a funkciómegosztás tervezett rendje <sup>2</sup>		-
Tervezett teljes költségvetés összege az adott funkció létrehozására vonatkozóan (Ft)		nettó 171.967.600,- Ft
Elszámolható költségek nagysága (Ft)		nettó 134.214.150,- Ft
Jelen pályázat keretében igényelt támogatás nagysága (Ft)		nettó 134.214.450,- Ft
Biztosított saját forrás nagysága (Ft)		37.753.450,- Ft

Sorszám: 3/ (teljes szám)	Elemzési szempont	Téma kifejtése
Funkció		Kulturális és közösségi funkció
Alfunkció		cserkészház
Alfunkcióval érintett alapterület (m <sup>2</sup> )		344,32 (368,52)
Célcsoport / Közvetlen		Cserkészszövetség tagjai és pártolói.
Célcsoport / Közvetett		Hazafias érzelmű elkötelezett ifjúság.
Beavatkozási területen belül az érintett épület / terület nagysága, a funkció megvalósításához hozzájáruló végrehajtandó <b>tevékenységek</b> megnevezése, azok tartalma <b>(szakmai leírás)</b>		A fejlesztés előkészítésénél és a tervezési program során az érintett épület földszintjén 247,42 m <sup>2</sup> alapterületen közösségi tér, teakonyha, tároló, mosdók stb., a tetőterében 97 m <sup>2</sup> (121 m <sup>2</sup> ) alapterületen irodák, tárgyalók és vizeshelyiségek kialakításával számolunk. A hatósági engedélyek birtokában ezt a tervet kívánjuk megvalósítani.
Amennyiben funkciómegosztás történik, azaz vizsgált épületrész egyes helységeit többféle funkció is használja, részletezze, hogy a táblázatban leírt funkció/alfunkció mivel fed át, és mi a funkciómegosztás tervezett rendje <sup>3</sup>		-
Tervezett teljes költségvetés összege az adott funkció létrehozására vonatkozóan (Ft)		nettó 92.027.915,- Ft
Elszámolható költségek nagysága (Ft)		nettó 92.027.915,- Ft
Jelen pályázat keretében igényelt támogatás nagysága (Ft)		nettó 92.027.915,- Ft
Biztosított saját forrás nagysága (Ft)		0- Ft

Sorszám: 4/ (teljes szám)	Elemzési szempont	Téma kifejtése
Funkció		Sport, rekreációs funkció
Alfunkció		asztalitenisz edzőterem
Alfunkcióval érintett alapterület (m <sup>2</sup> )		1078,7
Célcsoport / Közvetlen		Sportegyesület és annak tagjai.
Célcsoport / Közvetett		A nagy hagyományokkal rendelkező sportág utánpótlásnevelés biztosítása.
Beavatkozási területen belül az érintett épület / terület nagysága, a funkció megvalósításához hozzájáruló végrehajtandó <b>tevékenységek</b> megnevezése, azok tartalma <b>(szakmai leírás)</b>		A fejlesztés előkészítésénél és a tervezési program során az 1078,7 m <sup>2</sup> alapterületű épületben 653,17 m <sup>2</sup> területen gyakorló tér, és a maradék területen kiegészítő funkciók, úgymint öltözők, vizesblokkok, konditerem, rekreáció helyiségek stb. kialakításával számolunk. A hatósági engedélyek birtokában ezt a tervet kívánjuk megvalósítani.
Amennyiben funkciómegosztás történik, azaz vizsgált épületrész egyes helységeit többféle funkció is használja, részletezze, hogy a táblázatban leírt funkció/alfunkció mivel fed át, és mi a funkciómegosztás tervezett rendje <sup>4</sup>		-
Tervezett teljes költségvetés összege az adott funkció létrehozására vonatkozóan (Ft)		nettó 159.321.725,- Ft
Elszámolható költségek nagysága (Ft)		nettó 140.445.000,- Ft
Jelen pályázat keretében igényelt támogatás nagysága (Ft)		nettó 140.445.000,- Ft
Biztosított saját forrás nagysága (Ft)		18.876.725,- Ft

A projektfejlesztés helyszínén az előzőekben felsorolt építményeken kívül található még ~80 nm részben nyitott raktárépület, mely a beruházás során elbontásra kerül. A táblázatban feltüntetett funkciók becsült bekerülési költsége nem tartalmazza a közforgalom előtt megnyitott magánút, a külső közművek valamint a 21. számú épület bontásának költségét, mely nettó ~ 225.600.000,- Ft nagyságrendet képvisel a tervező költségbecslése szerint.

### 13. táblázat: "Soft" tevékenységek bemutatása

„SOFT” típus	„Soft” tevékenység	Vállalás I/N	Melyik fejlesztési elemhez/ funkcióhoz kapcsolódik és hogyan
<b>Környezet-tudatosság és integrált szemlélet erősítése a lakosság körében</b>	Közösségi növényültetés a zöldterület fejlesztés keretében, az elhanyagolt területrészek rendbe tétele közösségi munka keretében	I	Kulturális és közösségi funkció: az együtt végzett munka segíti az integrált szemléletmód kialakulását, továbbá esztétikailag javítja környezetünket
	Városi rendezvény keretében kukásautó bemutatása, szelektív hulladékgyűjtés és interaktív előadás a szelektív hulladékgyűjtésről játékos formában, az újonnan létesített szelektív sziget bemutatása	I	Kulturális és közösségi funkció: a gondolkodj globálisan, cselekedj lokálisan szemléletmód népszerűsítése és közösségformáló hatásának hangsúlyozása
<b>Humánkapacitás fejlesztés</b>	Az önkormányzat hatósági funkciójának hatékonyságát javító, a település fejlesztését és rendezését szolgáló innovatív városrehabilitációs gyakorlatok terjesztése, azok alkalmazását elősegítő képzések, tájékoztatók támogatása	N	
	Kompetenciafejlesztés (az önkormányzat hatósági funkciójának hatékonyságát javító, valamint a lakosság társadalmi részvételét erősítő képzések, akciók, participatív tervezési gyakorlatok kezdeményezése.	N	
	Az érintett sportegyesületek szakmai	I	Sport, rekreációs funkció: a vívóakadémia és az

„SOFT” típus	„Soft” tevékenység	Vállalás I/N	Melyik fejlesztési elemhez/ funkcióhoz kapcsolódik és hogyan
<b>Települési arculat és identitás fejlesztése</b>	tájékoztatóval egybekötött utánpótlás toborzó körútja a helyi és környékbeli iskolákban, a sportegyesületeket népszerűsítő rendezvények, ünnepélyes megnyitó, a rendezvények népszerűsítése a helyi sajtóban, híres sportolók meghívása		asztalitenisz edzőterem létesítésével motiválható az utánpótlás biztosítása és népszerűsítése
	Települési arculat kialakítását támogató fejlesztések	N	
	Helyi (pl. kézműves) termékek népszerűsítése a rendezvényeken	N	
<b>Bűnmegelőzés, közlekedés-biztonság és közbiztonság javítását segítő rendezvény (sorozat) jellegű programok, akciók</b>	Rendőrségi előadás, bűnmegelőzési és drogprenziós témakörökkel a rendezvényeken	I	Kulturális és közösségi funkció: a fiatal korosztály látókörének szélesítése, felvilágosítás a lehetséges veszélyekről
	Felvilágosító, társadalmi befogadás erősítése, toleranciaprogramok, drogprenziós programok (szemináriumok, találkozók, konferenciák, fórumok)	N	
	Közösségi-, együttélési konfliktusok resztoratív kezelése (iskolai ügyek, társadalmi csoportok, generációk közötti ellentétek enyhítése)	N	
	Művészeti eszközök alkalmazása a bűnügyi esetek prevenciós jellegű feldolgozása érdekében	N	

14. táblázat: „Soft” tevékenységek részletezése

Elemzési szempont	Téma kifejtése	
„SOFT” típus	<b>Környezet-tudatosság és integrált szemlélet erősítése a lakosság körében</b>	
„SOFT” tevékenység	Közösségi faültetés a zöldterület fejlesztés keretében, az elhanyagolt területek rendbe tétele közösségi munka keretében	
Kapcsolódás a projekt céljához (mely célhoz és miként)	Minőségi lakókörnyezet kialakítása, zöldterület fejlesztéssel, ipari terület megszüntetésével	
Konkréten mely projekt elemhez (infrastrukturális) kapcsolódik és miként?	Az ipari csarnokok átépítése közösségi terekké	
Célcsoport / Közvetlen	A helyi oktatási intézmények tanulói	
Célcsoport / Közvetett (amennyiben releváns pl. szülőkön keresztül a gyerekek)	A tanulók szülei	
A „soft” tevékenység részletezése (szakmai leírás) eseményként ill. altevékenységként részletezve	Növényültetés a kialakított zöld övezeti fejlesztésre szánt részekben és az elhanyagolt szlömösödő területek rendbe tétele	
Tervezett teljes költségvetés összege (Ft) eseményként ill. altevékenységként	Parkosítás, fás- és lágyszárú növények ültetése: 1 millió Ft	
Elszámolható költségek nagysága (Ft)	2,5 millió Ft	
Jelen pályázat keretében igényelt támogatás nagysága (Ft)	2,5 millió Ft	
Biztosított saját forrás nagysága (Ft)	-	
Ütemezés (események, altevékenységek) sorokkal bővíthető <sup>5</sup>		
	Kezdés: a zöldfelületek kialakítása után	Befejezés: a projektzárás előtt
	Kezdés:	Befejezés:
	Kezdés:	Befejezés:
Bevonandó (külső) szolgáltatások - (események,	Fás- és lágyszárú növények vásárlása	

Elemzési szempont	Téma kifejtése	
altevékenységek) sorokkal bővíthető		
Bevonandó (beszerzett külső) szolgáltatók - (események, altevékenységek) sorokkal bővíthető	Kerttervező mérnök	
Eredmények mérésére alkalmas mutatók <sup>6</sup> és azok vállalt értékei. <b>Fontos:</b> A mutatók megnevezését, annak tartalmát és célértékét a kedvezményezett dönti el.	mutató, mértékegység	bázis érték, célérték
	darabszám	bázis érték: 0 célérték: 43

Elemzési szempont	Téma kifejtése
„SOFT” típus	<b>Környezet-tudatosság és integrált szemlélet erősítése a lakosság körében</b>
„SOFT” tevékenység	A városi rendezvény keretében kukásautó bemutatása és interaktív előadás a szelektív hulladékgyűjtésről játékos formában, az újonnan létesített szelektív sziget bemutatása
Kapcsolódás a projekt céljához (mely célhoz és miként)	Szép, egészséges, kényelmesen használható városi környezet kialakítása. A projekterületet lakóépületek, közösségi intézmények veszik körül. Az iparterület rehabilitációjával a negatív hatások megszűnnek. A sportlétesítmények, a cserkészház, és a kereskedelmi és szolgáltató létesítmények jobban illeszkednek az övezet arculatába a zöldterületfejlesztéssel.
Konkrétan mely projekt elemhez (infrastrukturális) kapcsolódik és miként?	A terület ipari tevékenységének megszüntetésével lehetőség nyílik egy, a környezetébe jobban illeszkedő, közösségi szolgáltatásokkal rendelkező, új üde színpolt létesítésére a kertvárosi övezetben.
Célcsoport / Közvetlen	A helyi lakosság
Célcsoport / Közvetett (amennyiben releváns pl. szülőkn keresztül a gyerekek)	-

Elemzési szempont	Téma kifejtése	
A „soft” tevékenység részletezése (szakmai leírás) eseményenként ill. altevékenységként részletezve	A városi rendezvény keretében kukásautó bemutatása és interaktív előadás a szelektív hulladékgyűjtésről játékos formában, az újonnan létesített szelektív sziget bemutatása	
Tervezett teljes költségvetés összege (Ft) eseményenként ill. altevékenységként	Kukásautó bemutatása és interaktív előadás 600.000 Ft; szelektív sziget létesítése 400.000 Ft	
Elszámolható költségek nagysága (Ft)	1 millió Ft	
Jelen pályázat keretében igényelt támogatás nagysága (Ft)	1 millió Ft	
Biztosított saját forrás nagysága (Ft)	-	
Ütemezés (események, altevékenységek) sorokkal bővíthető <sup>7</sup>	A városi rendezvény keretében kukásautó bemutatása, az előzetes gyűjtés során felhalmozott szelektív hulladék leadása	Interaktív előadás a szelektív hulladékgyűjtésről játékos formában, az újonnan létesített szelektív sziget bemutatása
	Kezdés: A beruházás készültségi szintje 100%-os. A tervezett létesítmények elkészülnek. Az építési munkálatok befejeződnek. (2 hónap)	Befejezés: A beruházás készültségi szintje 100%-os. A tervezett létesítmények elkészülnek. Az építési munkálatok befejeződnek.
	Kezdés:	Befejezés:
	Kezdés:	Befejezés:
Bevonandó (külső) szolgáltatások - (események, altevékenységek) sorokkal bővíthető	A közszolgáltató segítségének igénybe vétele	
Bevonandó (beszerzett külső) szolgáltatók - (események, altevékenységek) sorokkal bővíthető	Környezetvédelmi szakemberek bevonása	
Eredmények mérésére alkalmas mutatók és azok vállalt értékei.	mutató, mértékegység	bázis érték, célérték
	az összegyűjtött újrahasznosított anyag mennyisége	bázis érték: 0 kg célérték: 100 kg

Elemzési szempont	Téma kifejtése	
„SOFT” típus	<b>Települési arculat és identitás fejlesztése</b>	
„SOFT” tevékenység	Az érintett sportegyesületek szakmai tájékoztatóval egybekötött utánpótlás toborzó körútja a helyi és környékbeli iskolákban, a sportegyesületeket népszerűsítő rendezvényeken való megjelenés, ünnepélyes megnyitó, a rendezvények népszerűsítése a helyi sajtóban, híres sportolók meghívása	
Kapcsolódás a projekt céljához (mely célhoz és miként)	Szabadidő eltöltésének javuló feltételrendszere, rekreációs lehetőségek biztosítása.	
Konkrétan mely projekt elemhez (infrastrukturális) kapcsolódik és miként?	Új sportlétesítmények létrehozása: Vívóakadémia és az Asztalitenisz Kör. Cserkészház létrehozása a cserkészek, mint fiatalok számára tartalmas szabadidős tevékenységet biztosító közösség részére.	
Célcsoport / Közvetlen	A helyi oktatási intézmények tanulói	
Célcsoport / Közvetett (amennyiben releváns pl. szülőkön keresztül a gyerekek)	A tanulók szülei	
A „soft” tevékenység részletezése (szakmai leírás) eseményenként ill. altevékenységként részletezve	Az érintett sportegyesületek szakmai tájékoztatóval egybekötött utánpótlás toborzó körútja a helyi és környékbeli iskolákban, a sportegyesületeket népszerűsítő rendezvények, ünnepélyes megnyitó, a rendezvények népszerűsítése a helyi sajtóban, híres sportolók meghívása	
Tervezett teljes költségvetés összege (Ft) eseményenként ill. altevékenységként	Utánpótlás toborzás 0,5 millió Ft; Népszerűsítő rendezvények 2,5 millió Ft, Megnyitó 2,5 millió Ft; Sajtómegjelenés 4 millió Ft, Híres sportolók meghívása 0,5 millió Ft	
Elszámolható költségek nagysága (Ft)	10 millió Ft	
Jelen pályázat keretében igényelt támogatás nagysága (Ft)	10 millió Ft	
Biztosított saját forrás nagysága (Ft)	-	
Ütemezés (események, altevékenységek) sorokkal bővíthető <sup>8</sup>		
Utánpótlás toborzás, megjelenés a helyi sajtóban	Kezdés: A beruházás kivitelezési munkáinak megkezdése	Befejezés: A beruházás készültségi szintje 100%-os. A tervezett létesítmények elkészülnek. Az építési munkálatok befejeződnek.

<sup>8</sup>Amennyiben egy speciális témájú terv, stratégia, program elkészítéséről van szó, a táblázat ezen pontja a készítés időzítését mutatja be.

Elemzési szempont	Téma kifejtése	
Ünnepélyes megnyitó	Kezdés: Az építési munkálatok befejezésekor.	Befejezés: A projekt zárásával kapcsolatos feladatok teljesítése előtt.
A sportegyesületeket népszerűsítő rendezvények	Kezdés: Az építési munkálatok befejezésekor.	Befejezés: A projekt zárásával kapcsolatos feladatok teljesítése előtt.
<b>Bevonandó (külső) szolgáltatások - (események, altevékenységek) sorokkal bővíthető</b>	Sportegyesületek szakmai stábjá, helyi sajtó képviselői	
<b>Bevonandó (beszerzett külső) szolgáltatók - (események, altevékenységek) sorokkal bővíthető</b>	Híres sportolók	
<b>Eredmények mérésére alkalmas mutatók<sup>9</sup> és azok vállalt értékei.</b> <b>Fontos:</b> A mutatók megnevezését, annak tartalmát és célértékét a kedvezményezett dönti el.	mutató, mértékegység	bázis érték, célérték
	a sportegyesület létszáma	jelenlegi létszám, +20%

Elemzési szempont	Téma kifejtése
<b>„SOFT” típus</b>	<b>Bűnmegelőzést, közlekedés-biztonság és közbiztonság javítását segítő rendezvény (sorozat) jellegű programok, akciók</b>
<b>„SOFT” tevékenység</b>	Rendőrségi előadás, bűnmegelőzési és drogpreevenció témakörökkel (különös tekintettel a sportolói vonatkozásokra, doppinghasználat veszélyeire) a rendezvényeken
<b>Kapcsolódás a projekt céljához (mely célhoz és miként)</b>	Felvilágosító prevenció ismeretterjesztés
<b>Konkrétan mely projekt elemhez (infrastrukturális) kapcsolódik és miként?</b>	Rendőrségi előadás, bűnmegelőzési és drogpreevenció témakörökkel a rendezvényeken a fiatalok felvilágosításának céljából
<b>Célcsoport / Közvetlen</b>	A helyi oktatási intézmények tanulói

Elemzési szempont	Téma kifejtése	
<b>Célcsoport / Közvetett (amennyiben releváns pl. szülőkön keresztül a gyerekek)</b>	A tanulók szülei	
<b>A „soft” tevékenység részletezése (szakmai leírás) eseményenként ill. altevékenységenként részletezve</b>	Rendőrségi előadás, bűnmegelőzési és drogrevenüciós témakörökkel a rendezvényeken	
<b>Tervezett teljes költségvetés összege (Ft) eseményenként ill. altevékenységenként</b>	Rendőrségi előadások: bűnmegelőzési előadás, drogrevenüciós előadás (különös tekintettel a sportolói vonatkozásokra, doppinghasználat veszélyeire) 1 millió Ft	
<b>Elszámolható költségek nagysága (Ft)</b>	1,5 millió Ft	
<b>Jelen pályázat keretében igényelt támogatás nagysága (Ft)</b>	1,5 millió Ft	
<b>Biztosított saját forrás nagysága (Ft)</b>	-	
<b>Ütemezés (események, altevékenységek) sorokkal bővíthető<sup>10</sup></b>		
Rendőrségi előadás	Kezdés: Az építési munkálatok befejezésekor.	Befejezés: A projekt zárásával kapcsolatos feladatok teljesítése előtt.
	Kezdés:	Befejezés:
	Kezdés:	Befejezés:
<b>Bevonandó (külső) szolgáltatások - (események, altevékenységek) sorokkal bővíthető</b>	Rendőrségi előadók	
<b>Bevonandó (beszerzett külső) szolgáltatások - (események, altevékenységek) sorokkal bővíthető</b>		
<b>Eredmények mérésére alkalmas mutatók<sup>11</sup> és azok vállalt értékei.</b>	mutató, mértékegység	bázis érték, célérték
<b>Fontos:</b> A mutatók megnevezését, annak tartalmát és célértékét a kedvezményezett dönti el.	kvantitatív mérés nem lehetséges, hozzáadott érték nem számszerűsíthető	kvitatív mérés nem lehetséges, hozzáadott érték nem számszerűsíthető -

DÁTUM		RENDEZVÉNY		HELYSZÍN
2017.	OKTÓBER	Tagtoborzó körút	Az érintett sportegyesületek szakmai tájékoztatóval egybekötött utánpótlás toborzó körútja a helyi és környékbeli iskolákban, a sportegyesületeket népszerűsítő rendezvényeken való megjelenés, ünnepélyes megnyitó, a rendezvények népszerűsítése a helyi sajtóban, híres sportolók meghívása	Helyi és környékbeli iskolák, városi rendezvények
	NOVEMBER	Tagtoborzó körút	Az érintett sportegyesületek szakmai tájékoztatóval egybekötött utánpótlás toborzó körútja a helyi és környékbeli iskolákban, a sportegyesületeket népszerűsítő rendezvényeken való megjelenés, ünnepélyes megnyitó, a rendezvények népszerűsítése a helyi sajtóban, híres sportolók meghívása	Helyi és környékbeli iskolák, városi rendezvények
	DECEMBER	Tagtoborzó körút	Az érintett sportegyesületek szakmai tájékoztatóval egybekötött utánpótlás toborzó körútja a helyi és környékbeli iskolákban, a sportegyesületeket népszerűsítő rendezvényeken való megjelenés, ünnepélyes megnyitó, a rendezvények népszerűsítése a helyi sajtóban, híres sportolók meghívása	Helyi és környékbeli iskolák, városi rendezvények
2018.	JANUÁR	Tagtoborzó körút	Az érintett sportegyesületek szakmai tájékoztatóval egybekötött utánpótlás toborzó körútja a helyi és környékbeli iskolákban, a sportegyesületeket népszerűsítő rendezvényeken való megjelenés, ünnepélyes megnyitó, a rendezvények népszerűsítése a helyi sajtóban, híres sportolók meghívása	Helyi és környékbeli iskolák, városi rendezvények
	FEBRUÁR	Tagtoborzó körút	Az érintett sportegyesületek szakmai tájékoztatóval egybekötött utánpótlás toborzó körútja a helyi és környékbeli iskolákban, a sportegyesületeket népszerűsítő rendezvényeken való megjelenés, ünnepélyes megnyitó, a rendezvények népszerűsítése a helyi sajtóban, híres sportolók meghívása	Helyi és környékbeli iskolák, városi rendezvények
	MÁRCIUS	Tagtoborzó körút	Az érintett sportegyesületek szakmai tájékoztatóval egybekötött utánpótlás toborzó körútja a helyi és környékbeli iskolákban, a sportegyesületeket népszerűsítő rendezvényeken való megjelenés, ünnepélyes megnyitó, a rendezvények népszerűsítése a helyi sajtóban, híres sportolók meghívása	Helyi és környékbeli iskolák, városi rendezvények
	ÁPRILIS	Tagtoborzó körút	Az érintett sportegyesületek szakmai tájékoztatóval egybekötött utánpótlás toborzó körútja a helyi és környékbeli iskolákban, a sportegyesületeket népszerűsítő rendezvényeken való megjelenés, ünnepélyes megnyitó, a rendezvények népszerűsítése a helyi sajtóban, híres sportolók meghívása	Helyi és környékbeli iskolák, városi rendezvények
	MÁJUS	Tagtoborzó körút	Az érintett sportegyesületek szakmai tájékoztatóval egybekötött utánpótlás toborzó körútja a helyi és környékbeli iskolákban, a sportegyesületeket népszerűsítő rendezvényeken való megjelenés, ünnepélyes megnyitó, a rendezvények népszerűsítése a helyi sajtóban, híres sportolók meghívása	Helyi és környékbeli iskolák, városi rendezvények
	JÚNIUS	Tagtoborzó körút	Az érintett sportegyesületek szakmai tájékoztatóval egybekötött utánpótlás toborzó körútja a helyi és környékbeli iskolákban, a sportegyesületeket népszerűsítő rendezvényeken való megjelenés, ünnepélyes megnyitó, a rendezvények népszerűsítése a helyi sajtóban, híres sportolók meghívása	Helyi és környékbeli iskolák, városi rendezvények
2018.	JANUÁR	Prevenációs előadássorozat	Rendőrségi előadás, bűnmegelőzési és dropprevenációs témakörökkel (különös tekintettel a sportolói vonatkozásokra, doppinghasználat veszélyeire) a rendezvényeken	"EPCOS terület"
	MÁRCIUS	Prevenációs előadássorozat	Rendőrségi előadás, bűnmegelőzési és dropprevenációs témakörökkel (különös tekintettel a sportolói vonatkozásokra, doppinghasználat veszélyeire) a rendezvényeken	"EPCOS terület"
		Zöldterületfejlesztési akció	Közösségi faültetés a zöldterület fejlesztés keretében, az elhanyagolt területek rendezése közösségi munka keretében	"EPCOS terület"
	ÁPRILIS	Zöldterületfejlesztési akció	Közösségi faültetés a zöldterület fejlesztés keretében, az elhanyagolt területek rendezése közösségi munka keretében	"EPCOS terület"
	MÁJUS	Prevenációs előadássorozat	Rendőrségi előadás, bűnmegelőzési és dropprevenációs témakörökkel (különös tekintettel a sportolói vonatkozásokra, doppinghasználat veszélyeire) a rendezvényeken	"EPCOS terület"
2018.	Szeptember	Szelektív workshop	A városi rendezvény keretében kukásautó bemutatása és interaktív előadás a szelektív hulladékgyűjtésről játékos formában, az újonnan létesített szelektív sziget bemutatása	"EPCOS terület"
	JÚNIUS	Szelektív workshop	A városi rendezvény keretében kukásautó bemutatása és interaktív előadás a szelektív hulladékgyűjtésről játékos formában, az újonnan létesített szelektív sziget bemutatása	"EPCOS terület"

15. táblázat: Funkció adat összesítő

	Funkció / alfunkció / soft tevékenység	Érintett alapterület (m <sup>2</sup> ) (soft-nál nem értelmezhető)	Elszámol- ható költség (millió Ft)	Támogatás (millió Ft)	Saját erő
<b>FUNKCIÓK / ALFUNKCIÓK</b>					
<b>1</b>	üzleti funkció	795,85	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>0</b>
<b>2</b>	Sport, rekreációs funkció /vívóakadémia	1019,84	<b>96,461</b>	<b>96,461</b>	<b>37,753</b>
<b>3</b>	Sport, rekreációs funkció/ asztalitenisz edzőterem	1078,7	<b>121,578</b>	<b>121,578</b>	<b>18,877</b>
<b>4</b>	Kulturális és közösségi funkció/ cserkészház	344,32	<b>92,028</b>	<b>92,028</b>	<b>0</b>
<b>FUNKCIÓK ÖSSZESEN:</b>	<b>3</b>	-	<b>440,067</b>	<b>440,067</b>	<b>56,63</b>
<b>NEM FUNKCIÓKR A ESŐ TÉTELEK<sup>12</sup></b>	-	-	-	-	-
<b>INFRA- STRUKTÚRA ÖSSZESEN</b>	Parkoló, utak, közművek kialakítása, a 21. számú épület bontása	-	<b>225,6</b>	<b>225,6</b>	<b>0</b>

<b>SOFT tevékeny- ségek</b>					
<b>1.</b>	Az érintett sportegyesületek szakmai tájékoztatóval egybekötött utánpótlás toborzó körútja a helyi és környékbeli iskolákban, a sportegyesületeket népszerűsítő rendezvényeken való megjelenés, ünnepélyes megnyitó, a rendezvények népszerűsítése a helyi sajtóban, híres sportolók meghívása		<b>10</b>	<b>10</b>	
<b>2.</b>	Közösségi növényültetés a zöldterület fejlesztés keretében, az elhanyagolt területrészek rendbe tétele közösségi munka keretében		<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>0</b>
<b>3.</b>	Városi rendezvény keretében kukásautó bemutatása, szelektív hulladékgyűjtés és interaktív előadás a szelektív hulladékgyűjtésről játékos formában, az újonnan létesített szelektív sziget bemutatása		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>4.</b>	Rendőrségi előadás, bűnmegelőzési és dropprevenció témakörökkel a rendezvényeken		<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>0</b>
<b>SOFT ÖSSZESEN:</b>	<b>4</b>		<b>15</b>	<b>15</b>	<b>0</b>
<b>TELJES PROJEKT ÖSSZESEN</b>		<b>2443</b>	<b>680,667</b>	<b>680,667</b>	<b>56,63</b>

## 2.4.2. Funkciók megalapozottsága

### 2.4.2.1 Igényfelmérés

Szombathely Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájában a tervezett fejlesztés az alábbiak szerint szerepel.

*„AZ ITP KERETÉBEN TOP-BÓL MEGVALÓSULÓ FEJLESZTÉSEK*

*A TOP-6.3.1.-15-SH1 SZÁMÚ, „Barnamezős területek rehabilitációja " ELNEVEZÉSŰ FELHÍVÁSA ALAPJÁN MEGVALÓSÍTÁSRA JAVASOLT FEJLESZTÉS:*

*SZENT LÁSZLÓ KIRÁLY UTCAI FELHAGYOTT IPARTERÜLET FEJLESZTÉSE*

*A beavatkozás célja a jelenlegi barnamezős terület rehabilitációja a terület funkcióváltó megújítása. Új, zöldterületi-rekreációs, közösségi és kulturális, sport funkciókkal gazdagodó, fenntartható városi terület létrehozása. A lakosság, vállalkozások számára vonzó, ugyanakkor környezetileg fenntartható városi környezet, települési arculat kialakítása. Olyan nagy múltú sportegyesületek, mint a Szombathelyi Asztaliteniszkör vagy a Szombathelyi Vívóakadémia Sportegyesület a projekt eredményeként méltó elhelyezést nyerhetnek. A tervezett fejlesztés összhangban van Szombathely MJV ITS-ben megfogalmazott céljaival, mely szerint a barna mezős, szlömösödő, illetve alulhasznosított területek rehabilitációját elő kell segíteni.*

*A fejlesztés I. ütemeként SZMJV Közgyűlése az alábbi funkciók elhelyezése mellett döntött:*

- 18-as jelű épület földszintjén kereskedelmi funkciók kialakítása,*
- 18-as jelű épület emeletén Vívó Akadémia elhelyezése,*
- 19-es jelű épület régi Cserkészház felújítása és funkciójának visszaállítása,*
- 20-as jelű épület Szombathely Asztalitenisz Kör elhelyezése.”*

## **SZOMBATHELYI VÍVÓAKADÉMIA SE SPORTÁGFEJLESZTÉSI PROGRAM**

### **HELYZETÉRTÉKELÉS**

#### A szombathelyi vívás jelenlegi helyzete:

Szombathelyen a vívósport jelenleg a volt vívók által 2001. évben alapított Szombathelyi Vívóakadémia SE kereteiben, 60-70 fős létszámmal működik. 2017. évben már két szakedző, illetve két segédedző hetente öt napon, napi két edzést tart párbajtőr, illetve tőr fegyvernemekben a Nagy Lajos Gimnázium alagsorában található, 90 m<sup>2</sup> alapterületű bérelt tornaszobájában. Az egyesület működtetését egykori vívók, illetve közreműködő szülők szabadidejükben biztosítják. Az anyagi háttér gyakorlatilag a tagdíj bevételekből, esetenként a vívószövetség által biztosított céltámogatásokból, Szombathely város eseti támogatásaiból, illetve szűkösen egyéb magántámogatásokból áll.

A jelenlegi tornaterem méreteivel van a legnagyobb probléma. Nem felel meg egy szabvány vívóterem paramétereinek. Mind a hosszúsága, mind pedig a szélessége kisebb a vívótermi szabványnál. Ebből következik, hogy a vívópást is rövidebb a kelleténél, ami nem teszi lehetővé az edzések során a szabvány hosszúságú pásthoz való alkalmazkodást – versenyszerű körülmények közötti edzést – a fiatalok számára. Ennek hátrányos következményei lehetnek a versenyeken.

A terem kellő szélességének hiánya nem csak versenyhátrányt eredményez, de növeli a balesetveszélyt is, mivel az edzések során a párhuzamosan vívók túl közel helyezkednek el egymáshoz.

A folyosón található szekrények képezik a szertárat, tehát a vívóknak nincs tárolóhelyiségük, hanem itt a folyosón tárolják eszközeiket.

További problémát jelent – ami már az asztaliteniszezők esetében is felmerült –, hogy osztozniuk kell a termen más sportágak képviselőivel. Ez az edzési lehetőségek szűk időkereteit eredményezi, ami szintén hátrányt jelent a versenyek során, olyan klubokkal szemben, ahol a megfelelő körülmények biztosítva vannak. Továbbá a más sportágbeli gyerekekkel közös öltöző használata súrlódásokat eredményez a növendékek között.

A hiányosságok miatt a három fegyvernemből csak a párbajtőr oktatását tudják biztosítani, a további két fegyvernem oktatása – tőr és kard – nem megoldható a jelenlegi állapotok között, nincsenek meg a fizikai feltételei.

Az új épületben a vendégcsapatok elszállásolása is könnyebben megoldható lenne a jelenleginél, továbbá egy nagyobb terem lehetővé tenné a létszámbővítést is. A megfelelő számú edző rendelkezésre áll, a létszámbővítés lehetősége a nagyobb terem függvénye.



*30. ábra – A Vívók jelenlegi edzőtermének raktárként funkcionáló folyosója*

A kedvezőtlen körülmények ellenére az egyesület évente 12-15 fős kezdő csoportot indít a szombathelyi általános iskolás korosztály részére. Kellemes, de a helyszűke miatt szakmailag szinte megoldhatatlan gond, hogy 2016-ban viszont több mint 40 kisgyerek iratkozott be kezdő vívásoktatásra. Az utóbbi években végzett folyamatos szakmai munka meghozta eredményét, serdülő és junior korosztályokban már válogatott kerettag versenyzők vannak. A szombathelyi vívók rendszeresen vesznek részt országos és nemzetközi versenyeken, illetve az egyesület maga is évente korosztályos bajnoki fordulót rendez átlag 600 résztvevővel. A versenyek helyszíne évek óta helyhiány és anyagi okokból Bük városa, ahol kedvezményesen jutnak verseny rendezésére alkalmas méretű sportcsarnokhoz.



31. ábra -A jelenlegi terem méretei nem teszik lehetővé a szabvány pástok alkalmazását

Összességében elmondható, hogy a szombathelyi vívóegyesület az utóbbi években elért arra a szintre, ahonnan a szakmai továbblépés már nem lehetséges a jelenlegi infrastruktúra feltételei között. A fejlesztés irányát a város vívó hagyományai jelölik ki, hiszen az 1960-70-es években Szombathely a vidék legjelentősebb vívó városa volt 200 igazolt versenyzővel, és önálló vívóteremmel. A fejlesztés első lépése mind mennyiségi, mind minőségi vonatkozásban szükségyszerűen a jelenleginél nagyobb befogadó képességű és a vívósport speciális igényeinek megfelelő önálló vívóterem biztosítása. Ilyen mértékű fejlesztés kizárólag külső erőforrások bevonásával lehetséges, ugyanis a sportág marketing szempontból olyan mértékű szponzori támogatásokra nem számíthat, amelyek a nagy összegű beruházást fedeznék.

A kitűzött stratégiai cél tehát alapszintű vidéki vívóegyesületből – a város korábbi hagyományainak megfelelően – nyugat-dunántúli regionális vívóbázis, utánpótlásképző központ létrehozása. Ezt a célt sportági egyeztetések alapján a Magyar Vívószövetség is támogatja.

Az utóbbi két évben Szombathely Város Önkormányzata, a Magyar Vívószövetség és a Szombathelyi Vívóegyesület között kialakult egy olyan együttműködés, amelynek kifejezett célja egy városunkban megvalósítandó nyugat-dunántúli regionális vívócentrum és utánpótlás képzési bázis létrehozása. A fejlesztés azért is időszerű, ugyanis jelenleg a Nyugat-Dunántúlon városunkon kívül Győrben, Sopronban, Sárváron, Körmenden és Zalaegerszegen működnek vívóegyesületek, azonban ezek a városok más sportágak fejlesztésére koncentrálnak, azaz az ott működő

egyesületek jelenleg nincsenek abban a helyzetben, hogy vívóbázist hozzanak létre. Összefoglalva megállapítható tehát, hogy Szombathely mind a korábbi hagyományai, mind a jelenleg rendelkezésre álló szakmai háttér, valamint az EPCOS ingatlan megszerzésével kapcsolatosan felmerült jelenlegi potenciális lehetőségei alapján alkalmas a regionális vívóközpont létrehozására.

## **A FEJLESZTÉS SZAKMAI CÉLJAI**

A fent leírtak alapján a szombathelyi vívók fejlesztési célja regionális vívócentrum létrehozása Szombathelyen önálló saját használatú ingatlanban elhelyezve, amelynek felhasználásával a következő sportszakmai célokat lehet elérni:

- Regionális utánpótlás képzési bázis működtetése, legalább két fegyvernemben (jelenleg működő párbajtőr szakág fejlesztése és tőr szakág beindítása).
- Az utánpótlás tekintetében városi szinten a teljes szombathelyi agglomeráció iskoláinak bevonása a toborzási körbe és ezzel az igazolt versenyzők számának 100 fő fölé emelése.
- Az MVSZ-szel együttműködve országos korosztályos és felnőtt vívóversenyek rendezéséhez helyszín biztosítása.
- Alkalmoszerűen az MVSZ-szel együttműködve nemzetközi vívóversenyek rendezéséhez a helyszín biztosítása.
- Szakmai képzésekhez (alapszintű edzőképzés, továbbképzés, stb.) szükséges helyszín és infrastruktúra biztosítása.
- Edzőtáborozási lehetőség biztosítása az utánpótlás és a felnőtt vívósportolók részére.
- Edzőtáborozás és válogatott kerettedzés lehetőségének biztosítása az MVSZ-szel együttműködve a magyar keret tagjai részére bármely fegyvernemben.
- Együttműködés létrehozása a helyi felsőoktatási intézményekkel (ELTE, POTE), a vívóutánpótlás folyamatos biztosítása, illetve a vívóedző képzés helyi létrehozása tekintetében.
- Versenyzési és edzéslehetőség biztosítása a nemzetközi és hazai veteránvívás számára.
- Az ún. szabadidős vívás, azaz az egészséges életmód megőrzésével kapcsolatos programokhoz való csatlakozás edzéslehetőség és képzés biztosításával.

## **A SZAKMAI CÉLOKHOZ SZÜKSÉGES TARTALOM**

A fent írt szakmai célok eléréséhez az alábbi műszaki tartalommal bíró önálló vívóterem és kiszolgáló egységek (vívócentrum) létrehozása, illetve kialakítása szükséges:

- munkacsarnok vívóterem 600-650 m<sup>2</sup> (12 elektromos találatjelzővel ellátott versenypáttal), belmagasság maximum 3-4 m, energiatakarékos LED világítással (maximum 550 lux), kétirányú szellőztetési rendszerrel, sportpadló burkolattal ellátva,
- bemelegítő/kiegészítő terület ca. 100 m<sup>2</sup>,
- erőnléti szoba,
- öltözők (4 db), fiú, lány (saját és vendég csapatok részére),
- edző öltöző, fegyvermesteri szoba, iroda, beépített tároló helyiségek felszerelés részére,
- előtér (szülői várakozó terület),
- a komplexum fűtése energiatakarékos módszerrel oldható meg,
- a komplexum szellőzése és biztonsági berendezései (tűzvédelem, stb.), valamint akadálymentes megközelítése az előírásoknak megfelelően alakítandó ki.

A vívócentrum létrehozására a volt EPCOS ipari területén meglévő, erre a célra a Város által kijelölt épületben található első emeleti épületrész átalakítása teljesen alkalmas. Lényeges megjegyezni, hogy a vívósport gyakorlásának speciális feltételei miatt a kis belmagasságú terem erre a célra kifejezetten alkalmas, míg más sporttevékenység folytatására (pl. labdasportok, stb.) ugyanezen okból gyakorlatilag alkalmatlan. Ez a speciális adottság a későbbi működtetés költséghatékonysága szempontjából is (gondolva itt elsősorban a fűtésre) kedvezővé teszi a helyszínt a vívóterem kialakítására.

### **Asztalitenisz fejlesztés - SZAK**

A Szombathelyi Asztalitenisz Kör 1994-es megalakulásának éveiben azt tartotta a legfontosabb feladatának, hogy a mélyponton lévő szombathelyi asztalitenisz sportot életben tartsa, illetve felélessze. Több, mint 20 évvel ezelőtt nem volt olyan egyesület, aki megfelelő koncepcióval foglalkozott volna utánpótlás neveléssel. Vas megyében is mindössze 2 NB III-as férfi és egy NB I-es női csapat működött.

A megkezdett munka néhány év alatt eredményre vezetett. Élvonalbeli férfi és női együttes mellett felépített utánpótlás nevelés zajlott a klub jelenlegi játékhelyén, az Aranyhíd Oktatási, Nevelési és Integrációs Központban (régai nevén Frim Jakab Általános iskola), a Dózsa György u. 6. szám alatti tornateremben. A nehéz körülmények ellenére is sikerült elvonalbeli utánpótlásnevelő klubbá válniuk. Mivel a tornatermen igen sok szervezet osztozkodik, csak szűk időintervallumok között használható. Az eszközöket minden edzés előtt ki kell hozni a szertárból, edzés végeztével pedig vissza kell vinni. Az asztalok folyamatos mozgatása idő előtti amortizációt, gyors állapotromlást

eredményez. Továbbá kicsi a terem, jelenleg 20 gyermekkel foglalkoznak, 3-4 gyermek jut egy-egy asztalra. Mind a gyermekek létszámát, mind az asztalok számát lehetne növelni, ha lenne egy nagyobb terem, és fix helye lenne az asztaloknak. Egy saját terem esetében jobban lehetne gazdálkodni az idővel, nem kellene másokhoz alkalmazkodni, és nem utolsó sorban lehetne nemzetközi versenyeket rendezni.



32. ábra - Az eszközök sérülnek a szertárból a ki- illetve berakodáskor

A terembérlés szűk keretei között nem jut elegendő idő az edzésekre. A rövid időkeretek között egyszerre kell foglalkozni a haladó és a kezdő csoportokkal egyaránt. A szakmai fejlődés érdekében tehát elengedhetetlen az infrastruktúra fejlesztése. Továbbá a versenyek rendezéséhez is szükség lenne megfelelő méretű saját teremre. A fejlesztési lehetőségeknek jelenleg csak a saját terem hiánya szab gátat. 2014. őszétől a klub Együttműködési megállapodást kötött a Bercsényi Miklós Általános iskolával, ahol 1. és 2. osztályos gyerekeknek oktatnak asztalitenisz órarendi kereteken belül, heti kétszer két órában. Jelenleg 3 iskolában fut iskolai program. Ezek az iskolák a Sport Legyen a Tiéd programon keresztül nagy értékű asztalitenisz felszereléseket kaptak. 5 db verseny asztal, 1 db adogatógépet, 30 db pingpong ütőt, 1500 db labdát. Szombathelyen a Bercsényi, a Váci és Gothard iskola kapott ilyen felszereléseket, és valamennyiben tartanak asztalitenisz foglalkozásokat. A Bercsényiben 2014 óta, a másik két iskolában az idei tanévben – 2017 - kezdték meg a foglalkozásokat az 1. osztályosokkal. Így kb. 100 diák ismerkedik az asztalitenisz alapjaival. Közülük válhatnak ki a klub igazolt versenyzői, a jövő reménységei. Az

utánpótlás nevelésben két évtizedes tapasztalattal rendelkező klub még sikeresebb lehetne, ha megteremtődnének ehhez a szükséges feltételek. További feltétele az eredményes munkának, hogy az edzőlétszámot bővítsék, ugyanakkor ehhez is elengedhetetlen az állandó asztalitenisz terem megléte.

### **Miért van szükség tehát állandó asztalitenisz csarnokra?**

- Elsősorban az utánpótlás nevelési programú kiszélesítése érdekében. A meglévő 7 asztal helyett edzési körülmények között 16 asztalon tudnának foglalkozásokat tartani;
- szakedzői állomány bővítésének szintén a nagyobb helyiség, ahol nagyobb létszámmal tudnak dolgozni.
- bajnoki mérkőzéseket gyorsabban lehetne lebonyolítani, illetve egy időben több mérkőzést is lehetne játszani;
- nagy létszámú egyéni verseny lebonyolítására is csak saját, legalább 12 asztalos teremben lehet lebonyolítani;
- saját terem estén bővülne az edzésidő, kezdő játékosnak is legalább napi 3-4 óra edzésre van szüksége, a haladó korcsoportoknak (12-18 évesek) pedig minimum 6 órára naponta;
- jelen körülmények között maximum napi két óra edzésidőre van lehetőség, a helyszűke korlátozza az edzőtáborok lebonyolítási lehetőségeit is;
- edzőpartnerek bevonására, csapatok fogadására a jelenlegi állapot csak szűk keretek között alkalmas, ezen kívül óriási igény van arra is, hogy amatőr – nem igazolt – pingpongosok részéről játékidő lehetőségének biztosítására. Állandó teremben lehetőség nyílik a tömegsport bővítésére is.

A sportágban elengedhetetlen, hogy erős edzőpartnerrel játszhassanak a klub versenyzői, egy saját teremben könnyebbé válik a vendégjátékosok meghívása.

A több mint két évtizedes szakmai múlt kellő referenciát jelent a saját terem létesítésére. A fejlesztés nem csak a játékosoknak, hanem az edzőknek is komoly motivációt jelentene.

A szakmai megújulás mellett az állandó komplex edzőterem nyújtotta előnyök tehát a következők:

- a nap bármely időszakában lehetőség nyílik az edzésre – az iskolai program összehangolása mellett – az utánpótlás korú játékosoknak;
- nem kell nap, mint nap felrakni és leszedni az asztalokat, adogatógépet és egyéb felszereléseket, amelyek minden mozgáskor sérülnek, romlik állapotuk, és az edzésidőből is levesz a pakolással töltött idő;
- a jelenlegi 300 nm-es tornateremben 6-7 asztalt lehet elhelyezni, ezzel szemben edzésenként 10-12 asztalra lenne szükség. Ehhez kb. 600-650 nm-es terület szükséges;
- állandó terem esetén délelőttönként – iskolákkal együttműködve – a testnevelés órák egy részén asztalitenisz oktatást lehetne tartani.
- jelenleg is óriási igény van játéklehetőség biztosítására nem igazolt, amatőr pingpongosok számára, amit csak nagyon korlátozott időben tudunk megoldani,
- további sportolási lehetőséget biztosítana, ha szombathelyi cégek számára tennék elérhetővé az asztalitenisz lehetőségét.

Az asztalitenisz az egyik legnépszerűbb sportág a világban, amely roham léptekben fejlődik és jelenleg is elképesztően magas színvonalon van. A hazai és főleg a nemzetközi vérkeringésbe is csak azok a játékosok tudnak bekerülni, akik napi 6-8 óra tematikus edzőmunkát végeznek, és állandóan náluk jobb edzőpartnerekkel készülhetnek megfelelő szintű versenyeztetésük mellett. A szombathelyi asztalitenisz sport tovább fejlődése mindenképpen csak úgy képzelhető el, ha a SZAK állandó asztalitenisz teremben tud készülni.

**Cserkészház**

A cserkészek szombathelyi egyesületének jelenlegi nincs közösségi háza. Egy korábbi a Bagolyvár épületének részét képező, raktárként használt helyiségben egy ideig tábori felszereléseket tároltak. Mára az épület állagromlása olyan mértéket öltött, hogy raktári funkcióját is elvesztette, és romos, használhatatlan állapotban van. Jelenleg irodájuk a Premontrei Rend Szent Norbert Gimnáziumban található, raktárnak pedig egy lakásban alakítottak ki helyet. Ebben a raktárnak használt szobában tárolják sátraikat, egyéb kellékeiket. Közösségi foglalkozások, kirándulások idején így az eszközök szállítási lehetőségek nehézkessé válik. Bonyolult összhangba hozni a több különböző helyszínen, szétszórva a városban elhelyezett kellékeket, például táborozás alkalmával. Továbbá a nem szabadtéren zajló foglalkozásoknak szintén nehézséget okoz helységet találni.



*33. ábra - A cserkészek jelenlegi közösségi háza elhanyagolt, lepusztult állapotban van*

Mindezen okokra hivatkozva szeretné a helyi Cserkészsövetség, ha a volt „EPCOS terület” felújítása során helyet kapnának az egykori cserkészház újjépített épületében.

A cserkészek által őrzött hagyományok pedig több ponton illeszkednek az ITS általános céljaival. Ilyenek a következők:

- közösségi szellem ápolása a fiatalok körében,
- természetvédelem, környezetünk óvásának attitűdjeit kialakító foglalkozások, környezettudatosság már fiatal korban is,
- népszokások megismerése, helyismeret bővítése, integrált szemléletmód,
- a lakóhelyért való elkötelezettség attitűdjének fejlesztése, lokálpatriotizmus kialakítása, ezáltal lakosságmegtartó erő képzése.

Mindezen tényezők kialakítása, és a hozzájuk kapcsolódó attitűdök fejlesztésének elengedhetetlen feltétele a megfelelő keretjellel megteremtése, ami a cserkészek esetében kompromisszumoktól mentes cserkészház meglétét jelenti.

#### 2.4.2.2 Kihasználtsági terv

Alapvető célként jelenik meg a funkcióbővítő rehabilitáció során a városi területek olyan integrált, akcióterületi alapú megújítása, amely a város gazdasági és társadalmi aktivitásának élénküléséhez érdemben hozzájárul, a város vonzerejét erősíti, mind a lakosság, mind a betelepülő vállalkozások, illetve intézmények, szervezetek szemszögéből. A megújuló városrész olyan tevékenységeket vonz a városba, amelyek hozzájárulnak a város térségközponti szerepkörének erősödéséhez, bővüléséhez. A lakosság számára vonzó, ezáltal a helyben maradáshoz segítő élettér alakul ki, és fokozódik a társadalmi és gazdasági aktivitás. A használaton kívüli, funkciójukat veszítő területek, felhagyott épületek esetén elsősorban a városi életminőséget javító megoldásokat kell figyelembe venni. Amennyiben a koncepció tágabb környezetében keresünk kapcsolódási pontokat, úgy megállapítható, hogy a környéken lévő oktatási intézmények részéről szoros partneri kapcsolatra számíthatunk a sportlétesítmények részéről.

A tervezett sportlétesítmények hasznosítása tartós – 10 éves – bérleti szerződés keretében történő bérbeadással valósul meg. Az asztalitenisz csarnok és a vívóterem esetében a Szombathelyi Asztalitenisz Kör és a Szombathelyi Vívóakadémia SE az adott funkciót szolgáló teljes épületrészt bérbe veszik. Ezért tanulmányunkban a sport funkcióknál 100%-os kihasználtsággal számolunk. Az épületrészek egyben történő bérbeadása miatt a kihasználtság helyiségenkénti vizsgálata nem indokolt.

A Cserkészház esetében az előzetes igények alapján a cserkészek várhatóan nem használják ki a teljes épületet. Várható, hogy a 4 tetőtéri iroda és tárgyaló nem lesznek folyamatosan bérbe adva, ezért ennél az ingatlannál átlagosan 75%-os kihasználtsággal számolunk.

Az összesen 12 darab üzlethelyiség hasznosítása helyiségenkénti bérbeadással történik majd, pályázati eljárás keretében. Kereskedelmi és szolgáltatási szempontból a projektfejlesztés környezete alacsony ellátottságú területnek minősül, a közelben üzleti tevékenységre alkalmas modern helyiségek minimális számban vagy egyáltalán nem találhatók. Ezt a helyzetet alapul véve a kereskedelmi funkció tekintetében átlagosan 85%-os kihasználtságot várunk – ez 10 üzlethelyiség folyamatos bérbeadásának felel meg. Azt, hogy a cserkészház és a kereskedelmi egységek esetében mely helyiségek maradnak átmenetileg kihasználatlanul, nem tudjuk meghatározni, ezért helyiségenkénti tervezést ezeknél a funkcióknál sem végeztünk, minden helyiségnél az egész épületre vonatkozó átlagos kihasználtsági aránnyal számoltunk.

#### **Konkurencia vizsgálat**

A sportfunkciók esetében azt állapíthatjuk meg, hogy mind az asztalitenisz, mind a vívás olyan speciális igényekkel rendelkezik, amelyek kielégítésére más sportlétesítmények csak részben

alkalmasak, ezért ezeknél a funkcióknál valódi konkurenciával nem kell számolni. Részben ez a helyzet, ezek a körülmények alapozták meg a fejlesztés szükségességét és indokoltságát. Egy-egy verseny, nagyobb rendezvény lebonyolítására a városban meglévő sportlétesítmények is alkalmassá tehetők, ezek azonban a felkészülést, folyamatos edzési lehetőséget csak jelentős kompromisszumok árán tudják biztosítani a vívók és az asztaliteniszezők számára.

Az asztalitenisz esetében a speciális igényt az asztalok jelentik: egy multifunkciós sportcsarnokban, vagy más sportágak által is használt tornateremben állandó problémát jelent a pingpongasztalok edzés előtti felállítása majd az edzést követő lebontása, valamint a köztes időben történő tárolása. Ez mind időben, mind térben jelentősen korlátozza a sportolók lehetőségeit, az asztalok elhasználódását pedig felgyorsítja. Emiatt a Szombathelyen jelenleg rendelkezésre álló sportlétesítmények az általunk megvalósítani tervezett és kizárólag az asztaliteniszezők által használt csarnokhoz képest nem jelentenek reális alternatívát és konkurenciát.

Hasonló a vívás helyzete is: a speciális felszerelés – nagy helyigényű pástok és a találat-jelző berendezések – más sportágak számára zavaró tényezőt, akadályt jelentenek, ezért más sportágak által használt létesítmények nem mindig látják szívesen a vívókat, ideális feltételeket csak egy, a vívók által kizárólagosan használt terem, csarnok tud biztosítani.

A Cserkészház irodákat, raktárakat és közösségi teret biztosít egy szervezet számára. Szombathelyen mindhárom funkció számára számos alternatív megoldás, konkurencia létezik. Irodát, raktárat és rendezvények lebonyolítására alkalmas helyiségeket bérelni a város különböző részein lehet. Azonban ezek a funkciók együttesen kevés helyen találhatóak meg. Emellett, a cserkészház kialakítása dedikáltan a Szombathelyi Cserkész Egyesület számára és igényeik figyelembe vételével történik – emiatt tényleges konkurenciával véleményünk szerint ennél az épületnél sem kell számolni.

Az üzleti, vállalkozási funkciót szolgáló helyiségek esetében viszont jelentős a piaci verseny, a városban számos bérbe adásra kínált üzlethelyiség található. Ugyanakkor a mai kor elvárásainak megfelelő, felújított és környezetében is megújult üzlethelyiségből lényegesen kisebb a kínálat. Ezért remélhetőleg a projekt keretében létrejövő kereskedelmi egységek mind a környék lakóinak, mind a közeli oktatási intézmények tanulóinak napi igényeit kielégítő, mind a tágabb környezetet kiszolgáló vállalkozások számára vonzó lehetőséget kínálnak majd.

## Kihasználtsági terv

(az Útmutató 3.1. melléklet szerint, tartós bérbeadásra vonatkozó táblázat)

<b>Sorszám: 1.</b>	<b>Méret (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tervezett tartós bérleti funkció pl. büfé, iroda</b>	<b>Bérbeadás célcsoportja</b>	<b>Tervezett éves bevételek</b>
Sport funkció 1	1.078,70	asztalitenisz csarnok	sportolók - Szombathelyi Asztalitenisz Klub	6.474.000 Ft
Sport funkció 2	1.019,84	vívóterem összes helyisége	sportolók - Szombathelyi Vívóakadémia SE	6.120.000 Ft
Közösségi, kulturális funkció	344,32	Cserkészház	civil szervezetek, ifjúság - Szombathelyi Cserkész Egyesület	2.479.104 Ft
Üzleti funkció	795,85	12 db üzlethelyiség	vállalkozások, egyéni vállalkozók	6.050.186 Ft
<b>Összesen</b>	<b>3.238,71</b>			<b>21.123.290 Ft</b>

## 16. táblázat: Funkciókból származó bevételek becslése

Tervezett tevékenységek /programok	Bérbeadási szándék	Tervezett bérbeadási időtartam	Bérbeadás célcsoportja	Tervezett bevétel / ÉV nettó Ft
A fejlesztés előkészítésénél és a tervezési program során az érintett épület földszintjén 11 db 18-42 m2 között változó alapterületű üzlethelyiség valamint 1 db nagy alapterületű 152 m2 üzlethelyiség valamint a hozzá kapcsolódó 41m2 alapterületű raktár kialakításával számolunk. A hatósági engedélyek birtokában a projekt keretében ezt a tervet kívánjuk megvalósítani.	Igen	Határozott legfeljebb 10 éves időtartam.	Vállalkozások, egyéni vállalkozók.	6.050.186,-
Tervezett tevékenységek /programok	Bérbeadási szándék	Tervezett bérbeadási időtartam	Bérbeadás célcsoportja	Tervezett bevétel / ÉV nettó Ft
A fejlesztés előkészítésénél és a tervezési program során az érintett épület emeletén akadálymentes megközelítéssel összesen 1019,84 m <sup>2</sup> nagyságú objektumban 643 m <sup>2</sup> területen edzőterem, a maradék területen kiegészítő helyiségek, szülői várók, klubhelyiségek, öltözők, zuhanyzók, fegyverszobák stb. kialakításával számolunk. A hatósági engedélyek birtokában a projekt keretében ezt a tervet kívánjuk megvalósítani.	Igen	Határozott, legfeljebb 10 éves időtartam.	Szombathelyi Vívóakadémia SE	6.120.000,-
Tervezett tevékenységek /programok	Bérbeadási szándék	Tervezett bérbeadási időtartam	Bérbeadás célcsoportja	Tervezett bevétel / ÉV nettó Ft
A fejlesztés előkészítésénél és a tervezési program során az érintett épület földszintjén 247,42 m2 alapterületen közösségi tér, teakonyha, tároló, mosdók stb., a tetőterében 97 m2 (121 m2) alapterületen irodák, tárgyalók és vizeshelyiségek kialakításával számolunk. A hatósági engedélyek birtokában ezt a tervet kívánjuk megvalósítani.	Igen	Határozott, legfeljebb 10 éves időtartam.	Szombathelyi Cserkész Egyesület	2.479.104,-
Tervezett tevékenységek /programok	Bérbeadási szándék	Tervezett bérbeadási időtartam	Bérbeadás célcsoportja	Tervezett bevétel / ÉV nettó Ft
A fejlesztés előkészítésénél és a tervezési program során az érintett épületben 1078,7 nm alapterületen 653,17 nm területen gyakorló tér, és a maradék területen kiegészítő funkciók, úgymint öltözők, vizesblokkok, konditerem, rekreáció helyiségek stb. kialakításával számolunk. A hatósági engedélyek birtokában ezt a tervet kívánjuk megvalósítani.	Igen	Határozott, legfeljebb 10 éves időtartam.	Szombathelyi Asztalitenisz Kör	6.474.000,-

## 2.5 Újszerű építészeti, szervezeti megoldások, amelyek segítik a fenntartást és működtetés hatékonyságát

### 2.5.1. A projekt HÉSZ vonatkozó részeivel való összhangja

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 9/2016.(IV.29.) számú önkormányzati rendeletével módosított Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatát, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 30/2006. (IX. 7.) önkormányzati rendeletét. A Közgyűlés a Kálvária utca – Szent László Király utca – Géfin Gyula utca által körbezárt telektömb vonatkozásában az alábbiakról döntött. A módosítás céljaként az alábbiakat fogalmazta meg.

„Az egyetemen tervbe vett és folyamatban lévő bővítése intézményi feltételeinek biztosítása a környezetben és a város egészében letelepítésre váró sport és egyéb közösségi intézmények számára hely biztosítása, a belváros értékes lakó és intézményi területében ékelődött ipari funkció megszüntetése. A módosítás várható hatása: az egyetem bővülése a környezetben és általában a városban működő közösségi intézmények ideális elhelyezése és az értékes városközponti terület mentesítése a zavaró hatású és oda nem illő ipari funkciótól.

A Gáspár Mérnöki Iroda Kft. „EPCOS” terület hasznosítása, Szent László Király út 5487/28<sup>13</sup> hrsz. Városfejlesztési Akciótervben (2014. november) megfogalmazott célok megvalósítása érdekében a településszerkezeti tervben a tömbterület széttagolt területfelhasználása a sokoldalú hasznosítási célokkal összefüggésben egységesítésre kerültek úgy, hogy az északi kertvárosias villaterület változatlan maradt. Tőle délebbre a tömbterület legjavát kisvárosias és ipari gazdasági terület helyett a sokoldalú funkciókat és hasznosítás elősegítő településközpont vegyes terület került kijelölésre. Ennek megfelelően a volt EPCOS terület széttagolt építési övezeti rendszere helyett egy egységes fejlesztést lehetővé tévő településközpont vegyes építési övezet kapott helyett Vt-Z-70-13-3000 jelű. Az Egészségügyi főiskola és az Egyetemi Campus között egy kelet-nyugat irányú gyalogos kapcsolatot jelöltünk ki telken belüli közforgalomnak megnyitott magánútként az akciótervben megfogalmazott átjárás biztosítása érdekében.”

A szabályozási terv módosításával lehetőség nyílik az épületek átalakításával a meglévő utcaképhez és a megváltozott szabályozás tervi előírásokhoz illeszkedő homlokzatok kialakítására. Ez nem csak a Szent László Király utca felőli utcaképet érinti előnyösen, hanem a „Cserkész” utca megnyitásával a 18-as számú épület valamint a cserkészház (19-es épület) déli homlokzata főhomlokzatként kerül kialakításra.

---

<sup>13</sup> Időközben az 5478/28 helyrajzi szám telekmegosztás következtében 5478/30 hrsz. módosult.

### 2.5.2. Beruházás során alkalmazott korszerű megoldások

„Az épületek jelenlegi állapotukban ipari tevékenységen kívüli funkcióra nem alkalmasak. Felhasználhatóságuk erősen korlátozott. Mind az épületgépészeti, mind pedig a közművek – fűtés, víz, villany – modernizálásra, teljes cserére szorul. A vezetékek nagy része falon kívül szerelt. Külső közművek előregedettek, rossz állapotúak. A kivitelezés során az épületek oly módon kerülnek energetikailag korszerűsítésre, hogy a vonatkozó szabvány szerinti legalább DD energiasztályba tartozzanak. Gyakorlatilag az épületegyüttesnek csak a váza marad meg, minden egyéb a jelenlegi legmodernebb technológiai követelményeknek megfelelően lesz felújítva, kicserélve. A hőszigetelési modernizáció kiterjed a padozati-, homlokzati hőszigetelésre, továbbá nyílászárók cseréjére is. Az ez irányú változtatások nagymértékű energiamegtakarítást fognak eredményezni a jelenlegi állapothoz képest.

Az előzetesen elkészített tervezett állapotra vonatkozó energetikai tanúsítvány szerint a kivitelezést követően az asztalitenisz csarnok, a földszinti üzleteket és a vívóterem épülete, valamint a cserkészház is CC korszerű besorolást érhet el.



34. ábra - a jelenlegi közműgerincvezeték kialakításának módja

További energiahatékonysági törekvések elvi lehetőségének biztosítása érdekében, a tervező olyan megoldást választ a tető kialakítása során, mely a későbbiekben napelemek fogadását teszi

lehetővé. Így a jövőben akár a megújuló energiaforrások igénybevételével is tovább növelhető az energia-megtakarítás. A gépi szellőzés a legmodernebb technológia figyelembevételével készül hővisszanyerős rendszerrel kerül kialakításra. Az épületek új szennyvíz-, és csapadékvíz elvezető, valamint új vízvezetékrendszer kerül kiépítésre. Az elektromos hálózat komplett cseréje is a beruházás részét képezi.

Minden épület akadálymentesen megközelíthető. Az épületeken belül is biztosított az akadálymentes közlekedés, minden funkció önálló akadálymentesített vizesblokkal is rendelkezik. A kétszintes épület szintjei között a közlekedést akadálymentes lift biztosítja.

Az épületek fűtése a Cserkész utca alatt elhelyezendő hőtávvezetékéről épületenkénti lekötéssel biztosítható. A hőenergia előállítását a Szombathelyi Távhőszolgáltató Kft. által üzemeltetett szigetszerűen működő kazánházból történik. Az épületenkénti egyedi gázkazánok telepítésével szemben a távfűtésnek az az előnye, hogy a környezetet csak egy pontforrás kibocsátása terheli, mindemellett a szolgáltatás kedvező áfa tartalma miatt gazdasági előnyt jelent a felhasználók számára.

Az épületek rekonstrukciója során azok hőtechnikai megfelelősége az alábbi munkák elvégzése útján biztosítható:

- nyílászáró csere,
- homlokzati hőszigetelés és előtétfalak építése,
- lapostető hő és vízszigetelése,
- talajon fekvő padlók hőszigetelése.

A felújított hőszigetelési rendszert a szükséges pontokon – például tető, hőhidak csomópontok – kiegészítő hőszigeteléssel látják el, növelve annak hatékonyságát. A nyílászárók korszerű, háromrétegű üvegezéssel kerülne beépítésre.

### **Pénzügyi fenntarthatóság**

A fejlesztés pénzügyi fenntarthatóságra vonatkozó megállapításokat a költség-haszon elemzés 2.6.2 pontja tartalmazza.

### **Társadalmi fenntarthatóság**

Egy nemzet nagyságát abban is mérik, hogy polgárai milyen sikereket érnek el világversenyeken. Országunk e tekintetben a világelitbe tartozik, köszönhetően annak, hogy a mindenkori kormány kiemelt feladatának tekinti az élsport, tömegsport támogatását. Az itt kialakításra kerülő sport és közösségi létesítmények hozzájárulnak a 16 kiemelt sportágak közül a vívó és asztalitenisz sportág kiemelt fejlesztéséhez. Ez is mutatja, hogy társadalmilag hasznon és hosszú távon is kiemelt figyelmet és támogatást élvező funkciók kerülnek kialakításra.

## 2.6. A fejlesztés megvalósítása, működtetése és fenntartása

### 2.6.1 Pénzügyi terv – megvalósítás

A pénzügyi terv elkészítéséhez a Gáspár Mérnöki Iroda Kft. 2016. április 8. napján keltezett tervezői költségbeclése állt rendelkezésre. Az előzetes számítások szerint a beruházás teljes bekerülési költsége a projekt támogató tevékenységekkel – engedélyes, kiviteli tervek, közbeszerzési eljárások lefolytatása, műszaki ellenőri szolgáltatások, projektmenedzsment, valamint az infrastrukturális beavatkozásokat kiegészítő „soft” programok – együtt ~806 millió Ft-ra becsülhető. SZMJV közgyűlése a **106/2016.(IV.20.) Kgy. sz. határozatában döntött arról**, hogy a korábbi Szent László Király utcai volt EPCOS telephely fejlesztésére a **TOP-6.3.1-15 „Barnamezős területek rehabilitációja”** című pályázati felhívás keretében támogatási kérelmet nyújt be az alábbi költség részletezéssel.

Tevékenység	Költség
<b>Összes pályázati támogatás (összes elszámolható költség)</b>	<b>750 000 000</b>
Projektmenedzsment	18 750 000
Közbeszerzés	2 500 000
Tervezés (engedélyes és kiviteli tervek, hatósági díjak)	25 908 015
Műszaki ellenőr	7 500 000
Kivitelezés	678 361 985
Nyilvánosság	1 980 000
Infrastrukturális beavatkozásokat kiegészítő "soft" programok	15 000 000
<b>Szükséges önerő (nem elszámolható saját erő)</b>	<b>56 630 175</b>
Tervezés (engedélyes és kiviteli tervek, hatósági díjak) pályázatból nem elszámolható	10 000 000
Kivitelezéshez kapcsolódó önerő	46 630 175
<b>Projekt összköltség</b>	<b>806 630 175</b>

## 17. táblázat: Költségvetés összefoglaló tábla

Támogatható tevékenység	A konkrét tevékenység leírása (mit, hol)	I. Projekt előkészítési költségei (Ft)	II. Beruházáshoz kapcsolódó költségek (Ft)	III. Szakmai megvalósítás, szolgáltatás költsége (Ft)	IV. Szakmai megvalósítás, munkatársak költsége (Ft)	V. Projektmenedzsment (Ft)	Le nem vonható Áfa (Ft)	VI. Adók és költségek (Ft)	VII. Tartalék (Ft)	Összesen (Ft)
Barnamezős területek rehabilitációja- kármentesítés		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gazdaságélénkítő tevékenységként 3.1.1. B a) és 3.1.1. C b) helyi termékek számára piaci terület (városi, helyi piac, piactér, vásárcsarnok) kialakítása és az alapműködéshez szükséges tárgyi eszközbeszerzés, a kapcsolódó területek revitalizálása a barnamezős területen belül		0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.1 B b) közösségi céllal megvalósuló beruházás keretében kialakításra kerülő, vállalkozási tevékenységnek helyet biztosító fejlesztés		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gazdaságélénkítési céllal 3.1.1. B c) és 3.1.1. C c) profitorientált módon üzemeltetett sport- és szabadidős létesítmény kialakítása és az alapműködéshez szükséges tárgyi eszközbeszerzés		0	322623973	0	0	0	0	0	0	322623973
Gazdaságélénkítési céllal 3.1.1 B d) és 3.1.1 C d) profitorientált módon üzemeltetett rendezvény- és konferenciaközpont kialakítása és az alapműködéshez szükséges tárgyi eszközbeszerzés		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Közösségi céllal 3.1.1 B a) és 3.1.1 C a) kulturális központ, közmuvelődési intézmény – kivéve a 3.1.4. fejezetben kizárt tevékenységek – kialakítása és az alapműködéshez szükséges tárgyi eszközbeszerzés		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Közösségi céllal 3.1.1 B b) és 3.1.1 C b) közölköket szolgáló sport- és szabadidős létesítmények kialakítása és az alapműködéshez szükséges tárgyi eszközbeszerzés		0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.1. B e) és 3.1.1. C e) díjfizetés ellenében használható parkolási infrastruktúra kialakítása		0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.2.2 Parkolóhelyek fejlesztése – díjfizetés ellenében történő használat		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gazdaságélénkítő tevékenységként 3.1.1 C a) kereskedelmi és/vagy szolgáltató terek infrastrukturális feltételeinek kialakítása és az alapműködéshez szükséges tárgyi eszközbeszerzés		0	130138012	0	0	0	0	0	0	130138012
3.1.2.3 A barnamezős területen belüli infrastruktúra, valamint a területet körülvevő kerítés kialakítása, fejlesztése, és korszerűsítése	A konkrét tevékenységek az Excel segédlet Ktgv. Munkalaján a Kiegészítő táblázatban kerülnek bemutatásra.	0	225600000	0	0	0	0	0	0	225600000
3.1.2. 6) Önkormányzati tulajdonban lévő távhő-hálózat rekonstrukciója a projekt keretében érintett főtevékenységekhez kapcsolódóan	A konkrét tevékenységek az Excel segédlet Ktgv. Munkalaján a Kiegészítő táblázatban kerülnek bemutatásra.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Energiahatékonysági korszerűsítés a fejlesztés által érintett épületekben, amennyiben releváns	A konkrét tevékenységek az Excel segédlet Ktgv. Munkalaján a Kiegészítő táblázatban kerülnek bemutatásra.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb támogatható tevékenységek, amennyiben releváns	A konkrét tevékenységek az Excel segédlet Ktgv. Munkalaján a kiegészítő tábla2-ben kerülnek bemutatásra.	28408015	0	24480001	0	18749999	0	0	0	71638015
<b>Összesen:</b>		<b>28408015</b>	<b>678361985</b>	<b>24480001</b>	<b>0</b>	<b>18749999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75000000</b>

## 18. táblázat: Támogatás összetétele

Támogatási szabály	Elszámolható költség (Ft)	Támogatási összeg (Ft)	Támogatási arány (%)
Szennyeződésmentesítéséhez nyújtott beruházási támogatás (100%)	0	0	#####
Helyi infrastruktúra fejlesztéséhez nyújtott beruházási támogatás (CBA)	195562012	195562012	100%
Kultúrát és kulturális örökség megőrzését előmozdító támogatás (CBA, vagy 80%)	0	0	#####
Spotlétesítményhez és multifunkcionális szabadidős létesítményhez nyújtott beruházási támogatás (CBA, vagy 80%)	482799973	482799973	100%
Nem állami támogatás (100%)	71638015	71638015	100%
<b>Összesen</b>	<b>750000000</b>	<b>750000000</b>	

## 19./A táblázat: Belső korlátok (útmutató szerinti tábla, hibás képletezéssel)

Költségtípus	Költségek (Ft)	Belső arányok (%)	Korlát az összes elszámolható költségre vetítve (%)
Projekt előkészítés, tervezés (kivéve közbeszerzési eljárások lefolytatásának költsége)	28408015	4%	5%
Közbeszerzési eljárások lefolytatása	2500000	0%	1%
Ingatlan vásárlás	0	0%	2%
Műszaki ellenőri szolgáltatás	7499999	1%	1%
Projektmenedzsment	18749999	2%	2,50%
Tájékoztatás, nyilvánosság biztosítás	1980001	0%	0,50%
Tartalék	0	0%	5%
Kármentesítési tevékenység	0	0%	40%
Önállóan nem támogatható, választható tevékenységek (beleértve a közműfejlesztéseket, a kapcsolódó út-, járda és parkoló fejlesztéseket is)	225600000	30%	40%
Tárgyi eszköz beszerzése (tevékenységenként legfeljebb 20%)			<b>HIBA!</b>
Az infrastrukturális beavatkozásokat kiegészítő „soft” programok		0%	2%

### 19./B táblázat: Belső korlátok (javított)

Költségtípus	Költségek (Ft)	Belső arányok (%)	Korlát az összes elszámolható költségre vetítve (%)
Projekt előkészítés, tervezés (kivéve közbeszerzési eljárások lefolytatásának költsége)	25.908.015	3,4%	5%
Közbeszerzési eljárások lefolytatása	2.500.000	0,3%	1%
Ingatlan vásárlás	0		2%
Műszaki ellenőri szolgáltatás	7.500.000	1%	1%
Projektmenedzsment	18.750.000	2,5%	2,50%
Tájékoztatás, nyilvánosság biztosítás	1.980.000	0,26%	0,50%
Tartalék	0		5%
Kármentesítési tevékenység	0		40%
Önállóan nem támogatható, választható tevékenységek (beleértve a közműfejlesztéseket, a kapcsolódó út-, járda és parkoló fejlesztéseket is)	225.600.000	30%	40%
Tárgyi eszköz beszerzése (tevékenységenként legfeljebb 20%)			
Az infrastrukturális beavatkozásokat kiegészítő „soft” programok	15.000.000	2%	2%

A költségek elkülönítése során szem előtt lett tartva a pályázati felhívás 5.7. pontjában meghatározott költségkorlátoknak való megfelelés. Az önállóan nem támogatható választható tevékenységek esetében – közműfejlesztés, kapcsolódó út, járda és parkoló fejlesztések – szintén a pályázati előírásoknak megfelelő elkülönítés történt. A közműfejlesztés, út, járda és parkoló kialakításának becsült beruházási költsége, tekintettel arra, hogy ezen létesítmények valamennyi fejlesztendő épület alapvető működését szolgálják arányosításra került a kereskedelmi és sport funkcióknak megfelelően.

#### 2.6.2 Pénzügyi / finanszírozási háttér – fenntartás

A beruházás megvalósítását és annak pénzügyi fenntartását a TOP 6.3.1-15 pályázat keretében igényelt 750 millió forint pályázati támogatás teremti meg. A beruházás megvalósítását követően az üzemeltetési szakaszban a kumulált pénzáram minden évben pozitív és az éves pénzáram is csak a jelentősebb pótlási költséggel járó évben negatív. Ez azt jelenti, hogy az üzemeltetési bevételek az üzemeltetési és pótlási költségekre fedezetet nyújtanak. Átmeneti likviditási hiány esetén a beruházást megvalósító Önkormányzat egyéb forrásaiból biztosítani tudja a rehabilitált barnamezős terület fenntartásához, üzemeltetéséhez hiányzó forrásokat.

A bevételek és a fenntartási költségek évenkénti alakulását a 20. számú táblázat részletesen tartalmazza.

## 20. táblázat: Pénzügyi fenntarthatóság

Pénzügyi fenntarthatóság															
FUNKCIÓ / ALFUNKCIÓ	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<b>Funkció 1 - Kereskedelmi, szolgáltató üzemek</b>															
üzemeltetés			788 698	788 698	788 698	788 698	788 698	788 698	788 698	788 698	788 698	788 698	788 698	788 698	788 698
karbantartás			691 840	691 840	691 840	691 840	691 840	691 840	691 840	691 840	691 840	691 840	691 840	691 840	691 840
pótlás							883 200	1 472 000	2 944 000		7 360 000	1 472 000			1 766 400
<b>költségek összesen</b>	-	-	1 480 538	1 480 538	1 480 538	1 480 538	2 363 738	2 952 538	4 424 538	1 480 538	8 840 538	2 952 538	1 480 538	1 480 538	1 480 538
díj bevétel			6 050 184	6 231 690	6 418 640	6 611 199	6 809 535	7 013 821	7 224 236	7 440 963	7 664 192	7 894 118	8 130 941	8 374 870	8 626 116
egyéb bevétel															
<b>bevételek összesen</b>	-	-	6 050 184	6 231 690	6 418 640	6 611 199	6 809 535	7 013 821	7 224 236	7 440 963	7 664 192	7 894 118	8 130 941	8 374 870	8 626 116
FUNKCIÓ EGYENLEG	-	-	4 569 646	4 751 152	4 938 103	5 130 662	4 445 798	4 061 284	2 799 698	5 960 426	- 1 176 346	4 941 580	6 650 404	6 894 332	8 626 116
<b>Funkció 2. - vívó akadémia</b>															
üzemeltetés			789 501	789 501	789 501	789 501	789 501	789 501	789 501	789 501	789 501	789 501	789 501	789 501	789 501
karbantartás			692 545	692 545	692 545	692 545	692 545	692 545	692 545	692 545	692 545	692 545	692 545	692 545	692 545
pótlás							8 841 000	1 473 500	2 947 000		7 367 500	1 473 500			1 768 200
<b>költségek összesen</b>	-	-	1 482 046	1 482 046	1 482 046	1 482 046	10 323 046	2 955 546	4 429 046	1 482 046	8 849 546	2 955 546	1 482 046	1 482 046	3 250 246
díj bevétel			6 120 000	6 303 600	6 492 708	6 687 489	6 888 114	7 094 757	7 307 600	7 526 828	7 752 633	7 985 212	8 224 768	8 471 511	8 725 657
egyéb bevétel															
<b>bevételek összesen</b>	-	-	6 120 000	6 303 600	6 492 708	6 687 489	6 888 114	7 094 757	7 307 600	7 526 828	7 752 633	7 985 212	8 224 768	8 471 511	8 725 657
FUNKCIÓ EGYENLEG	-	-	4 637 954	4 821 554	5 010 662	5 205 443	- 3 434 932	4 139 211	2 878 554	6 044 782	- 1 096 913	5 029 666	6 742 722	6 989 465	5 475 410
<b>Funkció 3/ cserkészház</b>															
üzemeltetés			266 025	266 025	266 025	266 025	266 025	266 025	266 025	266 025	266 025	266 025	266 025	266 025	266 025
karbantartás			233 355	233 355	233 355	233 355	233 355	233 355	233 355	233 355	233 355	233 355	233 355	233 355	233 355
pótlás							2 979 000	4 965 000	993 000		24 825 000	496 500			595 800
<b>költségek összesen</b>	-	-	499 380	499 380	499 380	499 380	3 478 380	5 464 380	1 492 380	499 380	25 324 380	995 880	499 380	499 380	1 095 180
díj bevétel			2 479 104	2 553 477	2 630 081	2 708 984	2 790 253	2 873 961	2 960 180	3 048 985	3 140 455	3 234 668	3 331 708	3 431 660	3 534 610
egyéb bevétel															
<b>bevételek összesen</b>	-	-	2 479 104	2 553 477	2 630 081	2 708 984	2 790 253	2 873 961	2 960 180	3 048 985	3 140 455	3 234 668	3 331 708	3 431 660	3 534 610
FUNKCIÓ EGYENLEG			1 979 724	2 054 097	2 130 702	2 209 604	- 688 126	- 2 590 419	1 467 800	2 549 606	- 22 183 925	2 238 789	2 832 329	2 932 280	2 439 430
<b>Funkció 4/asztalitenisz edzőterem</b>															
üzemeltetés			835 044	835 044	835 044	835 044	835 044	835 044	835 044	835 044	835 044	835 044	835 044	835 044	835 044
karbantartás			732 495	732 495	732 495	732 495	732 495	732 495	732 495	732 495	732 495	732 495	732 495	732 495	732 495
pótlás							935 100	1 558 500	3 117 000		7 792 500	1 558 500			18 702 000
<b>költségek összesen</b>			1 567 539	1 567 539	1 567 539	1 567 539	2 502 639	3 126 039	4 684 539	1 567 539	9 360 039	3 126 039	1 567 539	1 567 539	20 269 539
díj bevétel			6 474 000	6 668 220	6 868 267	7 074 315	7 286 544	7 505 140	7 730 295	7 962 203	8 201 070	8 447 102	8 700 515	8 961 530	9 230 376
egyéb bevétel															
<b>bevételek összesen</b>			6 474 000	6 668 220	6 868 267	7 074 315	7 286 544	7 505 140	7 730 295	7 962 203	8 201 070	8 447 102	8 700 515	8 961 530	9 230 376
FUNKCIÓ EGYENLEG	-	-	4 906 461	5 100 681	5 300 727	5 506 775	4 783 905	- 2 590 419	1 467 800	2 549 606	- 22 183 925	2 238 789	2 832 329	2 932 280	2 439 430
<b>EGYENLEGEK ÖSSZESEN</b>	-	-	16 093 785	16 727 484	17 380 193	18 052 484	5 106 644	5 610 076	7 146 052	14 554 813	- 24 457 184	12 210 035	16 225 454	16 816 077	16 540 956
<b>HALMOZOTT PÉNZÁRAM</b>	-	-	16 093 785	32 821 269	50 201 462	68 253 946	73 360 590	78 970 666	86 116 719	100 671 532	76 214 348	88 424 382	104 649 837	121 465 914	122 144 350

### 2.6.3. Szervezeti háttér – menedzsment

#### a) Megvalósítás

SZMJV Önkormányzata a projekt előkészítésére és megvalósításának támogatására vonatkozó projektmenedzsment feladatok, illetve teljes körű tanácsadói szolgáltatások feladatainak ellátására a terület jelenlegi kezelőjét, vagyis a 100% önkormányzati tulajdonú SZOVA Zrt-t bízta meg. A közgyűlési döntést követően 2016 áprilisában a SZOVA Zrt. megkezdte a projektben való közreműködést.

Fentiek alapján a Terület és Településfejlesztési Operatív Program Barnamezős területek rehabilitációja tárgyú **TOP-6.3.1-15-SH1-2016-00001** azonosító számú projekt megvalósítására Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és a SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. között konzorciumi együttműködési megállapodás jött létre. Az együttműködési megállapodásnak megfelelően a projektmenedzsment feladatokat a SZOVA Zrt., mint konzorciumi partner látja el.

<b>Konzorcium vezető</b>	
<b>Szervezet neve</b>	<b>Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata</b>
Postacím	9700 Szombathely, Kossuth L. utca 1-3.
Székhely	9700 Szombathely, Kossuth L. utca 1-3.
Azonosítószám (törzsszám/cégjegyzékszám)	733656
Adószám	15733658-2-18
Aláírássra jogosult képviselője	dr. Puskás Tivadar polgármester
Számlavezető neve	Unicredit Bank Zrt.
Számlaszám	109118001-00000003-25300036

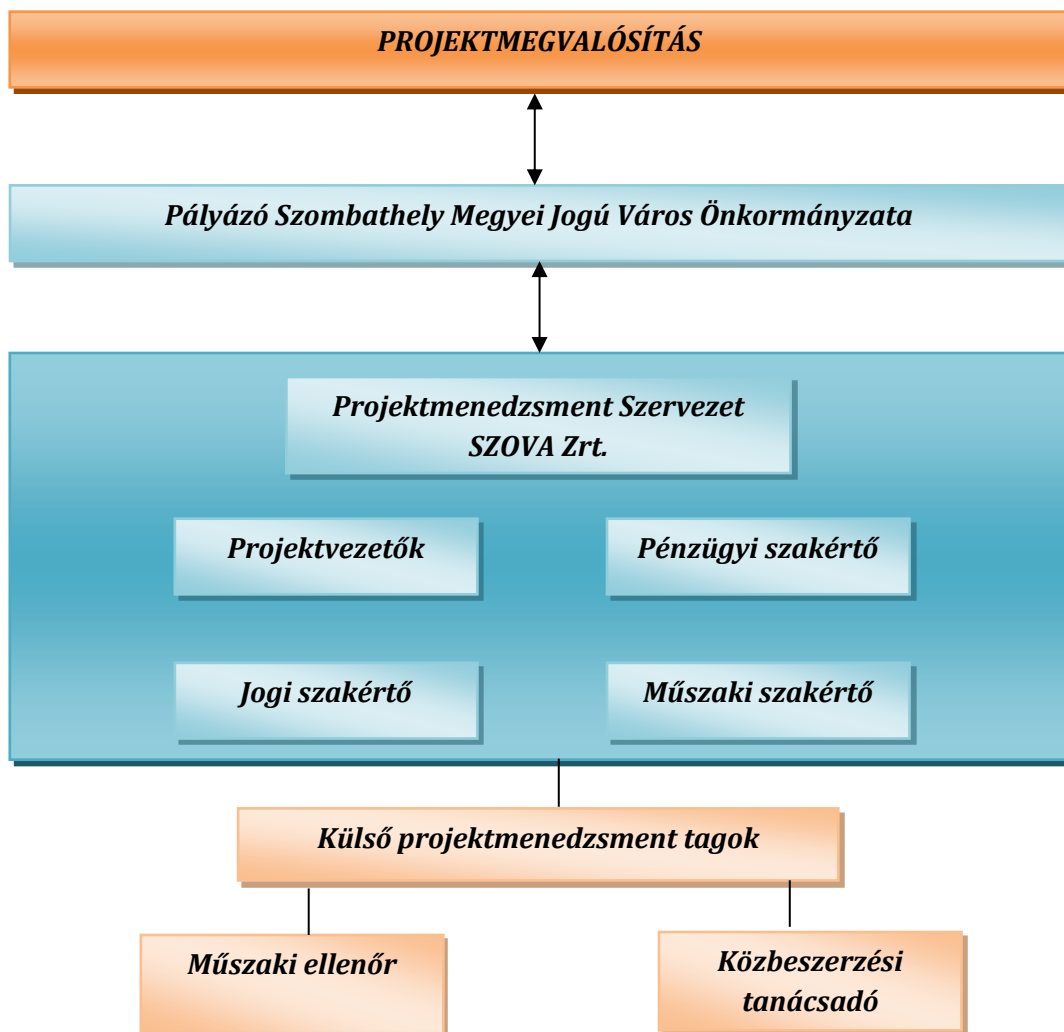
<b>Konzorciumi partner</b>	
<b>Szervezet neve</b>	<b>SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.</b>
Postacím	9700 Szombathely, Welther Károly utca 4.
Székhely	9700 Szombathely, Welther Károly utca 4.
Azonosítószám (törzsszám/cégjegyzékszám)	18-10-100680
Adószám	13980335-2-18
Aláírássra jogosult képviselője	Dr. Németh Gábor Tamás vezérigazgató
Számlavezető neve	OTP Bank Nyrt.
Számlaszám	11747006-20130161-00000000

A projekt előkészítését, megvalósítását irányító projektmenedzsment szervezet tagjai döntő részben releváns szakmai tapasztalattal rendelkező, hasonló területen több éve együtt dolgozó belső alkalmazottak, kisebb részben pedig – műszaki ellenőr, közbeszerzési tanácsadó, könyvvizsgálói tevékenység – külső vállalkozások. A SZOVA Zrt. által kijelölt projektmenedzsment belső illetve a pályáztatási eljárás során kiválasztott külső szakértők együttesen garantálják a feladat teljes körű, eredményes ellátását.

Felelősségi kör	Feladatkör
<p align="center"><b>Projektvezetők</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A pályázat előkészítési folyamatainak koordinálása, projekt műszaki tartalmának meghatározása,</li> <li>➤ a projekt pénzügyi-gazdasági háttérének előkészítése,</li> <li>➤ a beruházáshoz szükséges megállapodások, szerződések, engedélyek megkötése, beszerzése,</li> <li>➤ a pályázat benyújtásához valamint a tervezett fejlesztéshez kapcsolódó döntések előkészítése,</li> <li>➤ a beruházás lebonyolításával kapcsolatos, és a támogatás felhasználására vonatkozó előírások ellenőrzése, betartatása,</li> <li>➤ dokumentálás, adminisztratív koordináció,</li> <li>➤ kapcsolattartás a beruházás külső szakértőivel, a KSZ-el, illetve releváns szakhatóságokkal, partnerekkel,</li> <li>➤ közreműködés a kifizetési kérelmek összeállításában, pénzügyi zárásában;</li> <li>➤ monitoring tevékenység a fenntartási időszakban;</li> <li>➤ a pályázathoz kapcsolódó felmerült pénzügyi-számviteli feladatok ellátásában való közreműködés;</li> <li>➤ kifizetések ellenőrzése, pénzügyi monitoring.</li> </ul>
<p align="center"><b>Pénzügyi szakmai projektmenedzsment tag</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A projekt pénzügyi-gazdasági háttérének előkészítése,</li> <li>➤ üzleti terv elkészítésben való közreműködés,</li> <li>➤ költség-haszon elemzés készítése,</li> <li>➤ közreműködés a kifizetési kérelmek összeállításában és pénzügyi zárásában,</li> <li>➤ a beruházással kapcsolatos szerződések pénzügyi elkészítése,</li> <li>➤ a pályázathoz kapcsolódó felmerült pénzügyi-számviteli feladatok ellátása,</li> <li>➤ kifizetések ellenőrzése, pénzügyi monitoring.</li> </ul>

<p align="center"><b>Jogi szakmai projektmenedzsment tag</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A projekt jogi keretrendszerének biztosítása,</li> <li>➤ a közbeszerzési eljárásokban való közreműködés,</li> <li>➤ ajánlattételi felhívások előkészítésében való közreműködés,</li> <li>➤ a beruházásokkal kapcsolatos szerződések jogi előkészítése.</li> </ul>
<p align="center"><b>Műszaki szakmai projektmenedzsment tag</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A projekt műszaki szakmai előkészítésében való közreműködés,</li> <li>➤ kapcsolattartás a külső közreműködőkkel,</li> <li>➤ a projekt megvalósítás műszaki koordinációja,</li> <li>➤ a beruházásokkal kapcsolatos szerződések műszaki előkészítése.</li> </ul>
<p align="center"><b>Felelősségi kör</b></p>	<p align="center"><b>Feladatkör</b></p>
<p align="center"><b>Műszaki ellenőr</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A műszaki ellenőr kiválasztása meghívásos ajánlattételi beszerzési eljárás keretein belül történik. A nyertes ajánlattevő feladata lesz a közmű tervek felülvizsgálata, a kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárásban való szakmai közreműködés, a kivitelezés építési, biztonsági és műszaki szabályoknak való megfeleltetése.</li> </ul>
<p align="center"><b>Közbeszerzési tanácsadó</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A közbeszerzési tanácsadó kiválasztására szintén a pályázati előírásoknak megfelelően kerül sor. A közbeszerzési szakértő feladatát képezi a projekt megvalósításához szükséges közbeszerzési eljárások teljes körű lebonyolítása.</li> </ul>
<p align="center"><b>Könyvvizsgáló</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ A beszerzési eljárás nyertes ajánlattevőjének könyvvizsgálói feladata a projekt zárás során történő pénzügyi ellenőrzés, audit elvégzése.</li> </ul>

Név	Képzettség	Kapcsolat a pályázóval	Referencia	Szakmai tapasztalat	Tevékenység	Felelősségi kör (projektben betöltött szerep)
<b>Dr. Németh Gábor</b>	okl. gépészmérnök, Közgazdaságtudományok „Summa Cum Laude” minősítésű PhD doktora, kitüntetéses okleveles mérnök-szakközgazdász, jogi-szakokleveles mérnök	belső	NYDOP-3.1.1/B-2009-0003 „Városközpontok funkcióbővítő megújítása” projekt megvalósítás, fenntartás. TOP-6.1.1-15 projekt előkészítés	25	vezérigazgató	Stratégiai döntéshozó
<b>Szijártó Győző</b>	Ingtalan kezelő, Ingatlan vagyoneértékelő	belső	NYDOP-3.1.1/B-2009-0003 „Városközpontok funkcióbővítő megújítása” projekt megvalósítás, fenntartás. TOP-6.1.1-15 projekt előkészítés	40	városüzemeltetési igazgató	Projektvezető
<b>Benkő-Horváth Manuella</b>	okl. közgazdász	belső	NYDOP-3.1.1/B-2009-0003 „Városközpontok funkcióbővítő megújítása” projekt megvalósítás, fenntartás. TOP-6.1.1-15 projekt előkészítés	10	projektvezető	Projektvezető
<b>Keszte László</b>	okl. közgazda	belső	NYDOP-3.1.1/B-2009-0003 „Városközpontok funkcióbővítő megújítása” projekt megvalósítás, fenntartás. TOP-6.1.1-15 projekt előkészítés	20	gazdasági igazgató	Pénzügyi szakmai projektmenedzsment tag
<b>Mészáros Tünde</b>	okl. építészmérnök	belső	NYDOP-3.1.1/B-2009-0003 „Városközpontok funkcióbővítő megújítása” projekt megvalósítás, fenntartás. TOP-6.1.1-15 projekt előkészítés	15	projektvezető	Műszaki szakmai projektmenedzsment tag
<b>Taoufik Roland</b>	okl. közgazdász	belső	NYDOP-3.1.1/B-2009-0003 „Városközpontok funkcióbővítő megújítása” projekt megvalósítás, fenntartás. TOP-6.1.1-15 projekt előkészítés	2	adminisztratív tevékenység	adminisztratív tevékenység



## b) Fenntartás, működtetés

Az infrastrukturális és vagyontárgyakat a pályázati feltételeknek megfelelően a fenntartási időszak végéig Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata megtartja saját eszközállományában. Az ingatlan vagyongazdálkodási feladatait a 100%-os önkormányzati tulajdonban álló SZOVA Zrt. látja el. A SZOVA Zrt. szervezeti keretein belül a Városüzemeltetési Igazgató közvetlen irányítása alá tartozó Társasházkezelési osztály feladata az ingatlanon létrejövő bérlemények üzemeltetése.

Az ingatlanok bérbeadás útján kerülnek hasznosításra, melynek során a Vívóakadémia, az Asztalitenisz kör valamint a cserkészház használójának kijelöléséről az önkormányzat közgyűlése dönt. A kereskedelmi és szolgáltató üzletek bérbeadása Szombathely Megyei Jogú Város vagyonáról szóló 40/2014. (XII.23) számú önkormányzati rendeletben foglalt eljárási szabályok szerint kerül sor.

## 2.7 Kockázatok

### 2.7.1 Kiemelt kockázati tényezők

#### 2.7.1.1 Tulajdonviszonyok bemutatása

HRSZ	Tulajdonos	Tulajdonviszonyok akadályát jelentik a fejlesztésnek Igen/nem	A tulajdonviszonyokat érintő megoldandó probléma felszámolásának módja és előre látható időigénye
5487/30	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1	Nem	Nem releváns

#### 2.7.1.2 Szennyezettség – mint kiemelt kockázati tényező

Az EPCOS Elektronikai Alkatrész Kft. 2002-2003. években végzett bontási munkálatok során tapasztaltak alapján környezetföldtani vizsgálatokat végeztetett. A vizsgálati eredmények alapján a felügyelőség 9023/1/2004. szám határozatában tényfeltárássra adott ki kötelezést. A kötelezésben foglaltak végrehajtása érdekében az Ökohydro Környezet és Vízgazdálkodási Mérnöki Kft. benyújtotta az ÖH08048/2 számú tényfeltárási záródokumentációját, melyet követően a Hatóság kármentesítési monitoring tevékenységet rendelt el. A monitoring tevékenység végrehajtásáról záródokumentáció készült, mely alapján a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség 233-1/4/2015. iktatószámú határozatában a záródokumentációt elfogadta és a dokumentáció elfogadásával a kármentesítést befejezettnek nyilvánította.

Fentiek alapján földtani értelemben szennyezettséggel, mint kiemelt kockázati tényezővel nem kell számolni.

### 2.7.1.3 Kapcsolódó fejlesztések

Szombathely Megyei Jogú Város közigazgatási területén jelenleg nincs olyan járulékos projekt, amely tematikus kapcsolatban lenne jelen barnamezős témájú fejlesztéssel. Ebből következően a projektmaradás kockázatával e tekintetben nem kell számolni.

### 2.7.2 Egyéb kockázati elemek

A projekt egyéb kockázatai az előkészítés és a megvalósítás fázisaira is felmérésre, elemzésre kerültek. Kockázat típusonkénti azonosított lehetséges veszélyeket és az azokat érintő kockázat kezelési stratégiát az alábbi táblázatokban foglaljuk össze.

Kockázatok	Időhatás mértéke	Költséghatás	Bekövetkezés valószínűsége	Kockázatkezelési stratégia
<b>Pénzügyi-gazdasági kockázatok</b>				
Projektfinanszírozhatóság és a projekt meghiúsulása a külső források rendelkezésre állásának hiánya miatt.	Kiszámíthatatlan	Kiszámíthatatlan	Alacsony	A TOP 6.3.1-15 azonosító számú pályázati felhívásban rögzített feltételek maradéktalan teljesítése.
Kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárások sikertelensége forráshiány miatt.	Magas	Közepes	Közepes	1. A közbeszerzés becsült értékének alátámasztása indikatív ajánlatokkal. 2. Közbeszerzési eljárás megisméltése, ha attól a projektköltségek csökkentése megalapozottan várható. 3. Önkormányzati támogatás vagy pótlólagos kormányzati támogatások bevonása.
Szabálytalansági eljárásban megállapított jogsértés következtében forráselvonás a közreműködő szervezet részéről.	Alacsony	Magas	Alacsony	A projekt megvalósításában érintett és a megfelelő kompetenciákkal rendelkező szervezeten belüli és külső megbízott közreműködők összehangolt tevékenysége.

Kockázatok	Időhatás mértéke	Költséghatás	Bekövetkezés valószínűsége	Kockázatkezelési stratégia
<b>Műszaki kockázatok</b>				
Az építési engedély elutasítása.	Magas	Közepes	Alacsony	Megfelelő referenciával rendelkező tervező kiválasztása.
Építéshelyi menedzsment, szaktudás részbeni hiánya	Magas	Közepes	Alacsony	A műszaki ellenőrzésre, illetve a kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárásokban megfelelő gyakorlattal rendelkező szakemberek szerződés teljesítésébe történő bevonásának megkövetelése
Idényjellegű időjárási viszonyok hatása az építési technológiára.	Közepes	Alacsony	Közepes	A kivitelezés gondos ütemezése, tervezése, tartalékidő betervezése.
Esetleges egyéb többletmunka és/vagy pótmunka felmerülése.	Közepes	Közepes	Közepes	A kivitelezés rendszeres ellenőrzése, az esetleges elérés korrekciója, tartalék betervezése és a kockázat áthárítása.

Kockázatok	Időhatás mértéke	Költséghatás	Bekövetkezés valószínűsége	Kockázatkezelési stratégia
<b>Szerződéskötési eljárások kockázatai</b>				
Kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárások elhúzódnása műszaki dokumentáció hibái miatt, közbeszerzési dokumentumok módosításának szükségessége.	Közepes	Alacsony	Közepes	A közbeszerzés becsült értékének alátámasztása indikatív ajánlatokkal. Az ajánlattételi folyamat során az árazatlan költségvetés hibái, hiányosságai kiküszöbölhetők.
Kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárások sikertelensége, jogorvoslati eljárás.	Magas	Magas	Közepes	A projekt megvalósításában érintett és a megfelelő kompetenciákkal rendelkező szervezeten belüli és külső megbízott közreműködők összehangolt tevékenysége.
Pótmunkákra irányuló közbeszerzési eljárás elhúzódnása a közreműködő szervezet minőségbiztosítási folyamatrendszeré miatt.	Magas	Alacsony	Közepes	A közbeszerzés becsült értékének alátámasztása indikatív ajánlatokkal.
Pótmunkák kivitelezésére irányuló közbeszerzési eljárások sikertelensége, jogorvoslati eljárás.	Magas	Magas	Közepes	A projekt megvalósításában érintett és a megfelelő kompetenciákkal rendelkező szervezeten belüli és külső megbízott közreműködők összehangolt tevékenysége.

Kockázatok	Időhatás mértéke	Költséghatás	Bekövetkezés valószínűsége	Kockázatkezelési stratégia
<b>Jogi kockázatok</b>				
Kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárások sikertelensége, jogorvoslati eljárás.	Magas	Magas	Közepes	A projekt megvalósításában érintett szervezeten belüli és külső megbízott közreműködők összehangolt tevékenysége.
Szabálytalansági eljárás a közreműködő szervezet részéről.	Magas	Magas	Közepes	A projekt megvalósításában érintett szervezeten belüli és külső megbízott közreműködők összehangolt tevékenysége.

Kockázatok	Időhatás mértéke	Költséghatás	Bekövetkezés valószínűsége	Kockázatkezelési stratégia
<b>Egyéb kockázat</b>				
Régészeti leletek felfedezése a munkaterületen	Alacsony	Alacsony	Alacsony	A hatályos jogszabályok által előírt régészeti feltárások megfelelő előkészítése és koordinációja, időtartalékok biztosítása a kivitelezési ütemtervben.
Tűzszerészeti, haditechnikai leletek előkerülése	Alacsony	Alacsony	Alacsony	A terület elő-feltárása. Alapvetően az ilyen típusú lelet működésbe lépésének megakadályozása érdekében megfelelő technológiai eljárások kialakítása, lelet előkerülése esetén megfelelő szakértelemmel rendelkező tűzszerész azonnali bevonása.
Környezeti, környezetvédelmi kockázatok	Alacsony	Alacsony	Alacsony	A műszaki technológiai feltételek biztosítása a tervezés-kivitelezés során.

## 2.8 Hatások

### 2.8.1 Szinergia vizsgálat

Kiindulási pontnak adva van, a már sokat említett felhagyott iparterület fejlesztésének, rehabilitációjának, funkcióváltó megújításának alapgondolata. Ebből az átfogó célból kiindulva különböző alcélokat fogalmazhatunk meg:

- A helyi identitást, közösségformálást erősítő terek, létesítmények fejlesztése,
- az akcióterület jövedelemtermelő képességének fokozása a helyi kereskedelem, szolgáltatások, vendéglátás minőségének javítása, termékpalletájának szélesítése,

- a környezettudatosság, a közlekedésbiztonság erősítése, közösségi programok számának növelése,
- további együttműködések ösztönzése,
- a kistérségi szerepkör erősítése.

Ahogy országsherte, úgy Szombathelyen is prioritást élveznek a mikro-, kis- és középállalkozások támogatását ösztönző fejlesztések. A helyi szolgáltatások termékpalettájának szélesítését, újabb szolgáltatások betelepülését segítik a Vívóakadémia alatt kialakításra kerülő üzlethelyiségek. Nagy érdeklődés mutatkozik ezen funkciók iránt, hiszen az itt létesített vállalkozások forgalom növekedésre számíthatnak az újonnan létesített közösségi terek és a rendezvények által vonzott látogatók jóvoltából.

A terület-rehabilitációs akciók eredményeként megvalósul:

- a helyi szolgáltatások termékpalettájának fejlesztése,
- új közösségi funkciók megjelenése illetve a korábbiak megerősítése,
- az identitástudat, lokálpatriotizmus fejlesztése,
- sporttudatosság fejlesztése a lakosság körében,
- környezetvédelem, környezettudatosság fejlesztése a lakosság körében.

Egységes, egyedi városkép alakul ki, nő a minőségi zöldfelületek és felújított közforgalmú területek száma. A forgalomcsillapított övezetek száma növekszik a városban, hiszen a Cserkész utca a rehabilitáció után csak a gyalogos és a kerékpár forgalom számára lesz hozzáférhető. A terület-rehabilitációs program a létrejövő fejlesztésekhez kapcsolódóan a kivitelezés során további munkahelyeket teremt, illetve segíti azok megőrzését, minőségének fejlesztését. A terület-rehabilitációs program hozzájárul a városi levegőminőség javításához, a városi területen lévő zöldfelületek növeléséhez.

Önkormányzati projekt lévén kiemelt jelentősége van a fent említett externális hozadékoknak, hiszen olyan stratégiaileg is fontos tényezőket hordoznak magukban, mint az új munkahelyek létrehozása, ezáltal jobb foglalkoztatási mutatók produkálása, vagy éppen a már többször is említett lakosságmegtartó szerep is jelentős externális tényezőt képvisel.

## 2.8.2 A projekt hatásai

Az EPCOS telephely barnamezős területének rehabilitációja pénzügyi értelemben veszteséges beruházás. Ezért a rehabilitáció piaci, vállalkozói alapon valószínűleg nem, vagy csak hosszú idő múlva történne meg, a profitorientált vállalkozások számára a zöldmezős beruházások lényegesen egyszerűbben és olcsóbban megvalósíthatók. A projekt megvalósításának azonban a közvetlen pénzügyi bevételek mellett vannak olyan közvetett, jellemzően nem számszerűsíthető társadalmi és közgazdasági hasznai, amelyek a kimutatott pénzügyi veszteség ellenére is indokolják a fejlesztés megvalósítását.

### **A társadalmi hasznok közé sorolhatjuk a környezeti állapotjellemzők pozitív változásait:**

- A fejlesztés eredményeként a városkép javul, egységesebb lesz, az érintett terület környezetének élhetősége, lakosság megtartó és lakosság vonzó ereje növekszik.
- Az elhagyott, jelenleg kihasználatlan terület új funkciót kap, megvalósul annak funkcióváltása, bekapcsolódik a város életébe.
- Elkerülhető a városrész marginalizálódása, szlömösödése.
- Egy kisebb városmag, kerületi központ alakul ki, amely hozzájárulhat a környék további fejlődéséhez.
- A város sportélete sokszínűbbé válik, olyanok is kedvet kaphatnak a sportoláshoz, akik eddig nem találtak maguknak megfelelő lehetőséget.
- A sportcélú hasznosítás segíti az egészséges életmódra nevelést, a környéken élő, ott tanuló vagy csak az új sportlétesítmények teremtette lehetőséget kihasználó lakosság egészségi állapota javulhat.
- Az üzleti célú hasznosítás lehetővé teszi a környéken jelenleg hiányzó szolgáltatások megjelenését, ezáltal az ott élők életminősége javul.
- A fejlesztés eredményeként létrejövő terület kampusz jellege miatt megnő a parkosított és zöldfelületi mutató.
- Csökken a város forgalomterhelése, mivel a korábbi két EPCOS telephely közötti folyamatos szállítási igény megszűnt.
- A légszennyező anyagok kibocsátása, a zaj- és portterhelés csökken.

A közvetett gazdasági hasznok részben a fejlesztéssel érintett terület lakosságánál, részben a fejlesztést közösségi forrásból megvalósító önkormányzatnál jelentkeznek, de indirekt módon a város vállalkozói és az állam is többlet bevételhez juthat a beruházás révén, illetve az önkormányzati és állami kiadások csökkenése is gazdasági hasznot jelent.

- Az önkormányzati vagyon értéke jelentősen növekszik.
- A projektnek köszönhetően a környezet felértékelődik, lakásállományának értéke növekszik, az ingatlanpiac élénkül.
- A felújításnak és az építészeti megoldásoknak köszönhetően az épületek energiafelhasználása csökken.
- A járműforgalom csökkenésének köszönhetően az üzemanyag-felhasználás költsége is csökken.
- Az önkormányzatnak és a szolgáltatóknak kevesebbet kell fordítani az utak és egyéb közművek karbantartására.
- A szolgáltatások bővülése munkahelyeket teremt.
- A megjelenő vállalkozóknak köszönhetően az önkormányzat helyi adó bevétele növekszik.
- A sportolási lehetőségeknek köszönhetően a lakosság egészségi állapota javul, kevesebbet kell gyógyszerekre, orvosi ellátásra fordítani, csökken a betegség miatt kieső munkaidő.
- Az új sportlétesítmények lehetővé teszik akár nagyobb versenyek rendezését is – ez a belépődíjak mellett más vállalkozások, például szállodák, éttermek árbevételét, valamint az önkormányzat adóbevételét is növeli.

Pénzügyi elemzésünk szerint 15 évet vizsgálva az EPCOS telephely rehabilitációját célzó beruházás pénzügyi nettó jelenértéke -513,380 millió forint. Az itt bemutatott közvetett társadalmi és közgazdasági hasznok pénzben kifejezett értékének ezt az összeget kell meghaladni ahhoz, hogy a beruházás közösségi forrásból történő megvalósítása indokolható legyen. A közvetett hasznok számszerűsítésénél statisztikai adatok és kutatás nélkül csak becslésre támaszkodhatunk. Kiemelve a lakásvagyon értékének növekedését becslésünk az alábbi:

Projekt által érintett területen található lakások száma	Átlagos lakás alapterület	Projekt által generált ingatlan értéknövekedés	Projekt által generált lakásvagyon növekedés
1.000 db	55m <sup>2</sup>	10.000 Ft/m <sup>2</sup>	550.000.000 Ft

Vagyis becslésünk szerint akár egyetlen közvetett haszon, a lakásvagyon értékének növekedése is ellensúlyozhatja a projekt kimutatott pénzügyi veszteségét

### 2.8.3 Monitoring - Eredményesség

A monitoring nem más, mint a program tervezése során meghatározott célok teljesülésének, vagyis végeredményben a megvalósulásnak a folyamatos nyomon követése. Ennek alapjául az előzetesen kitűzött célok számszerűsítése szolgál. A monitoring tevékenység kulcsa, hogy a Támogatási szerződésben meghatározott mutatószámok aktuális értékeit a program végrehajtói folyamatosan gyűjtsék és elemezzék, lehetőséget biztosítva ezáltal, mind a közreműködők, mind a Támogató Szervezet számára, hogy rendszeresen egyértelmű jelzést kapjanak a program, illetve annak egyes részei aktuális állásáról.

#### A monitoring-indikátorok funkciója

A monitoring-tevékenység általánosságban elképzelhetetlen az azt támogató indikátorok, indikátorrendszerek nélkül. Az indikátorok célja az objektív valóság valamely elemének leírása egységesített forma alapján, vagyis az indikátor olyan adat, amely valamely tevékenység során a döntéshozatal, a tárgyalás vagy a kommunikáció támogatójaként hasznosul.

**A Szent László Király utcai felhagyott iparterület fejlesztésének eredményeként összesen 3462 m<sup>2</sup> sport, kereskedelmi és szolgáltató funkció kerül kialakításra. A projekt teljesíti Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata részére meghatározott indikátor célértéket „a városi területeken épített vagy renovált köz- vagy kereskedelmi épületek” 3389 m<sup>2</sup>.**

#### 21. táblázat: Indikátorok

TOP kiemelt indikátorok		TOP célérték	MJV célérték	A kérelmező vállalása/célértéke a tervezett fejlesztés kapcsán
1.Integrált városfejlesztési stratégiákba bevont területek lakossága	személy	-	-	-
2.Bel- és csapadék-vízvédelmi létesítmények hossza	m	-	-	-
3.A rehabilitált talaj összkiterjedése	ha	-	-	-
4.Városi területeken épített vagy renovált köz- vagy kereskedelmi épületek	m <sup>2</sup>	-	3389	3389
5.Megújult vagy újonnan kialakított zöldfelület nagysága	m <sup>2</sup>	-	-	-

### **3. Költség-haszon elemzés – állami támogatás működési eredményt figyelembe vevő projektekre**

#### **3.1. A háttér bemutatása**

A Szent László Király utca 6. szám alatti 5487/30 helyrajzi számú fejlesztési területen az egykori gyalogsági laktanya állt, melynek környezetében a későbbiek során kisebb nagyobb lakóépületek sora alakult ki. Emellett a környéken az elmúlt évszázad folyamán több nagyobb intézmény is létesült. Az egykori viszonylag nagyméretű laktanya épületekben különböző ipari vállalkozások kaptak helyet, így a lakó-, és intézményterület közvetlen közelében egy ma már nem kívánt ipari övezet alakult ki. Az ipari terület tulajdonosával történt megegyezéssel és a terület megvásárlásával nyílt meg a lehetőség, hogy ezen a beékelődött iparterületen az Önkormányzat a környékre zavaró hatással lévő ipari funkciót kiszorítsa, és más jellegű fejlesztést hajtson végre. A terület megvásárlásával az Önkormányzatnak két alapvető célja volt: egyrészt elkerülni azt az eshetőséget, hogy a terület magánkézbe kerüljön és ezáltal a terület felaprózódjon és elszlömösödjön, másrészt a megvásárlás által lehetőséget biztosítson olyan közösségi funkciók elhelyezésére, amelyek a város fejlődését hosszú távon meghatározzák.

A területhasznosítás megcélzott iránya egyértelműen közösségi-oktatási-sport jellegű, ez a környéket figyelembe véve több szempontból is előnyös: megszűnik a lakófunkciót zavaró ipari tevékenység, és a városi sportegyesületek ingatlanigényét részben teljesíteni lehet. Mindemellett az ipari tevékenység felszámolása a területen kedvezően hat majd közlekedésre, mivel az ipari ingatlanok a saját területen nem biztosítható parkoló szükséglete nem terheli a környékbeli utcákat. A tervezett funkcióknak az iparinál lényegesen kisebb parkolóigényét saját területen lehet majd biztosítani.

#### **3.2. A projekt célkitűzései**

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának a tervezett fejlesztés megvalósításával alapvető célkitűzése, hogy a felhagyott iparterület funkcióváltó rehabilitációja megtörténjen. Az ipari tevékenységgel járó zaj- és légszennyezés, továbbá megnövekedett forgalom megszűnjön és a környezetterhelés minden tekintetben csökkenjen. Ez oly módon érhető el, hogy a létesítmények felújítása a legkorszerűbb technológiával, az előírt energiahatékonysági követelmények figyelembevételével valósuljon meg. A projektfejlesztés további célja, hogy az új létesítmények jobban illeszkedjenek az övezet arculatába, élhetőbb környezet alakuljon ki. Az új

sportlétesítmények létrehozásával cél, hogy az ifjúság számára tartalmas szabadidős tevékenységet biztosítson, emellett olimpiai sportágak utánpótlás nevelésében részt vállaljon és ennek megfelelő helyszínt biztosítson.

### 3.3. A Kedvezményezett és az együttműködő partnerek bemutatása

Jelen projekt megvalósítása során a projektgazda szerepét Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban Projektgazda) látja el. Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzat Képviselő-testületét jelen projekt vonatkozásában az alábbi két bizottság segíti a döntési kompetenciái alkalmazásában, amely bizottságok közreműködnek a Képviselő-testület döntésének előkészítésében, szervezik és ellenőrzik a Képviselő-testület döntésének végrehajtását:

- Gazdasági és Városstratégia Bizottság
- Jogi és Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága

A projektgazda testületi döntésének megfelelően jelen projekt megvalósítása során a projektmenedzsmenti feladatokat konzorciumi partnerként a SZOVA Zrt-re bízta.

A SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt., mint konzorciumi partner Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának 100%-os tulajdonú gazdasági társasága. A SZOVA Zrt. átalakulása óta számos európai uniós forrásból megvalósuló projektben vett és vesz részt. A SZOVA Zrt. szerepvállalása kiterjed a projektek előkészítésére, bonyolítására a pénzügyi elszámolással kapcsolatos tevékenységekre. Az elmúlt évek jelentősebb befejezett és folyamatban lévő SZOVA Zrt. által menedzselt projektek az alábbi táblázatban kerülnek összefoglalásra.

Projekt megnevezése	A megvalósítás időpontja	A projekt összes költsége millió (Ft)	Támogatott projekt esetén program neve	Támogatott projekt esetén azonosító szám
9700 Szombathely, Kőszegi utca 7.,11-17.	2010. év	270	Városközpontok funkcióbővítő megújítása.	NYDOP-3.1.1/B-2009-0003
9700 Szombathely, Kossuth Lajos utca 11.	2010. év	102	Városközpontok funkcióbővítő megújítása.	NYDOP-3.1.1/B-2009-0003

9700 Szombathely, Mozi Árkád alatti üzletek	2010. év	48	Városközpontok funkcióbővítő megújítása.	NYDOP-3.1.1/B- 2009-0003
9700 Szombathely, Óperint utca 18.	2015.év	172	Szociális célú város rehabilitáció.	NYDOP-3.1.1/B2- 12-k2-2013-0003
Sárdi ér út alapinfrastruktúra kiépítése	2016-2018	540	Ipari parkok, iparterületek fejlesztése	TOP-6.1.1-15
Szent László Király utcai felhagyott telephely fejlesztésese	2016-2019	750	Barnamezős területek rehabilitációja	TOP-6.3.1-15
Megújuló Szombathely - Tiszta energia saját erőből	2016-2019	900	Önkormányzatok által vezérelt, a helyi adottságokhoz illeszkedő, megújuló energiaforrások kiaknázására irányuló energiaellátás megvalósítása, komplex fejlesztési programok keretében	TOP-6.5.2-15

### 3.4. A projekt meghatározása

Szombathely Megyei Jogú Város Integrált Terület és Településfejlesztési stratégiájában kitűzött célokkal és a TOP-6.3.1-15 azonosító számú, „barnamezős területek rehabilitációja” című pályázati felhívás feltételével összhangban kerültek meghatározásra a fejlesztés tartalmi elemei.

- A kétszintes csarnoképület (valamikori 18. számú épület) földszintjén kereskedelmi és szolgáltató funkció kialakítása.
- A kétszintes csarnoképület (valamikori 18. számú épület) emeletén vívóakadémia létrehozása.
- A volt cserkészház (valamikori 19. számú épület) újjáépítése.

- Földszintes csarnoképület valamikori 20. számú épületben asztalitenisz csarnok kialakítása.
- A létesítmény kialakításához szükséges számú parkoló valamint közlekedési területek, új közterületi kapcsolatok kialakítása. Új közmű, gerincvezetékek kiépítése és épületeket ellátó bekötővezetékek kiépítése.

### **3.5. A CBA dokumentum készítése során alkalmazott módszertan**

A költség-haszon elemzés során a bevételeket és kiadásokat részben a 2016. április 8. napján keltezett tervezői költségbecslésből kiindulva, részben pedig a projekt megvalósításában konzorciumi partnerként közreműködő SZOVA Zrt. ingatlan-üzemeltetési tevékenységének tapasztalataiból kiindulva becsléssel határoztuk meg. Az épületek hosszú élettartamát és a módszertani útmutató ajánlását is figyelembe véve 15 éves időtartamra vizsgáljuk a tervezett fejlesztés által generált pénzáramokat. Kezdő, nulladik évnek a 2017. évet tekintjük. Az összegek nettó jelenértékének meghatározásakor a módszertani útmutatóban megadott 4%-os diszkontrátát alkalmazzuk. Az infláció hatásával nem számolunk. Szintén nem számoltunk maradványértékkel, mivel a projekt eredményeként létrejövő ingatlanok nem kerülnek értékesítésre, azok a támogatás kedvezményezettje, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában maradnak.

A projekt nélküli esetre vonatkozó feltételezésünk az, hogy beruházási és pótlási költségek nem merülnek fel. Ebben az esetben a jelenlegi barnamezős terület rehabilitációjára forrás hiányában nem kerül sor. Az ingatlan őrzését továbbra is biztosítjuk, fizetjük a biztosítási díjat és a közmű alapdíjakat, télen a temperáló fűtést és elvégeztetjük a hatóságilag előírt karbantartási munkákat (lift, tűzjelző). Ezek állandó üzemeltetési költségek, változó költségekkel nem számolunk. A projekt nélküli esetben bemutatott költségek és bevétel az ingatlan üzemeltetésének 2016. évi tényleges adatain alapulnak.

A projektbe bevont ingatlanok jelenlegi állapotukban még ideiglenes hasznosításra sem alkalmasak. Ezért egyetlen bevételi forrásként a területen jelenleg is üzemelő mobiltelefon-antenna elhelyezéséből származó bérleti díj bevételt vesszük figyelembe. Mivel a terület rehabilitációjához szükséges forrással Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata nem rendelkezik, a projekt nélküli esetben a terület és az ingatlan állapota várhatóan fokozatosan romlani fog, mind fizikai mind erkölcsi értelemben. Ennek a helyzetnek az elkerülését célozza a tervezett projekt.

A projekt megvalósításának előfeltétele az ingatlanok megvásárlása, azok önkormányzati tulajdonba kerülése volt. Ezért a projekt során el nem számolható költségként figyelembe vettük

az ingatlanok adásvételi szerződés szerinti vételárának a projekt által érintett ingatlanokra vonatkozó részét, 465 millió forintot. A projekt gazdaságosságának, megtérülésének vizsgálata során ez az összeg nem hagyható figyelmen kívül. A vételár megfizetésére 2015-től kezdődően három év alatt, részletekben kerül sor. Az utolsó részlet kifizetése 2017. szeptemberében esedékes. Az ingatlan vételárát Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata saját forrásból, költségvetéséből biztosítja.

A pályázat terhére elszámolható beruházási költségeket tervezői költségbecslés alapján vettük figyelembe. A beruházás megvalósításához becslésünk és a projekt ütemterve szerint kb. 1,5 év szükséges, így a projekt 2018. év végére fejeződhet be. A tervezési és a közbeszerzési költségek az első évben, 2017-ben merülnek fel, a kivitelezés és a projekt lebonyolításával kapcsolatos egyéb támogató tevékenységek költségének 25%-a 2017-ben, 75%-a 2018-ban várható. Számításaink során 2019. január 1-től kezdődő hasznosítást feltételezünk. A projekt eredményeként 3.462 m<sup>2</sup> alapterületű rehabilitált, felújított és újjáépített ingatlan áll majd rendelkezésünkre, melyből ~2942 m<sup>2</sup> bérbeadás útján hasznosítható.

A pótlási költségeket az ingatlan-üzemeltetésből származó tapasztalatokra alapozva becsültük meg. Figyelembe vettük, hogy a sport- és közösségi célú használat bizonyos területeken – padlózat, festés, vizes helyiségek, gyengeáramú berendezések – a szokásosnál nagyobb igénybevételt és gyorsabb elhasználódást eredményez.

A projekt során megvalósuló ingatlanok hasznosítása bérbeadással történik, így az üzemeltetési és karbantartási költségeknél csak a tulajdonost terhelő költségeket vettük figyelembe. Ezek elsődlegesen a közös használatú területek és berendezések karbantartásával, gondozásával kapcsolatosak. Az adminisztratív és gondnoki feladatok ellátására egy fő napi négy órára jutó bérköltségével számolunk. Mivel a használat-arányos közműdíjak és a hibaelhárítások költsége a bérlőket terheli, ebben a változatban is csak állandó üzemeltetési költségekkel számoltunk.

Az ingatlanok egy része speciális rendeltetésű, csak meghatározott célra, asztalitenisz és vívás céljára használható. Ezeknél a speciális rendeltetésű helyiségeknél alacsonyabb fajlagos bérleti díj bevétellel, de folyamatosan teljes kihasználtsággal számolunk. Ezeknek a helyiségeknek a bérlői már a projekt előkészítése során kiválasztásra kerültek, funkciójuk is az ő igényeik figyelembe vételével került meghatározásra és tervezésre.

A cserkészház elsődlegesen közösségi és kulturális célokat szolgál majd, hasznosítása általánosabb jellegű, ezért magasabb fajlagos bérleti díjjal, de alacsonyabb, 75%-os kihasználtsággal kalkulálunk a bevételek becslése során.<sup>14</sup>

Az üzleti célú hasznosítást szolgáló tereknél alkalmazzuk a legmagasabb fajlagos bérleti díjakat és átlagosan 85%-os kihasználtságot feltételezünk.

Költség-haszon elemzésünkben keresletelemzést és változatelemzést nem végzünk. Ennek az az oka, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 496/2014 (XII.15.) Kgy. sz. határozatában és a határozatot megalapozó előterjesztésben egyértelműen definiálta a jelen projekt tárgyát képező ingatlanok jövőbeli funkcióját, a funkciók pedig – különösen a sport- és a közösségi funkció – a keresletet, a lehetséges bérlők körét is meghatározzák. Az elfogadott és a város Integrált Településfejlesztési Stratégiájába beépített terv szerint az adott ingatlanon csak megvalósíthatósági tanulmányunkban szereplő projekt valósítható meg, ezért más lehetőségek, projekt-változatok vizsgálata nem indokolt.

Az asztalitenisz- és a vívóterem, valamint a Cserkészház esetében a kereslet, a bérlő személye a funkcióból egyértelműen levezethető, ezért keresletelemzést sem tartunk indokoltnak. Az üzleti-vállalkozási célt szolgáló üzlethelyiségekre vonatkozó lehetséges keresletet, a tervezett kihasználtságot tanulmányunk 2.4.2.2 fejezetében bemutattuk.

A projekt pénzügyi eredményét úgy vezetjük le, hogy a vizsgált 15 éves periódusra meghatározzuk a projekt nélküli esetben és a projekt megvalósítása esetén felmerülő beruházási, pótlási és üzemeltetési költségek valamint a bevételek különbözetét és ezeknek a különbözeteknek a jelenértékét vesszük. Amennyiben a kapott érték negatív, az azt jelenti, hogy a projekt megvalósítása pénzügyi értelemben veszteséget okoz, ezért a megvalósításához pénzügyi támogatás szükséges.

## **3.6. Pénzügyi elemzés**

### **3.6.1. Beruházási költségek**

A korábbi EPCOS telephely rehabilitációjának várható teljes költsége 1.271,630 millió forint. Ebből 465 millió forint az ingatlanok megvásárlásának költsége, 56,630 millió forint a projekt

---

<sup>14</sup> A közösségi és kulturális célokat szolgáló cserkészház esetében szintén hosszútávú bérleti szerződéssel számolunk, azonban a kellő óvatosság elvét követve a pénzügyi elemzéseknél a létesítmény teljes kihasználtságát nem vettük figyelembe, mert a Cserkészsövetséggel a tárgyalások még nem jutottak nyugvópontra.

során nem elszámolható tervezési és kivitelezési költség és 750 millió forint a TOP 6.3.1-15-SH pályázati támogatás terhére elszámolható projekt-előkészítési és kivitelezési költség. Az ingatlanok vételárát és a projektben el nem számolható költségek fedezetét Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata saját forrásaiból biztosítja. A projektben elszámolható 750 millió forintos költségből 678,332 millió forint a tényleges építési kivitelezési költség összege, 25,908 millió forint a tervezés és 45,730 millió forint a projekt megvalósítását támogató tevékenységek költsége.

I. táblázat: A projekt teljes költsége elszámolhatóság szerinti bontásban (mFt)

Sor-szám		Megnevezés	Teljes költség	Nem elszámolható költség	Elszámolható költség	Nem elszámolható költség aránya (%)
1	Projektben nem elszámolható költségek	Ingatlan vásárlás	465,000	465,000		100,00%
2		Tervezés (vívók)	10,000	10,000		
3		Kivitelezés	46,630	46,630		
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10	TOP 6.3.1-15 pályázati megvalósítási tervezett beruházás	Projekt előkészítés, tervezés	25,908		25,908	0,00%
11		Közbeszerzési tanácsadás, közbeszerzési eljárások költsége	2,500		2,500	0,00%
12		Műszaki ellenőri szolgáltatás	7,500		7,500	0,00%
13		Projektmenedzsment	18,750		18,750	0,00%
14		Tájékoztatás, nyilvánosság	1,980		1,980	0,00%
15		Építési beruházás, kivitelezés	678,362		678,362	0,00%
16		Egyéb szolgáltatások (szoft elemek)	15,000		15,000	0,00%
17						
18						
19						
20						
		<b>Összesen</b>	<b>1 271,630</b>	<b>521,630</b>	<b>750,000</b>	

A projekt költségeinek ütemezésekor a -2. és -1. évben a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata által a volt EPCOS telephely vételárából kifizetett – a projektben nem elszámolható – költségeket tüntettük fel. A vételár utolsó részleteinek kifizetésére 2017-ben kerül sor, emellett 2017-ben számolunk a tervezési és a közbeszerzési költségek felmerülésével, valamint a kivitelezési költségek 25%-át vettük figyelembe ebben az évben. A fennmaradó kivitelezési költségek várhatóan 2018-ban kerülnek felhasználásra. A projekt teljes bekerülési költségének 4%-os diszkontrátával számított nettó jelenértéke 1.219,105 millió forint.

2. táblázat: Teljes beruházási költség ütemezése (mFt)										
Sorszám	Megnevezés	-2	-1	0	1	2	3	4	5	Projekt összesen
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
<b>1</b>	<b>Előkészítés összesen</b>									<b>0,000</b>
<b>2</b>	<b>Kivitelezés összesen</b>	<b>155,000</b>	<b>155,000</b>	<b>324,590</b>	<b>555,401</b>					<b>1 189,992</b>
	2.1 Ingatlanvásárlás és kapcsolódó költségek	155,000	155,000	155,000						465,000
	2.2 Építési kivitelezési költségek			169,590	555,401					724,992
<b>3</b>	<b>Szolgáltatások összesen</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>49,216</b>	<b>32,423</b>					<b>81,638</b>
	3.1 Tervezés			35,908						35,908
	3.2 Műszaki ellenőrzés			1,875	5,625					7,500
	3.3 Nyilvánosság			0,495	1,485					1,980
	3.4 Projektmenedzsment			4,688	14,063					18,750
	3.5 Egyéb szolgáltatás (közbeszerzési tanácsadás+szoft elemek)			6,250	11,250					17,500
<b>4</b>	<b>Nettó tartalék</b>									<b>0,000</b>
<b>5</b>	<b>ÁFA</b>									<b>0,000</b>
	5.1 visszaigényelhető									0,000
	5.2 vissza nem igényelhető									0,000
<b>6</b>	<b>Projekt teljes költsége</b>	<b>155,000</b>	<b>155,000</b>	<b>373,806</b>	<b>587,824</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>1 271,630</b>
<b>7</b>	<b>Elszámolható költségek összesen</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>208,806</b>	<b>541,194</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>750,000</b>
	7.1 Előkészítés és megvalósítás teljes elszámolható nettó költsége			208,806	541,194					750,000
	7.2 Tartalék									
	7.3 Elszámolható ÁFA									
<b>8</b>	<b>Nem elszámolható költségek</b>	<b>155,000</b>	<b>155,000</b>	<b>165,000</b>	<b>46,630</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>521,630</b>
	8.1 Előkészítés és megvalósítás teljes nem elszámolható nettó költsége	155,000	155,000	165,000	46,630					521,630
	8.2 nem elszámolható ÁFA									
	8.3 visszaigényelhető ÁFA									
	8.4 vissza nem igényelhető ÁFA									
	Beruházási költségek jelenértéke	-2	-1	0	1	2	3	4	5	Projekt összesen
	Diszkontráta = 4%	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
	FPV nem elszámolható beruházási költségek	161,200	155,000	158,654	43,112					<b>517,966</b>
	FPV elszámolható beruházási költségek	0,000	0,000	200,775	500,3643					<b>701,139</b>
	<b>FPV Beruházási költségek összesen</b>	<b>161,200</b>	<b>155,000</b>	<b>359,429</b>	<b>543,476</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>1 219,105</b>

### 3.6.2. Pótlási költségek

A vizsgált 15 éves időtávon összesen 54 millió forint pótlási költséggel számolunk. Lejelentősebb tétel a fokozott igénybevételnek kitett sportpadló cseréje 25 millió forintos költséggel. Emellett 5 évente a sportcélú használathoz kapcsolódó eredményjelzők, egyéb digitális berendezések és a működésüket biztosító informatikai hálózat felújítását tervezzük. Jelentősebb költségű festésre, burkolat felújításra 7 évente 5 millió forintot terveztünk. Emellett a légtechnikai berendezések és a vizesblokkok egyszeri felújításának költségét vettük figyelembe a 15 éves periódusban.

3. táblázat: A projekt működési időszakában pótolni szükséges eszközök (mFt)

	Megnevezés	Pótlási költség (mFt)	Pótlás éve	Hasznos élettartam (év)
1	Informatikai hálózat, eredményjelzők felújítása	3,000	2023	5
2	Festés	5,000	2024	7
3	Vizesblokkok felújítása	5,000	2025	8
4	Épületgépészet, légtechnika felújítása	5,000	2025	8
5	Sportpadló cseréje	25,000	2027	10
6	Informatikai hálózat, eredményjelzők felújítása	5,000	2028	5
7	Festés	6,000	2031	7
	Összesen	54,000		

Az 54 millió forintos pótlási költség nettó jelenértéken számítva 36,653 millió forintnak felel meg. Projekt nélküli esetben pótlási költségekkel nem számolunk. A projektben érintett épületek jelenlegi formájukban nem hasznosíthatók, felújításukra viszont a tulajdonos nem rendelkezik megfelelő összegű saját forrásokkal.

*4. táblázat: A pótlási költség összegzése (mFt, különbözet)*

Megnevezés	FPV	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	4%	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Pótlási költség projekt nélküli esetben	0,000																
Pótlási költségek a projekt megvalósítása esetén	35,653	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	3,000	5,000	10,000	0,000	25,000	5,000	0,000	0,000	6,000	0,000
<b>Pótlási költség különbözet</b>	<b>35,653</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>3,000</b>	<b>5,000</b>	<b>10,000</b>	<b>0,000</b>	<b>25,000</b>	<b>5,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>6,000</b>	<b>0,000</b>

### 3.6.3. Üzemeltetési és karbantartási költségek

Projekt nélküli esetben az ingatlanok jelenlegi állapotának fenntartását biztosítjuk. Ennek éves költsége kb. 8 millió forint, amelyből a legjelentősebb tételt az őrzési, vagyonvédelmi költségek jelentik, 6 millió forinttal. Emellett a biztosítás, a közmű alapdíjak, valamint a lift és a tűzjelző berendezések kötelező karbantartásának költsége akkor is felmerül, ha az épületek használaton kívül vannak. Az adminisztratív teendőkre, ügyintézésre napi két óra munkabért és annak járulékait számolunk el. Így projekt nélküli esetben az ingatlan üzemeltetésének költsége egy négyzetméterre vetítve 2.306 Ft.

5. táblázat: Projekt nélküli eset fajlagos üzemeltetési és karbantartási költségei (Ft/naturália)

	Megnevezés	Ft/naturália	
	<b>Állandó üzemeltetési költségek</b>	2 146	Ft/m <sup>2</sup> /év
1	őrzés	1 750	Ft/m <sup>2</sup> /év
2	biztosítás	60	Ft/m <sup>2</sup> /év
3	közmű alapdíjak	120	Ft/m <sup>2</sup> /év
4	üzemeltetés személyi jellegű költsége	216	Ft/m <sup>2</sup> /év
	<b>Állandó karbantartási költségek</b>	160	Ft/m <sup>2</sup> /év
1	Lift, Tűzjelző, egyéb berendezések kötelező karbantartása	160	Ft/m <sup>2</sup> /év
	<b>Állandó költségek összesen</b>	<b>2 306</b>	Ft/m <sup>2</sup> /év
	Változó üzemeltetési költségek	0	
	Változó karbantartási költségek	0	
	<b>Változó költségek összesen</b>	<b>0</b>	

A projekt megvalósítása esetén az őrzés költsége már nem a tulajdonost terheli. Ugyanakkor a bérlőkkel való kapcsolattartás és ügyintézés érdekében az elszámolt munkaidőt 4 órára növeltük és ennek megfelelően a bérköltség is duplájára emelkedik. Az ingatlanok értékének jelentős növekedése miatt a biztosítási költség is növekedni fog. Emellett a közös használatú belső és külső terek karbantartása és a közvilágítás költsége, valamint a gépészeti berendezések kötelező karbantartása terheli a tulajdonost. Ezzel együtt az üzemeltetési és karbantartási költségek számításunk szerint kb. évi 5 millió forintra csökkenek, ez egy négyzetméterre vetítve 1.451 Ft költséget jelent évente.

6. táblázat: Projekt esetén a fajlagos üzemeltetési és karbantartási költségei (Ft/naturália)

	Megnevezés	Ft/naturália	
	<b>Állandó üzemeltetési költségek</b>	<b>773</b>	
1	Üzemeltetés személyi jellegű költsége	432	Ft/m2/év
2	Utak, parkoló, közterületek takarítása, gondozása	45	Ft/m2/év
3	Közvilágítás üzemeltetési költsége	46	Ft/m2/év
4	Biztosítás	250	Ft/m2/év
	<b>Állandó karbantartási költségek</b>	<b>678</b>	
1	Lift időszakos felülvizsgálat	58	Ft/m2/év
2	gépészeti berendezések, légtechnika karbantartása	173	Ft/m2/év
3	érintésvédelmi felülvizsgálat	14	Ft/m2/év
4	Karbantartási átalánydíj	433	Ft/m2/év
	<b>Állandó költségek összesen</b>	<b>1 451</b>	Ft/m2/év
	<b>Változó üzemeltetési költségek</b>	<b>0</b>	
	<b>Változó karbantartási költségek</b>	<b>0</b>	
	<b>Változó költségek összesen</b>	<b>0</b>	

A projekt megvalósítása során Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata azt vállalta, hogy a jelenleg használaton kívül álló barnamezős területen 3.389 m<sup>2</sup> rehabilitált, köz- vagy kereskedelmi célú épületet hoz létre. Ez a projekt ütemezése szerint 2019. január 1-től áll rendelkezésre.

7. táblázat: Teljesítmények az egyes években (naturália), projekt nélküli eset

Megnevezés	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
városi területeken épített vagy renovált köz- vagy kereskedelmi épületek m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

8. táblázat: Teljesítmények az egyes években (naturália), projekt megvalósítása esetén

Megnevezés	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
városi területeken épített vagy renovált köz- vagy kereskedelmi épületek m <sup>2</sup>	0	0	3 389	3 389	3 389	3 389	3 389	3 389	3 389	3 389	3 389	3 389	3 389	3 389	3 389	3 389

A beruházás megvalósítása esetén az üzemeltetési és karbantartási költségek csökkenése nettó jelenértéken számítva 15 év alatt 43,993 millió forint megtakarítást eredményez a tulajdonosnak.

9. táblázat: Üzemeltetési és karbantartási költségek (mFt, projekt nélküli eset)

Megnevezés	FPV	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	4%	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Állandó üzemeltetési költségek</b>		7,436	7,436	7,436	7,436	7,436	7,436	7,436	7,436	7,436	7,436	7,436	7,436	7,436	7,436	7,436	7,436
1. őrzés		6,064	6,064	6,064	6,064	6,064	6,064	6,064	6,064	6,064	6,064	6,064	6,064	6,064	6,064	6,064	6,064
2. biztosítás		0,208	0,208	0,208	0,208	0,208	0,208	0,208	0,208	0,208	0,208	0,208	0,208	0,208	0,208	0,208	0,208
3. közmű alaplíjak		0,416	0,416	0,416	0,416	0,416	0,416	0,416	0,416	0,416	0,416	0,416	0,416	0,416	0,416	0,416	0,416
4. üzemeltetés személyi jellegű költsége		0,749	0,749	0,749	0,749	0,749	0,749	0,749	0,749	0,749	0,749	0,749	0,749	0,749	0,749	0,749	0,749
<b>Állandó karbantartási költségek</b>		0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554
1. Karbantartási átalány		0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554	0,554
<b>Állandó költségek összesen</b>	<b>93,110</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>
<b>Változó üzemeltetési költségek</b>																	
<b>Változó karbantartási költségek</b>																	
<b>Változó költségek összesen</b>	<b>0,000</b>	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>Karbantartási és üzemeltetési költségek mindösszesen</b>	<b>93,110</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>	<b>7,991</b>

10. táblázat: Üzemeltetési és karbantartási költségek (mFt, projekt esete)

Megnevezés	FPV 4%	0 2017	1 2018	2 2019	3 2020	4 2021	5 2022	6 2023	7 2024	8 2025	9 2026	10 2027	11 2028	12 2029	13 2030	14 2031	15 2032
Állandó üzemeltetési költségek		0,000	0,000	2,679	2,679	2,679	2,679	2,679	2,679	2,679	2,679	2,679	2,679	2,679	2,679	2,679	2,679
Üzemeltetés személyi jellegű költsége				1,498	1,498	1,498	1,498	1,498	1,498	1,498	1,498	1,498	1,498	1,498	1,498	1,498	1,498
Utak, parkoló, közterületek takarítása, gondozása				0,156	0,156	0,156	0,156	0,156	0,156	0,156	0,156	0,156	0,156	0,156	0,156	0,156	0,156
Közvilágítás üzemeltetési költsége				0,159	0,159	0,159	0,159	0,159	0,159	0,159	0,159	0,159	0,159	0,159	0,159	0,159	0,159
Biztosítás				0,866	0,866	0,866	0,866	0,866	0,866	0,866	0,866	0,866	0,866	0,866	0,866	0,866	0,866
Állandó karbantartási költségek		0,000	0,000	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350	2,350
Lift időszakos felülvizsgálat				0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
gépészeti berendezések, légtechnika karbantartása				0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600
érintésvédelmi felülvizsgálat				0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050
Karbantartási átalánydíj				1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
<b>Állandó költségek összesen</b>	<b>49,117</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>
Változó üzemeltetési költségek																	
Változó karbantartási költségek																	
<b>Változó költségek összesen</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>Karbantartási és üzemeltetési költségek mindösszesen</b>	<b>49,117</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>

11. táblázat: Üzemeltetési és karbantartási költségek (mFt, különbözet)

Üzemeltetési és karbantartási kt. FPV projekt nélküli eset	93,110
Üzemeltetési és karbantartási költségek FPV projekt esete	49,117
<b>Üzemeltetési és karbantartási költségek különbözet FPV</b>	<b>-43,993</b>

A projekt megvalósítását követően felmerülő pótlási költségek 35 millió forintos növekedése és az üzemeltetési költségek 44 millió forintos csökkenése jelen értéken 8,340 millió forintos megtakarítást eredményez 15 év alatt.

12. táblázat: A működési költségek változásának összegzése (mFt, különbözet)

Megnevezés	FPV 4%	0 2017	1 2018	2 2019	3 2020	4 2021	5 2022	6 2023	7 2024	8 2025	9 2026	10 2027	11 2028	12 2029	13 2030	14 2031	15 2032
1. Üzemeltetési és karbantartási költség	-43,993	-7,991	-7,991	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961
2. Pótlási költség	35,653	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	3,000	5,000	10,000	0,000	25,000	5,000	0,000	0,000	6,000	0,000
<b>3. Összes működési költség változása</b>	<b>-8,340</b>	<b>-7,991</b>	<b>-7,991</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>0,039</b>	<b>2,039</b>	<b>7,039</b>	<b>-2,961</b>	<b>22,039</b>	<b>2,039</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>3,039</b>	<b>-2,961</b>

### 3.6.4. Bevételek

A volt EPCOS telephely hasznosításából jelenleg évi 900.000 forint bevétele származik a tulajdonosnak – ez egy mobiltelefon antenna elhelyezéséért kapott bérleti díj összege. A teljes bevételből a projekt által érintett területre jutó rész évi 243.000 Ft.

*13. táblázat: A projekt nélküli eset bevételi pénzáramai (mFt, projekt nélküli eset)*

Megnevezés	FPV	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	4%	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<i>Bérbe adható terület</i>	<i>m2</i>																
<i>Kihasználtság</i>	<i>%</i>																
<i>Fajlagos bérleti díj</i>	<i>Ft/m2</i>																
1. Az infrastruktúra használatáért közvetlenül a felhasználókat terhelő díjak																	
2. A föld vagy az épületek eladásából vagy bérbeadásából származó bevételek (mobiltelefon antenna)		0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243
3. Egyéb bejövő pénzáramok																	
<b>4. Közvetlenül a használóktól származó bevételek (1+2+3)</b>		0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243	0,243
5. Költségvetési díjkiegészítés																	
6. A szolgáltatásokért a közszolgáltatási szerződés szerint kapott ellentételezést																	
7. Egyéb támogatások																	
<b>8. Támogatásból származó bevételek (5+6+7)</b>		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>9. Bevételek összesen (4+8)</b>	<b>2,832</b>	<b>0,243</b>	<b>0,243</b>	<b>0,243</b>	<b>0,243</b>	<b>0,243</b>	<b>0,243</b>	<b>0,243</b>	<b>0,243</b>	<b>0,243</b>	<b>0,243</b>	<b>0,243</b>	<b>0,243</b>	<b>0,243</b>	<b>0,243</b>	<b>0,243</b>	<b>0,243</b>

A beruházás megvalósításának időszakában, 2017-ben és 2018-ban nem számolunk bevétellel. A projekt megvalósítását követően a felújított, átalakított épületek hasznosítása bérbeadással történik. 498 m<sup>2</sup> üzleti célra lesz hasznosítható. A város más részein elhelyezkedő üzlethelyiségek bérleti díjából kiindulva 1.190 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos bérleti díjjal és 85%-os kihasználtsággal számolunk.

344 m<sup>2</sup> lesz a Cserkészház alapterülete. Ez az épület részben közösségi térként, részben kulturális és oktatási célokra lesz hasznosítható. Ezért az üzlethelyiségekhez viszonyítva alacsonyabb, 800 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos bérleti díjjal és 75%-os kihasználtsággal számolunk.

Az 1.079 m<sup>2</sup>-es asztalitenisz és az 1.020 m<sup>2</sup>-es vívó terem felhasználási célja, funkciója adott, ezeket más célra hasznosítani nem lehet. Emiatt itt lényegesen alacsonyabb, 500 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos bérleti díj bevételt tervezünk. Mivel a projekt egyik célja a Szombathelyi Vívóakadémia SE és a Szombathelyi Asztalitenisz Kör elhelyezésének biztosítása, a két sportegyesülettel hosszú távú bérleti szerződés megkötését tervezzük – ez biztosítja a két sportcélokat szolgáló létesítmény 100%-os kihasználtságát.

Ezeket a paramétereket figyelembe véve évi **21,123** millió forint bérleti díj bevétellel számolunk a projekt megvalósítását követően.

Számításunkban kockázati tényezőt az üzleti célra hasznosítható terület és a cserkészház kihasználtsága jelent, ezekre érdemes elvégezni az érzékenységtesztet.

14. táblázat: A projekt bevételi pénzáramai (mFt, projekt esete)

Megnevezés	FPV	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	4%	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Bérbeadható terület - üzletek	m2	0	0	498	498	498	498	498	498	498	498	498	498	498	498	498	498
fajlagos bérleti díj	Ft/m2/hó			1190	1190	1190	1190	1190	1190	1190	1190	1190	1190	1190	1190	1190	1190
kihasználtság	%			85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Bérbeadható terület - cserkészház	m2	0	0	344	344	344	344	344	344	344	344	344	344	344	344	344	344
fajlagos bérleti díj	Ft/m2/hó			800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
kihasználtság	%			75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Bérbe adható terület - asztalitenisz	m2			1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079	1 079
Kihasználtság	Ft/m2/hó			500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Fajlagos bérleti díj	%			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Bérbe adható terület - vívás	m2			1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020	1 020
Kihasználtság	Ft/m2/hó			500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Fajlagos bérleti díj	%			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1. Az infrastruktúra használatáért közvetlenül a felhasználókat terhelő díjak																	
2. A föld vagy az épületek eladásából vagy bérbeadásából származó bevételeket vagy		0,000	0,000	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123
3. Egyéb bejövő pénzáramok																	
<b>4. Közvetlenül a használóktól származó bevételek (1+2+3)</b>		0,000	0,000	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123
5. Költségvetési díjkiegészítés																	
6. A szolgáltatásokért a közszolgáltatási szerződés szerint kapott ellentételezést																	
7. Egyéb támogatások																	
<b>8. Támogatásból származó bevételek (5+6+7)</b>		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>9. Bevételek összesen (4+8)</b>	<b>206,294</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>

A vizsgált 15 éves periódusban a bérleti díj bevételek növekedésének nettó jelenértéke **203,463 millió forint**.

*15. táblázat: A projekt bevételi pénzáramai (mFt, különbözet)*

Megnevezés	FPV	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	4%	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Az infrastruktúra használatáért közvetlenül a felhasználókat terhelő díjak		0,000	0,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
2. A föld vagy az épületek eladásából vagy bérbeadásából származó bevételeket vagy		-0,243	-0,243	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880
3. Egyéb bejövő pénzáramok		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>4. Közvetlenül a használóktól származó bevételek (1+2+3)</b>		-0,243	-0,243	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880
5. Költségvetési díjkiegészítés		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
6. A szolgáltatásokért a közszolgáltatási szerződés szerint kapott ellentételezést		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
7. Egyéb támogatások		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>8. Támogatásból származó bevételek (5+6+7)</b>		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>9. Bevételek összesen (4+8)</b>	<b>203,463</b>	<b>-0,243</b>	<b>-0,243</b>	<b>20,880</b>	<b>20,880</b>	<b>20,880</b>	<b>20,880</b>	<b>20,880</b>	<b>20,880</b>	<b>20,880</b>	<b>20,880</b>	<b>20,880</b>	<b>20,880</b>	<b>20,880</b>	<b>20,880</b>	<b>20,880</b>	<b>20,880</b>

A projekt pénzáramainak összesítése alapján azt állapíthatjuk meg, hogy 15 éves időtávon a bérleti díj bevételek növekedése és az üzemeltetési költségek csökkenéséből eredő megtakarítás nem nyújtanak fedezetet a beruházási és pótlási költségekre. Emiatt a pénzáramok nettó jelenértéke negatív, a projekt pénzügyi értelemben veszteséges lesz. A veszteséget az okozza, hogy az elérhető bérleti díj bevétel az ingatlanok megvásárlási és fejlesztési költségeihez viszonyítva alacsony. Emiatt a terület rehabilitációjának magántőkéből, kizárólag a gazdasági racionalitást szem előtt tartó megvalósítására nincs esély. Ez indokolja, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vásárolta meg az EPCOS Kft. telephelyét és próbálja megvalósítani annak a környezethez illő, társadalmi és közgazdasági szempontból hasznos fejlesztését.

16. táblázat: A projekt pénzügyi költségeinek és bevételeinek összegzése (mFt, különbözet)

Megnevezés	FPV	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	4%	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Elszámolható beruházási költség	701,139	208,806	541,194														
<b>1. Beruházási költségek összesen</b>	<b>701,139</b>	<b>208,806</b>	<b>541,194</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>2. Működési költség</b>	<b>-8,340</b>	<b>-7,991</b>	<b>-7,991</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>0,039</b>	<b>2,039</b>	<b>7,039</b>	<b>-2,961</b>	<b>22,039</b>	<b>2,039</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>3,039</b>	<b>-2,961</b>
2.1. Üzemeltetési és karbantartási költség	-43,993	-7,991	-7,991	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961
2.2. Pótlási költség	35,653	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	3,000	5,000	10,000	0,000	25,000	5,000	0,000	0,000	6,000	0,000
3. Maradványérték																	
<b>4. Összes költség (1+2+3)</b>	<b>692,799</b>	<b>200,815</b>	<b>533,203</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>0,039</b>	<b>2,039</b>	<b>7,039</b>	<b>-2,961</b>	<b>22,039</b>	<b>2,039</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>3,039</b>	<b>-2,961</b>
5. Pénzügyi bevételek	203,463	-0,243	-0,243	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880
<b>6. Nettó cash-flow (5-4)</b>	<b>-489,337</b>	<b>-201,058</b>	<b>-533,446</b>	<b>23,842</b>	<b>23,842</b>	<b>23,842</b>	<b>23,842</b>	<b>20,842</b>	<b>18,842</b>	<b>13,842</b>	<b>23,842</b>	<b>-1,158</b>	<b>18,842</b>	<b>23,842</b>	<b>23,842</b>	<b>17,842</b>	<b>23,842</b>

### 3.6.5. A pénzügyi elemzés eredményei

A TOP 6.3.1 pályázat keretében megvalósuló projekt maximális támogatási aránya 100%. Mivel a fejlesztés pénzügyi szempontból veszteséget okoz, a megvalósításához igényelt támogatás összege megegyezik az elszámolható költségek összegével, 750 millió forint. Ezen felül a projekt megvalósításához – a projektben el nem számolható költségek fedezetére - a beruházó 521,630 millió forint önerőt biztosít.

17. táblázat: A támogatás meghatározása

Megnevezés	%	Ft	Euro @310 HUF/EUR
Elszámolható költség (EC)		750 000 000	2 419 355
Nem elszámolható költség (NEC)		521 630 000	1 682 677
A támogatási konstrukcióra vonatkozó maximális támogatási arány (R)	100%		
Működési eredmény (NR)		-489 336 652	-1 578 505
<b>A támogatás összege, azaz OP támogatás* (DA=EC*R, nem lehet nagyobb, mint EC-NR)</b>		<b>750 000 000</b>	<b>2 419 355</b>
<b>Kedvezményezett hozzájárulása (=EC-DA+NEC)</b>		<b>521 630 000</b>	<b>1 682 677</b>
Prioritási tengelyre vonatkozó maximális társfinanszírozási ráta (Max CRpa)*			
EU támogatás (=DA*max CRpa)*			
Összes nemzeti hozzájárulás (összes beruházási költség – EU támogatás)**			

\* Amennyiben azt jogszabály kimondja, a finanszírozási hiány képlet is használható

\*\* Csak nagyprojektnél kell kitölteni

### 3.6.6. Pénzügyi fenntarthatóság vizsgálata

A táblázatból látszik, hogy a veszteséget a magas beruházási költségek okozzák. Az első szakaszban, a beruházás megvalósításának két évében a projekt pénzügyi fenntarthatóságát a TOP 6.3.1-15 pályázat keretében igényelt 750 millió forint pályázati támogatás teremti meg, e nélkül a projekt nem tartható fent. A beruházás megvalósítását követően az üzemeltetési szakaszban a kumulált pénzáram minden évben pozitív és az éves pénzáram is csak a jelentősebb pótlási költséggel járó egy évben negatív. Ez azt jelenti, hogy az üzemeltetési bevételek az üzemeltetési és pótlási költségekre fedezetet nyújtanak. Átmeneti likviditási hiány esetén a beruházást megvalósító Önkormányzat egyéb forrásaiból biztosítani tudja a rehabilitált barnamezős terület fenntartásához, üzemeltetéséhez hiányzó forrásokat.

18. táblázat: A projekt pénzügyi fenntarthatóságának vizsgálata (mFt)

	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Megnevezés	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Pénzügyi beruházási költség	155,000	155,000	373,806	587,824	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
2. Pénzügyi működési költség			0,000	0,000	5,029	5,029	5,029	5,029	8,029	10,029	15,029	5,029	30,029	10,029	5,029	5,029	11,029	5,029
3. Hiteltörlesztés			0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
4. Hitel kamatának törlesztése			0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
5. Egyéb																		
<b>6. Kiadási pénzáram 1+2+3+4+5</b>	<b>155,000</b>	<b>155,000</b>	<b>373,806</b>	<b>587,824</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>8,029</b>	<b>10,029</b>	<b>15,029</b>	<b>5,029</b>	<b>30,029</b>	<b>10,029</b>	<b>5,029</b>	<b>5,029</b>	<b>11,029</b>	<b>5,029</b>
7. Pénzügyi bevétel			0,000	0,000	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123	21,123
8. Egyéb bejövő pénzáram																		
9. EU támogatás			208,806	541,194														
10. Nemzeti hozzájárulás (11+12)	155,000	155,000	165,000	46,630	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
11. Központi költségvetés hozzájárulása																		
12. Saját forrás (13+14)	155,000	155,000	165,000	46,630	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
13. Önerő (kézpénz, munkaerő hozzájárulás)	155,000	155,000	165,000	46,630														
14. Idegen forrás (15+16)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
15. Hitel																		
16. Egyéb idegen forrás																		
17. Pénzügyi maradványérték[1]																		
<b>18. Bevételi pénzáram 7+8+9+10</b>	<b>155,000</b>	<b>155,000</b>	<b>373,806</b>	<b>587,824</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>	<b>21,123</b>
19. Nettó összes pénzügyi pénzáram 18-6	0,000	0,000	0,000	0,000	16,094	16,094	16,094	16,094	13,094	11,094	6,094	16,094	-8,906	11,094	16,094	16,094	10,094	16,094
<b>20. Nettó halmozott pénzügyi pénzáram</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>16,094</b>	<b>32,188</b>	<b>48,282</b>	<b>64,376</b>	<b>77,470</b>	<b>88,564</b>	<b>94,658</b>	<b>110,752</b>	<b>101,846</b>	<b>112,940</b>	<b>129,034</b>	<b>145,128</b>	<b>155,222</b>	<b>171,316</b>

### 3.6.7. Érzékenységvizsgálat

A kockázatkezelés egyik módszere a pénzügyi kockázatok elemzése (érzékenységvizsgálat), melynek célja, hogy egy beruházás működésével kapcsolatos kockázati tényezőket megismerje és a döntéshozatalnál ezt figyelembe vegye.

Az érzékenységvizsgálat célja a kritikus változók és paraméterek kiválasztása, amelyek pozitív, vagy negatív változásai a legjelentősebb változásokat idézik elő a belső megtérülési rátára, vagy a projekt nettó jelenértékére nézve. Kritikus minden olyan változó, amelynek 1 %-os negatív vagy pozitív változása a belső megtérülési ráta 1 százalékpontos, illetve a nettó jelenérték 5 százalékpontos változását idézik elő.

Az elemzés során azonban tekintettel kell lennünk az érzékenységvizsgálat alábbi korlátaira is:

- Nem nyújt információt a változó módosulásának valószínűségéről.
- A változók közötti potenciális kapcsolatot (korrelációt) nem tárja fel.
- Csak az adott pontban értelmezhető (az érzékenységi együttható is módosul a változó függvényében).

A kockázatelemzés során vizsgáltuk, hogy az alábbi tényezők 1%-os változtatása miként befolyásolja a projekt nettó cash-flow-ját:

- beruházási költség
- pótlási költség
- üzemeltetési, karbantartási költségek
- bérleti díj bevételek

Az eredmény azt mutatja, hogy csak a beruházási költségek változása indukált önmagánál, vagyis 1%-nál nagyobb 1,37 %-os nettó cash flow változást. A kritikus változónak tekinthetők azok, amelyek 1%-os változása a nettó jelenérték 5%-os változását idézik elő. Esetünkben ez a veszély nem áll fenn, tehát a projekt pénzügyi fenntarthatóságát, megvalósítását befolyásoló kritikus változó nincs. A legfontosabb paraméterek változása a projekt gazdasági mutatóit csak kis mértékben befolyásolja. Ennek okán az érzékenységvizsgálat részeként a változók kritikus csoportjára vonatkozó forgatókönyv elemzés - pesszimista és optimista változat - nem készült és ennek elkészítése nem is indokolt.

A beruházási költségkeret betartására fokozott figyelmet kell fordítani, és amennyiben a tényleges költségek magasabbak a tervezettnél, az önkormányzatnak pótlólagos önerőt kell biztosítania a projekt megvalósításához.

16. táblázat: A projekt pénzügyi költségeinek és bevételeinek összegzése (mFt, különbözeti)

Megnevezés	FPV	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	4%	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1. Elszámolható beruházási költség	701.139	208.806	541.194														
<b>1. Beruházási költségek összesen</b>	<b>701.139</b>	<b>208.806</b>	<b>541.194</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>2. Működési költség</b>	<b>-8,340</b>	<b>-7,991</b>	<b>-7,991</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>0,039</b>	<b>2,039</b>	<b>7,039</b>	<b>-2,961</b>	<b>22,039</b>	<b>2,039</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>3,039</b>	<b>-2,961</b>
2.1. Üzemeltetési és karbantartási költség	-43,993	-7,991	-7,991	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961	-2,961
2.2. Pótlási költség	35,653	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	3,000	5,000	10,000	0,000	25,000	5,000	0,000	0,000	6,000	0,000
3. Maradványérték																	
<b>4. Összes költség (1+2+3)</b>	<b>692,799</b>	<b>200,815</b>	<b>533,203</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>0,039</b>	<b>2,039</b>	<b>7,039</b>	<b>-2,961</b>	<b>22,039</b>	<b>2,039</b>	<b>-2,961</b>	<b>-2,961</b>	<b>3,039</b>	<b>-2,961</b>
5. Pénzügyi bevételek	203,463	-0,243	-0,243	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880	20,880
<b>6. Nettó cash-flow (5-4)</b>	<b>-489,337</b>	<b>-201,058</b>	<b>-533,446</b>	<b>23,842</b>	<b>23,842</b>	<b>23,842</b>	<b>23,842</b>	<b>20,842</b>	<b>18,842</b>	<b>13,842</b>	<b>23,842</b>	<b>-1,158</b>	<b>18,842</b>	<b>23,842</b>	<b>23,842</b>	<b>17,842</b>	<b>23,842</b>

6. Nettó cash-flow (5-4)	-513,380			alap eset
6. Nettó cash-flow (5-4)	-520,391	101,37%		beruházási költség 1%-os változásának hatása
6. Nettó cash-flow (5-4)	-513,736	104,99%		pótlási költség 1%-os változásának hatásaváltozása
6. Nettó cash-flow (5-4)	-512,940	99,91%		üzemeltetési és karbantartási költségek 1%-os változásának hatása
6. Nettó cash-flow (5-4)	-511,5574	0,99645		bérleti díj bevételek 1%-os változásának hatása

### 3.6.8. Előkészítettség, cselekvési terv

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2014-ben megvásárolta az 5487/28. helyrajzi számú ingatlant, amely az EPCOS Elektronikai Alkatrész Kft. telephelye volt. Ezután kidolgozásra került a területre vonatkozó városfejlesztési akcióterv. Eszerint a korábban ipari célra használt épületek egy részét oktatási, sport és közösségi célokra kell átalakítani, másik részét le kell bontani, valamint új épületek építését is tartalmazza a koncepció. A terv bekerült a város Integrált Településfejlesztési Stratégiájába is.

Az elfogadott fejlesztési tervek alapján az Önkormányzat Közgyűlése 2016. áprilisában határozott arról, hogy támogatási kérelmet nyújt be a TOP-6.3.1-15 „Barnamezős területek rehabilitációja” című pályázati felhívás keretében. A pályázat célja, hogy finanszírozási forrást biztosítson a barnamezős terület egy részének funkcióváltó megújításához, közösségi, kulturális és sport funkciókat és a vállalkozások számára is vonzó környezetet alakítson ki. Az Önkormányzat a projektmenedzsment feladatok ellátásával konzorciumi partnerként a SZOVA Zrt-t bízta meg.

A 2016. júniusában benyújtott 750 millió forint összegű támogatási kérelem alapján 2016. november 28-án aláírásra került a projektfejlesztésre irányuló támogatási szerződés, majd a Magyar Államkincstár a megítélt támogatás 50%-át, 375 millió forintot előlegként átutalta az Önkormányzat számára. A projekt tervezett teljes költsége 806.630.175 forint. A pályázati

támogatáson felül Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 56.630.175 forintot biztosít a nem elszámolható költségek fedezetére.

A tervek alapján a projekt keretében az alábbi fejlesztések valósulnak meg:

- a 18-as jelű épület földszintjén: kereskedelmi funkciók kialakítása
- a 18-as jelű épület emeletén: a Szombathelyi Vívóakadémia SE elhelyezése
- a 19-es jelű épületben: cserkészház kialakítása
- a 20-as jelű épületben: a Szombathelyi Asztalitenisz Kör elhelyezése

Az épületek engedélyezési tervdokumentációja 2017. márciusában elkészült és az építési engedély kérelem benyújtásra került. Megkezdődött a kiviteli tervek elkészítése is. 2017. május 31-ig elkészül a projekt megvalósíthatósági tanulmánya és költség-haszon elemzése.

A kiviteli tervek alapján lehet elkészíteni a tervezői költségbecslést, amely a kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás megindításához szükséges.

Ezt megelőzően pályázati úton ki kell választani a projekthez kapcsolódó közbeszerzéseket lebonyolító szervezetet, a műszaki ellenőrt, a nyilvánossággal és soft elemekkel kapcsolatos feladatokat ellátó vállalkozást.

A kivitelezésre irányuló közbeszerzési eljárás sikeres lezárását követően köthető meg a kivitelezési szerződés. A tényleges építési tevékenység megkezdése előtt tájékoztatni kell a környék érintett lakosságát, a közvéleményt és a sajtót a tervezett beruházásról. A kivitelezés megkezdését követően is folyamatosan biztosítani kell a nyilvánosságot.

A projekt-tervben meghatározott mérföldkövek elérésekor gondoskodni kell az elszámolásokról és a projektet lezáró elszámolás benyújtásáról.

Feladat	Státusz 2017. május 31.
Ingtalan megvásárlása	megvalósult
Fejlesztési koncepció kidolgozása	megvalósult
Fejlesztési koncepció elfogadása	megvalósult
Döntés a pályázat benyújtásáról	megvalósult
Pályázat benyújtása	megvalósult
Pályázat elbírálása	megvalósult
Támogatási szerződés megkötése projektfejlesztésre	megvalósult
Tervezésre irányuló beszerzési eljárás lefolytatása	megvalósult

Tervezési szerződés megkötése	megvalósult
Engedélyezési tervek elkészítése, benyújtása	megvalósult
Konzerciumi együttműködési megállapodás megkötése projektmenedzsment feladatokra	megvalósult
Megvalósíthatósági tanulmány elkészítése	megvalósult
Kiviteli tervek elkészítése	megvalósult
Tervezői költségbeccslés	folyamatban
Jogerős építési engedély	folyamatban
Közbeszerzésben közreműködő szervezet kiválasztása	2017. II. félév feladata
Műszaki ellenőr kiválasztása	2017. II. félév feladata
Nyilvánosságot biztosító szervezet kiválasztása	megvalósult
Kivitelezésre irányuló közbeszerzés lebonyolítása	2017. II. félév feladata
Kivitelezési szerződés megkötése	2017. II. félév feladata
Támogatási szerződés megkötése projekt megvalósításra	2017. II. félév feladata
Kivitelezés	2017. II. félév – 2018. év feladata
Nyilvánosság folyamatos biztosítása	folyamatos feladat
Elszámolások, végelszámolás benyújtása	Mérföldkövekhez igazodva folyamatos feladat
Projekt lezárása	2018. év vége

### 3.6.9. Pénzügyi ütemezés

A beruházásra megítélt támogatási összeg 750 millió forint, amelynek 50%-át, 375 millió forintot 2016. decemberében előlegként kiutalt a Magyar Államkincstár a kedvezményezett, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata számára. A pénzügyi elszámolások és a kifizetési igények benyújtására az egyes mérföldkövek teljesítését követő 15 napon belül kerül sor. Az előleggel a 4-7. mérföldkőhöz kapcsolódó elszámolások benyújtása során számolunk el.

	Kifizetési igény tervezett benyújtása	Kifizetési igény tervezett összege	Megjegyzés
1. mérföldkő	2017.07.31	23.337.800 Ft	
2. mérföldkő	2017.10.31	144.818.397 Ft	
3. mérföldkő	2017.12.31	144.818.397 Ft	

4. mérföldkő	2018.03.31	144.818.397 Ft	elszámolás előleggel szemben
5. mérföldkő	2018.05.31	144.818.397 Ft	elszámolás előleggel szemben
6. mérföldkő	2018.07.31	144.818.397 Ft	elszámolás előleggel szemben
7. mérföldkő	2018.12.31	2.570.215 Ft	elszámolás előleggel szemben

Mivel a támogatás utófinanszírozás formájában történik, a támogatási előleg felhasználását követően a szállítói számlák kiegyenlítését szükség esetén Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata átmenetileg – a támogatás beérkezéséig – saját forrásaiból biztosítja, emellett a még fel nem használt önerőt is rendelkezésre bocsátja.

### 3.6.10. Közbeszerzési terv

A 2015. évi CXLI. törvény 5. alapján a kedvezményezett, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata a Közbeszerzési törvény hatálya alá eső ajánlatkérő.

Az építési beruházás kivitelezőjének kiválasztására az értékhatárok figyelembe vételével nemzeti eljárási rend szerinti nyílt közbeszerzési eljárást kell lefolytatni. A közbeszerzés lebonyolítása Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2017. évi közbeszerzési tervének 26. pontjában szerepel.

A beruházás megvalósításához kapcsolódó ún. soft elemek, szolgáltatások beszerzésére összefoglaló tájékoztató közzétételével induló nyílt közbeszerzési eljárás lefolytatására kerül sor – ez Szombathely Megyei Jogú Város 2017. évi közbeszerzési tervében 30. sorszámmal szerepel.

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának közbeszerzési terve elérhető az alábbi internetes címen:

<http://www.szombathely.hu/onkormanyzat/kozbeszerzes/kozbeszerzesi-terv/>

## Kivonat Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának 2017. évi közbeszerzési tervéből

24.	TOP-6.5.1-15-SH1-2016-00003 azonosítószámú, „Neumann János Általános Iskola felújítása”	Neumann János általános iskola energetikai korszerűsítése	Építési beruházás	Kbt. 115. § szerinti nyílt eljárás (min. 5 ajánlattevő)	2017.07.01	2019.01.31	TOP-6.5.1-15-SH1-2016-00003 azonosítószámú, „Neumann János Általános Iskola felújítása” projektsor
25.	TOP-6.5.1-15-SH1-2016-00005 azonosítószámú, „Egészségügyi intézmények energetikai korszerűsítése”	Váci Mihály utca 3. szám alatti orvosi rendelő és idősök klubja, valamint a Jáki út 35. szám alatti orvosi rendelő energetikai korszerűsítése	Építési beruházás	Kbt. 115. § szerinti nyílt eljárás (min. 5 ajánlattevő)	2017.07.01	2019.01.31	TOP-6.5.1-15-SH1-2016-00005 azonosítószámú, „Egészségügyi intézmények energetikai korszerűsítése” projektsor
26.	TOP-6.3.1-15 kódszámú, „Szombathely, Szent László király utcai felhagyott iparterület fejlesztése”	Szombathely Szent László király utca 5487/30 hrsz. Alatti ingatlanon lévő épületek átalakításával vívóakadémia, kereskedelmi egységek, cserkészház, asztalitenisz csarnok, (Cserkész utca) valamint kapcsolódó	Építési beruházás	Nemzeti nyílt eljárás	2017.06.01	2018.07.31	TOP-6.3.1-15 kódszámú, „Szombathely, Szent László király utcai felhagyott iparterület fejlesztése”
27.	Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő köztermetők fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos feladatok ellátása	kegyeleti közszolgáltatás	Közszolgáltatás	Uniók értékhatárt elérő eljárás	legkésőbb 2017. május 30.	5 évre szóló szerződés	aktuális költségvetésben
28.	TOP-6.1.5-15-SH1-2016-00001	Projektben megnevezett utcák felújítása	Építési beruházás	Kbt. 113. § szerinti összefoglaló tájékoztatás közzétételével induló nyílt eljárás	2017. július 31.	2018. október 29.	TOP támogatás
29.	Szent Márton kártya	Szent Márton kártya	Szolgáltatás megrendelése	Kbt. 113. § szerinti összefoglaló tájékoztatás közzétételével induló nyílt eljárás	2017. május	2017. december 31.	önkormányzati költségvetés
30.	TOP-6.3.1.-15-SH1-2016-00001 "Szombathely, Szent László király utcai felhagyott iparterület fejlesztése"	Infrastrukturális beavatkozásokat kiegészítő "Soft" programok	Szolgáltatás megrendelése	Kbt. 113. § szerinti összefoglaló tájékoztatás közzétételével induló nyílt eljárás	2017.06.30	2017.10.31-2018.10.31.	önkormányzat által elnyert támogatás
31.	Folyamatos imissziómérés a Szombathely, Zanati út 26. szám alatti FALCO Zrt. Kömnyékén	imissziós értékek mérése	Szolgáltatás megrendelése	Kbt. 113. § szerinti összefoglaló tájékoztatás közzétételével induló nyílt eljárás	2017. október	2018.01.01.-2018.12.31.	önkormányzati költségvetés



