

## Előterjesztés

### a Fürdőkomplexum 2025. évi Üzleti terv adatai elfogadásához

A VASIVÍZ ZRt. alaptevékenysége - az alapító tulajdonos önkormányzatok szándékának megfelelően - a közműves ivóvízellátás, valamint a közműves szennyvízelvezetés és tisztítás. Ugyanakkor a Részvénytársaság alapításakor és azóta is a Szombathelyi Fedett Uszoda és Termálfürdő üzemeltetője, jelenleg a Szombathely Megyei Jogú Város (SZMJV) Önkormányzatával kötött Működtetési és Támogatási szerződésben rögzített feltételek szerint.

A létesítmény alapvetően **sportuszodai** jelleggel működik. Az eredeti medencetérben 3 medence: 50 m-es feszített víztükrű versenymedence 1050 m<sup>2</sup>, tanmedence 63 m<sup>2</sup> és lazítómedence 20 m<sup>2</sup> vízfelülettel. Ezen kívül kiegészítő szolgáltatásként mindkét közönségforgalmi öltözőben szauna működik. A medencék összes fajlagos terhelése 240 fő, egyidejű terhelés 300 fő, napi terhelés 2 400 fő.

A vendégforgalom számára folyamatos nyitva tartással biztosítjuk a fedett uszodát és az ebben a létesítményben kialakított további szolgáltatásokat (jelenleg, büfé, masszázs-műkörömpítés, fodrászat üzemel).

A 2005. évben megkezdődött **termálfürdő** felújítás I. üteme során korszerű, vízforgatóval ellátott 430 m<sup>2</sup>-es 32-34 °C fokos ülő- és 100 m<sup>2</sup>-es, 29-30 °C fokos gyermekmedence létesült. Az Aligátor Vízilabda Utánpótlás Egyesület TAO támogatásból finanszírozott projektje során 2016. évben megtörtént a Fedett Uszoda részbeni rekonstrukciója: a vízkormányzás, a „vegyes hasznosítású épület” gázellátása és fűtésszerelése, az uszoda nyílászáróinak és tetőszerkezetének cseréje, homlokzatszigetelések. A projekt keretében 2017. évben készült el a **33 m-es feszített víztükrű medencét** magába foglaló **fedett akadémiaépület és kiegészítő létesítményei**. A medence egyidejű terhelése 140 fő.

A kibővített létesítményben tartja edzéseit és versenyeit, mérkőzéseit az Aligátor Vízilabda Utánpótlás Sportegyesület. A Szombathelyi Vízmű SC. Úszószakosztálya - amely jelenleg a Szombathelyi Sportiskola kereteiben működik, az 50m-es medencében tartja az edzéseit.

**A VASIVÍZ ZRt. 2019. január 1-től adta át a Fedett Uszoda és Termálfürdő tulajdonjogát SZMJV részére.**

A fenti átadással egy időben SZMJV részére tulajdonba adásra került az ALIGÁTOR Vízilabda Utánpótlás Sportegyesület által TAO pályázat keretében megvalósított beruházás is, vállalva a TAO Támogatási szerződésben rögzített min. 15 éves, sportcélú üzemeltetési kötelezettséget. SZMJV a 2018. december 19-én kelt Működtetési és Támogatási Szerződés alapján megbízta a VASIVÍZ ZRt.-t az Uszoda és Termálfürdő létesítmények, valamint a TAO pályázattal létrehozott bővítmény üzemeltetésére. A szerződésben rögzítetteknek felek 2023. évben újratárgyalták és 2024. január 1. követő időszakra (2024. üzleti évtől) új szerződést kötnek a társaság Közgyűlésének jóváhagyását követően. Az új szerződés legfontosabb eleme, hogy SZMJV, mint tulajdonos VASIVÍZ ZRt. részére a Fedett Uszoda és Termálfürdő létesítményeinek üzemeltetéséből adódó veszteségét támogatás formájában teljes körűen biztosítja.

SZMJV a Modern Városok Program keretében további két uszodafejlesztést valósított meg 2019. évben. Elkészült az Uszoda ellátó vezetékének (villamos betápláló vezeték, ivó-, termál-

és ipari vízvezetékek, csapadék- és szennyvízcsatorna) részbeni rekonstrukciója, valamint az Uszoda úgynevezett előlépcső felújítása.

Megújuló energetikai fejlesztés történt hőszivattyús rendszerek (levegő-víz, víz-víz) és az Uszoda tetőn elhelyezett napelemes kiserőmű építésével.

A fenti létesítményekre a VASIVÍZ ZRt. üzemeltetési feladatai kibővültek.

A **VASIVÍZ ZRt.** saját szervezetén belül a Fürdő üzemmnökségén keresztül **üzemelteti** a Szombathely Megyei Jogú Város tulajdonában lévő fedett uszodát, a termálfürdőt, valamint az AVUS vízilabda egyesület beruházása keretében megvalósult, szintén Szombathely Megyei Jogú Város tulajdonában lévő 33 m-es medencéjét.

A termálfürdő területén, de külön helyrajzi számú ingatlanon található az úgynevezett "vegyes hasznosítású épület", amelynek üzemeltetését szintén a VASIVÍZ ZRt. látta el az elmúlt években. Az épületben 2023. évben megkötött adás-vételi szerződésben rögzített feltételekkel értékesítésre került, így 2024. január 1-től üzemeltetési feladat és költség a létesítménnyel kapcsolatban már nem merül fel.

A fürdőkomplexum **vízellátása, szennyvízelvezetése, villamos energia,- és gázellátása** közműhálózatról történik, míg a szükséges hőenergiát saját kazántelepről, illetve napenergiás vízmelegítő rendszerrel, valamint hőszivattyúkkal biztosítjuk. A medencék vízellátása hálózati és ipari vízből történik.

A **technológiai vízigény** üzemi napokon a medencék hasznos térfogatának legalább 5 %-a, eszerint naponta 108 m<sup>3</sup> illetve 75,3 m<sup>3</sup> friss vizet kell a medencékbe vezetni. A tan- és lazítómedence teljes vízcserejét naponta kell végezni.

A versenymedence teljes vízcserejét évente háromszor (január, május, szeptember), a 33 m-es medence esetében félévente (június, december) kell végrehajtani.

A **vízminőség** folyamatos szinten tartását **helyi laborban végzett fizikai mérések** és a **VASIVÍZ ZRt. Laboratóriuma által heti-két heti rendszerességgel végzett vizsgálatok** biztosítják.

A megfelelő vízminőség fenntartásához szükséges a víz forgatásán kívül pelyhesítő, **fertőtlenítő vegyszerek** használata is. A vegyszerek adagolását a forgató berendezésekkel együtt működő vegyszeradagolók biztosítják.

A medencék **vízfűtését**, valamint az **épületek helyiségeinek fűtését földgáz** felhasználású gázkazánok biztosítják, melyeknek cseréje 2023. évben megtörtént. Ezen kívül a termálmedencék meleg víz fűtés-rásegítéséhez **3 körös napkollektoros rendszer** is rendelkezésre áll.

A Fedett Uszoda használati meleg víz ellátásához 2019. évtől egy **hőszivattyús rendszer** is kapcsolódik.

Az uszoda épület friss levegővel történő ellátása **állandó üzemű, hőszivattyúzás nélküli befúvó és elszívó ventilátorok** segítségével történik.

A vízilabda akadémia épületében ezt a feladatot egy **légkezelő berendezés** biztosítja, amely az elszívókba beépített hő-visszanyerővel van kiegészítve.

A fedett uszoda légtechnikájának átalakítása részlegesen megtörtént (álmennyezet átalakításakor új elszívó berendezések telepítése történt, amely a későbbi átépítések folyamán hő-visszanyerő funkciót is elláthat).

Az uszoda és a vízilabda akadémia épületének **villamos energia** megtáplálása közös rendszerrel működik.

Erre a rendszerre a felhasznált teljesítményigény alapján 2019. évtől egy 100 kW-os **napelem rendszer segít rá.**

A Fürdő üzemmnökség üzemeltetéséhez szükséges **humánerőforrás igény:**

Uszoda szolgáltatás: hétköznapi 16 fő (két műszak), hétvégén 8 fő.

33 m-es medence: úszómester hétköznapi 1 fő napi 12 óra, hétvége 1 fő napi 9 óra  
takarító hétvége napi 1 fő napi 2 óra, hétköznapi napi 1 fő napi 2 óra

Az uszodák karbantartására: uszoda napi 2 műszak x 2 fő, Vízilabda akadémia épülete napi 4 óra, valamint kertész 2 fő akik közül 1 fő karbantartó csoportvezetői feladatokat is ellát.

A karbantartásban dolgozók feladata többek között: az uszoda, termálfürdő és a Vízilabda akadémia épület műszaki, technológiai ellenőrzése, a kazánok működtetése, a gépek, berendezések kezelése, meghibásodások feltárása, azok lehetőség szerinti javítása, a vegyszerek adagolása, feltöltése, az alkalmazott üzemnaplók vezetése.

Rendelkezésre áll továbbá a karbantartókhöz tartozó művezető, illetve karbantartási csoportvezető, akik műszak vezényeltként alkalmanként a műszakvezetőket helyettesítik.

**Jelenleg a Fedett uszoda és termálfürdő létszáma 37 fő (2024.november 8.)**

- Úszómester 6 fő
- Pénztáros 2 fő
- Fürdőüzemi munkás 14 fő
- Karbantartó + kertész 8 fő
- Művezető 1 fő
- Műszakvezető 2 fő
- Villanyszerelő 3 fő
- Gazdasági előadó 1 fő

A **nyári, termál időszakban** a hiányzó munkaerő igényt **diákmunkával** oldjuk meg.

Az alábbiakban részletezzük a **Fedett Uszoda és Termálfürdő** (továbbiakban Uszoda), valamint az **TAO beruházás keretében létrejött új létesítmény** (továbbiakban Új medence és létesítményei), együtt Fürdőkomplexum működésének **2025. évre** vonatkozó költség- és bevételi tervét **egész éves nyitva tartást és üzemeltetést alapul véve.** (1. sz. melléklet tartalmazza az adatokat táblázatban)

A Fürdőkomplexumot Társaságunk 2019. év elejétől működteti a tulajdonos Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata támogatásával.

### ***Bevételek***

Az Uszoda bevétel tervezésénél a 2024.évi várható belépés számokat, valamint a 2024. októberi 1-jétől illetve a szerződéses partnerek esetében 2024. novemberétől megemelt belépődíjakat és bérleti díjakat vettük figyelembe. Az AVUS belépési díjai változatlanok maradtak.

**Az Uszoda tervezett bevétele 188.186 eFt.**

**Új medence és létesítményei bevétele 27.425 eFt.**

**Üzemi Bevételek összesen: 418.111 eFt,** amelyből az új támogatási megállapodásnak köszönhetően a Tulajdonosi támogatás 200.000 eFt.

### ***Költségek***

A **közvetlen anyagköltség** tartalmazza a szükséges vegyszeranyagok költségét, amely a medencék folyamatos működéséhez, használatához, a medencék jó vízminőségének megtartásához szükséges. A vegyszer költségek esetében a 2024. várható költséghez képest

10%-os emelkedéssel számoltunk, melynek oka a várható áremelkedés. Ezek alapján a **Fürdőkomplexum 2025.évi tervezett Közvetlen anyagköltsége költsége 11.242 eFt.**

**Villamos energia** költség számításakor 648 816 kWh felhasználásával kalkuláltunk. A villamos energia beszerzésre 2025 teljes évre vonatkozóan egy közbeszerzési eljárásban egy szerződést kötöttünk. Az eljárásban a legkedvezőbb S1 forward eladói prémium (nettó EUR / MWh) azaz a kereskedői árrés értékelése alapján történt a nyertes kereskedő kiválasztása. A szerződéskötést követően a tőzsdei HUDEX BL YR-25 záróár számunkra kedvező állapotánál rögzítettük a szerződéses mennyiség 90%-át. A fixált egységárat az árréssel 410 HUF/EUR értéken vettük figyelembe. A rendszerhasználati díjak, a jövedéki adó és egyéb díjak kalkulálása a terv készítésekor ismert egységárak alapján történt, a KÁT és prémium pénzeszköz a 2024 évben az 1-9 havi publikált egységárak átlagos értéke alapján került meghatározásra.

A fentiek alapján az üzleti terv összeállításakor az alábbi egységárak álltak rendelkezésre a fürdő ágazat villamos csatlakozási helyén:

Árfolyam	410	HUF/EUR
Fürdő ágazat		
áramdíj	52,7342	Ft/kWh
rhd+egyéb díjak	36,2104	Ft/kWh
Összesen:	88,9446	Ft/kWh

A **Fürdőkomplexum** tervezett villamos energia költsége **57.708 eFt.**

Uszoda és Termálfürdő 38.265 eFt, Vízilabda akadémia 19.443 eFt.

**Gázdíj** esetében a tervezéskor a 2025. október 1-től érvényes szerződés szerinti árakkal számoltunk, a szerződéssel még nem lefedett 2025.október 1. utáni időszakra a TTF 2024.10.30-én elérhető 2024.10.31-i Q4 25 tőzsdei árat, 39,171 EUR/MWh és 10 EUR/MWh becsült árrést vettünk figyelembe 410 HUF/EUR árfolyammal, az egyéb díjaknál a jelenleg ismert egységárakat vettük alapul..

A 2025 év teljes időszakára vonatkozóan az üzleti terv összeállításakor az alábbi földgáz egységárak álltak rendelkezésre, ezek valamennyi díjelemet tartalmazzák. A különböző egységárak a két gázcsatlakozás eltérő kapacitásdíjából adódik:

Uszoda (50m)	238,8467	Ft/m <sup>3</sup>	22,27066	Ft/kWh
AVUS uszoda	234,7859	Ft/m <sup>3</sup>	21,89204	Ft/kWh

A beszerzésre került mennyiség összesen közel 386 700 m<sup>3</sup>, ami 4.147.249 kWh-nak felel meg. A tervezett gázdíj összege **91.794 eFt**, melyből az uszoda költség 58.971 eFt a Vízilabda Akadémia tervezett költsége pedig 32.823 eFt.

**Béreköltség** esetében a 2025. évre tervezett 10%-kos emeléssel számoltunk az Üzleti terv összeállításakor. A Fürdőkomplexum béreköltsége (kivéve az üzem vezetőjét és az adminisztrátort), **162.532 eFt.**

**Személyi jellegű egyéb kifizetések** összegét a 2024. év várható adatai alapján határoztuk meg, tartalmazzák a cafeteria elemek költségét, amely 360 eFt/év/fő, ennek adóvonzatait, valamint a betegszabadság, táppénz hozzájárulás és munkába járás költségeit. Ezek 2024. évre tervezett összege 14.000 eFt.

**Bérfjárulékok** tartalmazzák a szociális hozzájárulás összegét, melyet a tervezéskor 13%-kal vettünk figyelembe 2025. éves időszakra. A bérfjárulékok tervezett összege **21.129 eFt**.

**Közvetlen értékcsökkenés** számításakor a társaságunknál maradt eszközök, a 2024.évben megvalósított fejlesztések és a beruházási terv alapján a 2024. évi várható értékcsökkenését figyelembe véve a 2025. évre kalkulált évi értékcsökkenése összesen **23.788 eFt**.

**Karbantartás (saját)** az **Uszoda** vonatkozásában a korábbi éveket és a régi létesítmény folyamatosan romló műszaki állapotát véve alapul, a 2024. évi várható értéket figyelembe véve növekedéssel számoltunk, **14.906 eFt** összeggel tervezünk.

**Karbantartás (idegen)** vonatkozásában az elmúlt éveket véve alapul **10.290 eFt** összeggel számoltunk, a jelenleg rendelkezésre álló információk, szerviz kötelezettségek, szerződések alapján.

**Távközlés, postai szolgáltatás** költsége a 2024. év várható adata, valamint a posta által jelzett, várható 15%-os áremelés figyelembe vételével került meghatározásra, 269 eFt értékben.

**Egyéb igénybevett szolgáltatások** között kerül elszámolásra a nyári időszakban a termálfürdő üzemeltetéséhez kapcsolódó diákfoglalkoztatás, , a tagsági díjak, a köztisztasági díjak, a reklám és hirdetési költségek, a szakértői díjak. Jelentősebb költség a diákfoglalkoztatás. A felsorolt szolgáltatásokat az előző évek adatai alapján vettük figyelembe, így ennek tervezett költsége 2025. évben **11.719 eFt**

**Egyéb költségek** között a vagyonbiztosítás és a hatósági díjak kerülnek elszámolásra. A 2025. évi költségek, biztosítási díjak még nem ismertek így a 2024.évi várható költség alapján határoztuk meg. A Fürdőkomplexum tervezett költsége ezek alapján **1.036 eFt**.

**Belső szolgáltatás (átterhelés)** a medencék teljes és napi részleges vízcseréjéhez használt ipari víz illetve ivóvíz felhasználás, a vizesblokkokban felhasznált ivóvíz, másrészt a szennyvízcsatorna ezekhez kapcsolódó igénybevételét jelenti. Árak tekintetében az Önköltség-számítási szabályzatban előírtak szerint önköltségi árral számolunk. Együttesen **34.357 eFt**.

**Belső szolgáltatás (labor)** - a szükséges mintavételek miatt a labor költségek számbavétele is elkerülhetetlen. Ezen költségtényezőt a kalkulációban önköltségen vettük figyelembe az Uszoda, valamint az Új medence vonatkozásában egyaránt, a 2024. évi tényadatokból kiindulva és a 2024. évben várható vizsgálati számok figyelembe vételével. Kalkulált költsége 2025.évre **10.547 eFt**, mely összegből az Uszodát 9.029 eFt, a Vízilabda Akadémiát 1.518 eFt terheli.

Társaságunk tevékenységeit kiszolgáló üzemek, szervezetek költségeit minden hónapban ráterheljük a tevékenységekre a költségfelosztási szabályzatunk szerint. Ilyenek **a gépjárművek, munkagépek, kisgépek üzemeltetési költségei**, az informatika, a HR és a munkavédelem költségei.

Ezeket a költségeket a munkagépek és a járművek vonatkozásában az üzemóra alapján a felhasználás szerint, a HR és a munkavédelmi költségeket a létszám arányában osztjuk a tevékenységekre. Tervezéskor a 2024. évi várható összegeket vettük alapul, 10%-os csökkenéssel kalkulálva és megosztva a meglévő és új létesítmények között. Így a 2025. évre kalkulált költség **5.000 eFt**

**Üzemi általános költség** a fürdő területén található üzemi épületek karbantartását, takarítását, fűtését, világítását, értékcsökkenését,. Az üzemi általános költségek megosztásra kerültek a

meglévő és új létesítmények között a 2024.évi várható költségek %-os megoszlásának arányban. Tervezett összege **6.930 eFt**

**A Társaság irányítási költségei, az egyéb általános költségek, illetve az egyéb adók és ráfordítások** a fürdőszolgáltatási tevékenységre, annak bevétele alapján osztott költségek. Az Rt. irányítás és egyéb költségek tekintetében a növekedést 2024. évi várható bevételhez képest a 2024.évi tervezett bevétel növekedése alapján számoltunk. Tervezett összege **9.957 eFt**

Egyéb általános költségek együtt 5.000 eFt, egyéb ráfordítások együtt 1.742 eFt.

Az egyéb ráfordítások közül kiemelt tétel az **építményadó**, amelynek fizetésére az ingatlan tulajdonosa köteles, de a **jelenlegi üzemeltetési konstrukció, illetve a vagyonátadás következtében ezeket a létesítményeket építményadó nem terheli.**

Az **Uszoda** összes költsége a kalkuláció szerint 493.956 eFt, a bevétele (működési támogatással) 418.111 eFt, kalkulált **vesztesége 75.845 eFt** működési támogatással, illetve **275.845 eFt** működési támogatás nélkül.

**Kérjük Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlését, képviselőjében Dr. Nemény András Polgármester Urat, hogy a Fürdőkomplexum 2025. éves Üzleti tervét elfogadni szíveskedjenek az 1. sz. mellékletben részletesen összeállított költség, bevétel, a megtervezett veszteség mértéke, a szövegben kifejtett tervezési folyamat és információk alapján.**

Fentiekén túl a Működtetési és Támogatási Szerződésben foglaltak szerint teszünk egy Beruházási terv javaslatot 2025. évre (2. sz. melléklet).

Szombathely, 2024. november 18.

Krenner Róbert  
vezérigazgató

**Fürdő komplexum működtetési költségei és bevételei**  
**2025. évi terv**

eFt

Megnevezés	Fürdő komplexum összesen				
	2024.év terv	2024.év várható	2025.év terv (2024.nov.)	index terv/ várható	eltérés (terv- várható)
Közvetlen anyagköltség	10 401	10 220	11 242	110,0%	1 022
Közvetlen villamos energia ktg	62 131	61 523	57 708	93,8%	-3 815
Közvetlen gázdíj ktg	150 816	124 931	91 794	73,5%	-33 137
Közvetlen bérktg	147 015	147 756	162 532	110,0%	14 776
Személyjellegű egyéb kifizetések	13 769	13 553	14 000	103,3%	447
Bérfjárulékok	17 135	17 323	21 129	122,0%	3 806
Közvetlen ÉCS	5 059	18 488	23 788	128,7%	5 300
Karbantartás (saját)	13 675	12 600	14 906	118,3%	2 306
Karbantartás (idegen)	9 800	8 740	10 290	117,7%	1 550
Távközlési, postai szolgáltatás	210	234	269	115,0%	35
Egyéb igénybevett szolgáltatás	8 160	10 654	11 719	110,0%	1 065
Vízkeszlet járulék	0	5	10	200,0%	5
Egyéb szolgáltatások (vagyonbirt., illeték)	1 978	1 036	1 036	100,0%	0
Belső szolgáltatás - átterhelés	31 158	21 926	34 357	156,7%	12 431
Belső szolgáltatás-labor	12 061	8 789	10 547	120,0%	1 758
Gépjárművek,munkagépek, kiségek üzemeltetési ktg, HR, munkavédelem -kfo	7 287	4 876	5 000	102,5%	124
<b>ÉRTÉKESÍTÉS KÖZVETLEN KÖLTSÉGE</b>	<b>490 655</b>	<b>462 654</b>	<b>470 327</b>	<b>101,7%</b>	<b>7 673</b>
Üzemi általános költség	20 971	26 263	6 930	26,4%	-19 333
<b>SZÚKÍTETT ÖNKÖLTSÉG</b>	<b>511 626</b>	<b>488 917</b>	<b>477 257</b>	<b>97,6%</b>	<b>-11 660</b>
Rt irányítás költség	8 687	9 397	9 957	106,0%	560
Egyéb általános költség	4 796	4 964	5 000	100,7%	36
<b>TELJES ÖNKÖLTSÉG</b>	<b>525 109</b>	<b>503 278</b>	<b>492 214</b>	<b>97,8%</b>	<b>-11 064</b>
Egyéb ráfordítás	2 179	2 742	1 742	63,5%	-1 000
Térítésmentes vagyonátadás SZMJV-nek	0	0	0		0
<b>EGYÉB RÁFORDÍTÁS</b>	<b>2 179</b>	<b>2 742</b>	<b>1 742</b>	<b>63,5%</b>	<b>-1 000</b>
<b>ÜZEMI RÁFORDÍTÁS ÖSSZESEN</b>	<b>527 288</b>	<b>506 020</b>	<b>493 956</b>	<b>97,6%</b>	<b>-12 064</b>
<b>Belföldi értékesítés nettó árbevétel</b>	<b>152 544</b>	<b>152 600</b>	<b>215 611</b>	<b>141,3%</b>	<b>63 011</b>
Egyéb bevétel	4 701	10 933	2 500	22,9%	-8 433
Ktgvetésből/Önkorm. kapott támogatás	200 000	200 000	200 000	100,0%	0
<b>EGYÉB BEVÉTELEK</b>	<b>204 701</b>	<b>210 933</b>	<b>202 500</b>	<b>96,0%</b>	<b>-8 433</b>
<b>ÜZEMI BEVÉTELEK</b>	<b>357 245</b>	<b>363 533</b>	<b>418 111</b>	<b>115,0%</b>	<b>54 578</b>
<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>-170 043</b>	<b>-142 487</b>	<b>-75 845</b>	<b>53,2%</b>	<b>66 641</b>
<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE TÁMOGATÁS NÉLKÜL</b>	<b>-370 043</b>	<b>-342 487</b>	<b>-275 845</b>	<b>80,5%</b>	<b>66 641</b>

**SZOMBATHELYI FEDETT USZODA ÉS  
TERMÁLFÜRDŐ 2025. ÉVES ÜZLETI TERV  
BERUHÁZÁSI TERV**







# SZOMBATHELYI FEDETT USZODA ÉS TERMÁLFÜRDŐ

## 2025. ÉVES BERUHÁZÁSI TERV

A fejlesztési célok során figyelembe vettük a fürdő lehetséges fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását, valamint a vízilabda akadémia és a termálfürdő sajátos helyzetét is. A beruházási javaslatok elsősorban a vendégforgalmi szolgáltatások bővítése és színvonalának növelése mellett az energiahatékonyságot javító és a biztonságos üzemeltetés feltételeit biztosító fejlesztési feladatok.

A Fürdő az alábbi működtetési részterületekre osztható:

- Fedett uszoda
- Termálfürdő
- Vízilabda Akadémia

### 1. Fedett Uszoda és Termálfürdő

A technológiát működtető gépészet, illetve az azt kiszolgáló helyiségek állapota az intézmény korához képest elfogadható, ami elsősorban a tervszerűen elvégzett karbantartási munkáknak köszönhető. A vendégforgalmi területek az igénybevétel hatására elhasználódtak. 2023-2024. évben a kazáncserékkel és földszinti férfi és női öltözők kialakításával, légtechnikai fejlesztéssel jelentős előrelépést értünk el.

#### 1.1. Szombathelyi Fedett Uszoda és Termálfürdő fejlesztés tervcsomag I. ütem

A fedett uszoda épületében a földszinti, használaton kívüli területek – volt nappali kórház területe és épületek közti félig nyitott folyosó területe – hasznosítását szükséges megvizsgálni a szolgáltatási kör bővítése miatt. A fejlesztés irányának meghatározására először koncepciótervet szükséges készíteni és elfogadni, majd azt követően építési és engedélyezési dokumentációkat, illetve a források függvényében azt követően kivitelezésre alkalmas tender terveket kell készíteni. A koncepcióterv hivatott megvizsgálni a jelenleg szabad területek hasznosíthatóságát, a szolgáltatások bővítésével, a vendégforgalom számára minőség-növekedést jelentő attrakciók alkalmazásával. Kiemelten meg kell vizsgálni a szauna világ megvalósíthatóságát, új tanmedence kialakításának lehetőségét, fedett termál (gyógy) ülőmedencék (meglévő műtárgyak hasznosításával) átalakítását, továbbá a légtechnika fejlesztésének lehetőségeit.

A komplett tervezési folyamat a Tulajdonosi és Üzemeltetői igények, forrásbiztosítás függvényében ütemezhető. I. ütemben a koncepcióterv készítését, továbbá a szaunavilág és tanmedence építési engedélyezési dokumentációjának a költségét vettük figyelembe 2025. évre vonatkozóan.

Árajánlat alapján:

<b>I.</b>	<b>konceptió terv</b>	<b>4.900.000 Ft</b>
<b>II.</b>	<b>építési és engedélyezési dokumentáció</b>	<b>7.600.000 Ft</b>
	<i>II/1 Nappali kórház területének hasznosítása</i>	<i>2.200.000 Ft</i>
	<i>II/3 Fedett-nyitott területen tanmedence kialakítása</i>	<i>2.400.000 Ft</i>
	<i>II/6 Üzemi épület és szálláshely kialakítás</i>	<i>3.000.000 Ft</i>
<b>III.</b>	<b>tenderterv</b>	<b>21.500.000 Ft</b>

III/1 Nappali kórház területének hasznosítása	6.500.000 Ft
III/2 Szaunavilág kiterjesztése	3.000.000 Ft
III/3 Fedett-nyitott területen tanmedence kialakítása	4.200.000 Ft
III/4 Friss levegő utánpótlás átalakítása	1.400.000 Ft
III/5 Fedett uszoda légtechnika modernizálása	2.000.000 Ft
III/6 Üzemi épület és szálláshely kialakítás	4.400.000 Ft

---

**Összesen** **34.000.000 Ft**

*Beruházás 2025. évre tervezett tervezési költsége I. ütem ( koncepció terv, nappali kórház területének hasznosítása, Fedett-nyitott területen tanmedence kialakítása)* **9,5 millió Ft**

### **1.2. Víz-levegő hőszivattyú energia-hasznosításának fejlesztése**

A fedett uszoda energiaellátását támogató víz-levegő hőszivattyú rendszer energia-hasznosításának fejlesztése, az üzemeltetés során felhasznált, vételezett földgázmennyiség csökkentését, vagyis költségmegtakarítást eredményez. A fedett uszodában a Modern Város projekt keretében történt fejlesztések során kiépítésre kerül egy összesen 7 darab berendezést magába foglaló (6 db víz-levegő és 1 darab víz-víz) hőszivattyús rendszer, ami a használati melegvíz ellátását hivatott biztosítani. Az üzemeltetési tapasztalatok azt támasztják alá, hogy a teljes rendszer üzemeltetése több hőenergiát állít elő, mint ami a tervezett feladat ellátásához szükséges. A többlet energia hasznosítása a medencevizek (50 m-es versenymedence, tanmedence) fűtésére felhasználható, így csökkenthető a gázkazánok üzeme. A rendszeren megtermelt hőenergia átadásához a medencevizek fűtésének céljára, gépészeti átalakítással biztosítható.

*Beruházás tervezett költsége:* 4 millió Ft

### **1.3. Uszodaépület medencetérben lábmosó és két zuhanyzó kialakítása**

A fedett uszoda 50 m-es verseny- és tanmedencét is magába foglaló medencetérben lábmosó, illetve 2 darab zuhanyzó kialakítása a 2024. évben, a vízilabda akadémia tetején megvalósított napozóterasz zavartalan használatát biztosítja a vendégek számára. A napozóterasz használatát minden vendég részére elérhetővé kívánjuk tenni, ezért a jogszabályi és népegészségügyi előírásoknak megfelelően a fedett uszoda medencetérébe a teraszról történő visszajövetel esetén a vendégek megszabadulhassanak a lábukon lévő szennyeződésektől. A medencetérben kialakítandó két zuhanyzó szintén a szennyeződések eltávolítását szolgálja.

*Beruházás tervezett költsége:* 5 millió Ft

### **1.4. Fedett uszoda és termálfürdő kerítésáthelyezés**

Fedett uszoda és termálfürdő Bartók Béla körút felöli és Claudius szálloda felöli oldalon tervezett telekhatárok módosítása miatt a meglévő kerítések nyomvonala változik. A Bartók Béla körút mellett új telekhatáron a kor színvonalának megfelelő műszaki és esztétikai

kialakítású, a Claudius szálló mellett a környezetbe illeszkedő kerítésépítést tervezünk megvalósítani.

*Beruházás tervezett költsége: 7 millió Ft*

## **2. Mobilizálható gépek beszerzése**

A létesítmény üzemeltetéséhez, takarításához, karbantartásához jelentős eszközpark szükséges. A termálfürdő, fedett uszoda és vízilabda akadémia nagy területéből és a folyamatos üzemből adódóan az eszközök magas kihasználtsággal működnek. A zöldterületek karbantartására (fünyírásra) az előregedett gép helyett új fünyíró traktor beszerzése vált szükségessé, melynek beszerzési becsült értéke 5 millió Ft.

Az 50 m-es versenymedence és tanmedencék tisztításához használt medenceporszívó előregedett, teljesítménye csökkent, felújítása, javítása a korából adódóan nehézkes. Új berendezés beszerzése szükséges, melynek becsült költsége 3 millió Ft.

A fedett uszoda emeleti öltözőinek felújítása és az új öltözők kialakítása a területnövekedés és a használt csúszásmentes burkolatok miatt jelentősen megnövelte a takarítás időtartamát. A feladat elvárható színvonalon történő végrehajtásához két darab ipari takarítógép beszerzése szükséges, melyek becsült értéke 2 millió Ft.

*Beruházás tervezett költsége: 10 millió Ft*

***2025. évre tervezett fedett uszoda és termálfürdő beruházási költség összesen:  
35.500 eFt***

## **3. Áthúzódó munkák**

A létesítmény üzemeltetési és szolgáltatási színvonalának növelése érdekében 2024. évben több, az alábbiakban felsorolt beruházás kezdődött el, melyeket előreláthatóan 2024. december 31-i határidővel nem kerülnek lezárásra, így ezeknek a munkáknak a befejezése várhatóan 2025. évben történik meg.

- Beléptető rendszer bővítése a földszinti összekötő folyosó területén telepített eszközökkel. Beruházási költség: 13 036 824 Ft
- Kamerarendszer bővítése. Beruházás költsége: 5 798 851 Ft
- Földszinti öltözőkhöz öltözőszekrények beszerzése. Beruházás költsége: 7 296 020 Ft

***Folyamatban lévő beruházások összköltsége: 26 millió Ft***

<b>Szombathelyi Fedett Uszoda és termálfürdő</b>	
<b>2025. év Beruházási terv</b>	
<b>Megnevezés</b>	<b>Tervezett beruházási összeg (eFt)</b>
1.1 Szombathelyi Fedett Uszoda és Termálfürdő fejlesztés tervesomag I. ütem	9 500 000
1.2 Víz-levegő hőszivattyú energia-hasznosításának fejlesztése	4 000 000
1.3 Uszodaépület medencetérben lábmosó és két zuhanyzó kialakítása	5 000 000
1.4 Fedett uszoda és termálfürdő kerítésáthelyezés	7 000 000
2. Mobilizálható gépek beszerzése	10 000 000
<b>2025. évre tervezett fedett uszoda és termálfürdő beruházási költség összesen:</b>	<b>35 500 000</b>
3. Áthúzódo munkák összköltsége	26 132 695
<b>Mindösszesen:</b>	<b>61 632 695</b>

A 2025. éves Beruházási terv javasolt műszaki megoldásainak teljesítést Tulajdonos Önkormányzat és Üzemeltető VASIVÍZ ZRt. szóbeli megállapodása alapján Üzemeltető a tervek elkészítése, víz-levegő hőszivattyú rendszer fejlesztése, lábmosó és zuhanyok kialakítása, kerítésáthelyezés, mobilizálható eszközök beszerzése és az áthúzódo munkák tárgyában idegen tulajdonon végzett beruházás keretében elvégzi.

## **SZOMBATHELYI FEDETT USZODA ÉS TERMÁLFÜRDŐ ÜZEMELTETÉSÉHEZ HOSSZÁBB TÁVON SZÜKSÉGES BERUHÁZÁSOK**

### **1. Fedett uszoda**

#### **1.1. Szombathelyi Fedett Uszoda és Termálfürdő régi épületében szaunavilág, pihenőtér és fedett gyógymedence kialakítása**

A koncepcióterv, tender terv szerint szaunavilág kialakítása a volt nappali kórház és az épületek közti félig nyitott folyosó területén. A XXI. századi igényeknek és trendeknek megfelelő, vendégkör számára plusz szolgáltatásként megvalósítandó szaunák és pihenőtér kialakítása. Volt nappali kórház területén lévő 2 részes termálvizes medence hasznosítása.

*Beruházás tervezett költsége: 1.200 millió Ft*

#### **1.2. Fedett uszoda fűtésrendszer üzemoptimalizálás célú beruházás**

A fedett uszoda fűtésrekonstrukcióját 2023. évben elvégeztük. Az üzemeltetési tapasztalatok alapján a rendszer további fejlesztése, annak optimalizálása céljából szükséges. A beruházás során a gépészeti kialakítás módosításával a gázkazánok precízebb vezérlése mellett további energia megtakarítást biztosítható. A három új kazán fűtési körére 1-1 darab szabályozható keringető szivattyú, 1-1 darab frekvenciaváltó és 1-1 darab motoros automatikusan üzemeltethető elzáró beépítése biztosítja a fűtés hatékonyabb szabályozását, üzemeltetését.

*Beruházás tervezett költsége: 15 millió Ft*

### **1.3. Emeleti öltözőkhöz tartozó vizesblokkok (férfi, női) felújítása**

Emeleti öltözőkhöz tartozó vizesblokkok (férfi, női) felújítása. 2023. évben a fedett uszoda újraindítását megelőzően az emeleti öltözők felújításra kerültek. Mind a női, mind a férfi öltözőkhöz tartozó vizesblokkok (zuhanyzók, előterek) az eredeti, több mint 40 éves állapotot tükrözik. Az érintett területen építészeti (burkolatok cseréje, esetleges kialakítás optimalizálás), gépészeti (vízvezetékek, szennyvízelvezetés, szaniterek, stb. cseréje) és villamos felújítását szükséges végrehajtani. A helységek felújítása jelentős minőségjavulást eredményezne a vendégek számára.

*Beruházás tervezett költsége: 30 millió Ft*

### **1.4. Földszinti férfi és női mosdók felújítása**

A fedett uszoda földszinti, aula térben található női és férfi wc-k és mosdók teljes körű felújítása vált szükségessé. A vizesblokkokat az érkező és távozó vendégek mellett a gyermekekre várakozó szülők is használják, leromlott állapotú (több mint 40 éves). A burkolatok, szaniterek cseréje mellett a szükséges gépészeti rekonstrukciókat is el kell végezni.

*Beruházás tervezett költsége: 20 millió Ft*

### **1.5. Fedett uszoda napelempark bővítés**

Fedett uszoda tetején üzemelő napelempark bővítése az inverterek cseréjével üzemeltetési költségcsökkentés érdekében indokolt. A fedett uszodában Modern Város projekt keretében kiépített hőszivattyús rendszer üzemeltetéséhez szükséges energia megtermelésére 100 kWh teljesítményű napelempark is megvalósult. A napelempark bővítése engedély nélkül az inverterek modern eszközökre történő cseréje esetén további, összesen maximum 50 kWh teljesítménnyel bővíthető. A nagyobb mértékű teljesítménynöveléshez tervezettség és engedélyeztetés szükséges. A többletenergia felhasználása a medencevizék fűtésére lenne hasznosítható, amennyiben az ehhez szükséges gépészeti átalakítás megvalósul.

*Beruházás tervezett költsége: 20 millió Ft*

### **1.6. Fedett uszoda medencetér (úszómester iroda), pénztárak, és földszinti irodák légkondicionálásának kialakítása**

Fedett uszoda medencetérben lévő úszómester iroda, pénztárak, és földszinti irodák légkondicionálásának kialakítása. A több mint 40 éves létesítmény egyes helységeiben nyáron a hőség, téli időszakban a hideg miatt csak aránytalanul magas költségen, vagy egyáltalán nem biztosítható a munkavégzéshez ideális hőmérséklet. Ezekbe a helységekre, mint a földszinti irodák, pénztárak és a medencetérben az úszómesterek részére kialakított irodában a megfelelő hőmérséklet biztosítására energia hatékony légkondicionáló berendezések telepítése ad költséghatékony megoldást.

*Beruházás tervezett költsége: 8 millió Ft*

## **2. Termálfürdő**

### **2.1. A termálfürdő ülő és gyerekmedence közti területen napvitorlák telepítése**

A termálszezonban (nyári időszak június közepétől augusztus végéig) a vendégforgalom szignifikáns részét a kisgyermekes családok, illetve a nyugdíjas korosztály fedi le. A gyermek és ülőmedence közvetlen közelében az felügyelő, várakozó vendégek részére nem biztosítható árnyék, ezért szükségesnek tartjuk napvitorlák telepítését.

*Beruházás tervezett költsége: 12 millió Ft*

### **2.2. Termálfürdő játszótér fejlesztése, bővítése**

A jelenleg kialakított játszótér kora és mérete indokoltá teszi, hogy felújításra, illetve bővítésre kerüljön, ezzel a kisgyermekes vendégek részére egy biztonságosabb és magasabb színvonalú szolgáltatást lehet nyújtani.

*Beruházás tervezett költsége: 8 millió Ft*

## **3. Vízilabda akadémia**

### **3.1. AVUS akadémia területén új tanmedence építése építése**

AVUS vízilabda akadémia építésekor kialakított fedett, oldalról nyitott területen tanmedence tender terv szerinti megvalósítása. A fedett uszodában üzemeltetett tanmedence (a város egyéb tanmedencéinek bezárása miatt) magas kihasználtsága és a további oktatói igények alapján további oktatási célú vízfelületre lenne szükség. Egy új tanmedence építése és üzemeltetése bővítené a szolgáltatások körét, biztosítaná a többletigények kielégítését.

*Beruházás tervezett költsége: 1.000 millió Ft*

<b>Szombathely Fedett Uszoda és termálfürdő</b>	
<b>Hosszabb távon szükséges beruházások</b>	
<b>Megnevezés</b>	<b>Tervezett beruházási összeg (eFt)</b>
1.1 Szombathelyi Fedett Uszoda és Termálfürdő régi épületében szaunavilág, pihenőtér és fedett gyógymedence kialakítása	1 200 000 000
1.2 Fedett uszoda fűtésrendszer üzemoptimalizáslás célú beruházás	15 000 000
1.3 Emeleti öltözőkhöz tartozó vizesblokkok (férfi, női) felújítása	30 000 000
1.4 Földszinti férfi és női mosdók felújítása	20 000 000
1.5 Fedett uszoda napelempark bővítés	20 000 000
1.6 Fedett uszoda medencetér (úszómester iroda), pénztárak, és földszinti irodák légkondicionálásának kialakítása	8 000 000
2.1 A termálfürdő ülő és gyerekmedence közti területen napvitorlák telepítése	12 000 000
2.2 Termálfürdő játszótér felújítása, bővítése	8 000 000
3.1 AVUS akadémia területén új tanmedence építése építése	1 000 000 000
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>2 313 000 000</b>

Szombathely, 2024. november 14.

Tisztelettel:

Krenner Róbert  
vezérigazgató