

Előterjesztés

Az épülő Sportcsarnok beruházáshoz kapcsolódó műszaki, jogi és pénzügyi lehetőségek áttekintése

Az előterjesztés mellékletei: 7 db

Az előterjesztést tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés elfogadása: egyszerű többségű szavazatot igényel.

I. Előzmények

A Magyar Labdarugó Szövetség (továbbiakban: MLSZ) 2007. évben létesítette Telki területén a Global Football Sporthotel és Edzőközpontot.

A beruházás megvalósítását követően az MLSZ és Telki község Önkormányzata között együttműködési megállapodás jött létre a Sporthotel sportcélú és szálláshely szolgáltatásainak kedvezményes igénybevételéről, valamint az MLSZ által rendezett sportlétesítményeken médiafelületek hasznosításáról. A megállapodás része volt a Telki önkormányzata részére biztosított vagyoni értékű jogok biztosítása úgy mint: a szabadtéri pályák és fedett csarnok használata előzetes bejelentés mellett évi legfeljebb 600 óra időtartamban az Edzőcentrum szabad kapacitása terhére, a szabad kapacitás függvényében hétvégi rendezvényekhez ezen óraszám felett is ingyenes sportolási lehetőség biztosítása a gyermek labdarugó tornák rendezéséhez, 15 évig évente 320 vendégéjszaka a szállodában, félpanziós ellátással, előzetes bejelentés szerinti elosztásban, 15 évig évente 10 napra a konferenciaterem használata, illetve évente 15 napra a kistárgyaló használata, előzetes bejelentés szerinti elosztásban.

A 2007-ben létrejött megállapodáson az elmúlt években apró módosítások történtek, de érdemben a megállapodás nem változott.

Az elmúlt évek gyakorlata azt mutatta, hogy az MLSZ egyre kevésbé tudja biztosítani az együttműködési megállapodásban rögzített használati lehetőségeket szabad kapacitás hiányában.

Így az MLSZ egyre kevésbé tudott eleget tenni kötelezettségének.

A szerződéssel kapcsolatban éveken keresztül folyt tárgyalás, hogy azt életszerűbbé és mindkét fél számára előnyösebbé tudjuk tenni. Az MLSZ azonban végül mindig elzárkózott a szerződés módosításától. Ebből sejthető, hogy a szerződés inkább nekik, mint nekünk volt kedvező. Azok a vagyoni értékű jogok, melyek a szerződés részét képezték, vitatható hasznúak voltak, a legfőbb érték, a teremhasználati jog pedig végül teljesen leszűkült, amikor a válogatott eredményesen szerepelt az EB-n és a szövetségi kapitány döntése alapján gyakorlatilag kiszorultunk az MLSZ-ből.

Az MLSZ ekkor döntött úgy, hogy támogatja azt a javaslatot, hogy többségi részfinanszírozásában építsen egy csarnokot Telkinek. Ezt mindenki örömmel fogadta és teljes körű egyetértés volt e tekintetben.

Időközben az oktatás ügye elkerült az önkormányzattól, így az iskolai tornaterem feletti rendelkezés joga is. A tankerülettel egyeztetünk, hogy kölcsönösen előnyös lenne, ha az iskola mellett megépülő új csarnokot délelőtt az iskolások használnák. Cserébe az iskolai tornaterem délutáni és hétvégi használatát Telki, illetve a Telki sportéletet szervező SE kapná meg.

Az iskolában jelenleg 21 osztály van, akiknek a mindennapi testnevelés hetente összesen 105 órát jelent. A tornaterem kapacitása napi 12 óra (bontott teremmel) vagyis heti 60 óra, így fennmarad 45 óra.

Így a mindennapos testnevelés és a magas gyermekszám miatt a testnevelés órák közel fele (hetente kb. 45 óra) ma is az iskola lépcsőházában, aulában és osztályteremben zajlik, ami nem megfelelő, balesetveszélyes. Ez nagyon balesetveszélyes, mert csúszik a kő, így többnyire az iskola előtt vagy az osztálytermekben próbálják a tanárok megtartani az órákat.

Az iskolai órákkal minden hétköznap 8 órától 13 óráig meg lesz töltve az új csarnok, úgy, hogy egyszerre két osztály használja. A szomszédos óvodának is jutna heti néhány óra használati idő, ami őszi-téli időben kiváló lehetőség a legkisebbeknek.

A Telki SE, mint Telki legnagyobb sportszervezete is támogatta és támogatja a csarnok építését, hisz teljesen meg tudja tölteni sporttevékenységgel. Az SE vezetője a „Lehetőségek csarnokának” hívta egy cikkben az épülő intézményt.

A gyermekfocistákat tömörítő Focisuli nagyon határozottan sürgette az intézmény építését, hisz komoly gondot jelentett a fedett intézmény hiánya.

Társadalmi támogatottság és igény tehát volt bőven. Mégis csak akkor döntöttünk a beruházás mellett, amikor megérkeztek a konkrét számok, hisz a költségvetés nem feneketlen és nem ez a legfontosabb beruházás, más, még fontosabb céltól nem lehetett forrást elvonni.

2017. nyarán az MLSZ meghatározott egy konkrét támogatási összeget, mellyel az új beruházást támogatni tudta. A Társasági Adó (-továbbiakban: TAO) törvény pedig meghatározta a beruházás megvalósításához a TAO törvény alapján a látvány-csapatsportok támogatási rendszeréhez biztosítandó beruházáshoz tartozó minimális önerő összegét.

Az MLSZ által biztosítandó támogatás **100.000.000.- Ft+Áfa** és az önkormányzat által biztosítandó önerő (30 %) **42.857.143.- Ft+Áfa** összege lett az a költségvetési keret, melyből a megvalósítandó új csarnokot meg kellett valósítani.

2017. nyarán a képviselő-testület több alkalommal informális és nyílt képviselő-testületi üléseken is foglalkozott a megvalósítandó csarnok ügyével.

A testületi tárgyalást megelőzően történt egyeztetések azt mutatták, hogy a jelenlegi szabályozási környezetben és az egyéb közlekedési kapcsolatokat, megvalósítási lehetőségeket is figyelembe véve az iskola melletti az óvoda előtti Kamilla utcai önkormányzati tulajdonú ingatlanon tervezi megvalósítani a beruházást.

A képviselő-testület 2017. július 12-i ülésén 90/2017.(VII.12.) Öh. számú határozatával döntött arról, hogy hozzájárul a beruházáshoz a megjelölt területen és a megállapodáshoz kapcsolódó megállapodások aláírására felhatalmazza a polgármestert

A képviselő-testületi határozat az alábbiak szerint rendelkezik: Telki község Önkormányzat képviselő-testülete döntött arról, hogy a Magyar Labdarúgó Szövetség közreműködésével a látványcsapatsport támogatásról szóló jogszabályokban valamint a 1996. évi LXXXI. törvényben foglaltak alapján egy HUPRO technológiával készült fedett 44x24 méteres csarnok és az ahhoz kapcsolódó 114m² alapterületű öltöző megvalósítását támogatja. A tervezett beruházás megvalósításának teljes költsége: 181.428.572.- Ft. A beruházás megvalósításához szükséges önkormányzati önrészt (30 %) 42.857.143.- Ft+Áfa összeget az önkormányzat 2017.évi költségvetésében a tartalékkeret terhére biztosítja, míg a beruházás 70 %-át a Magyar Labdarúgó Szövetség biztosítja.

Az újonnan aláírt megállapodás rendelkezik arról is, hogy hatályon kívül helyez valamennyi korábbi megállapodást, mely jogi értelemben annyit jelent, hogy a korábbi szerződések tartalma nem releváns, az azokban foglalt jogok és kötelezettségek megszűntek.

Az együttműködési megállapodásban rögzítésre kerültek a közös beruházásként megvalósuló csarnok alap paraméterei, típusa, a felek által vállalt anyagi erő. Az Önkormányzat 20 évre ingyenes a Hotellel szemben

lévő Telki 1457 és a 1458 hrsz-ú ingatlanra telekhasználatot (az Edzőcentrum Kft. alkalmankénti rendezvényeinek idejére parkoló céljára), ezen ingatlanokra elővásárlási jogot, az Edzőcentrum területén évi 10 alkalommal kültéri hangosítás jogát és 21:00 óráig napi világítástechnikai használatot biztosít az MLSZ-nek. Az MLSZ 20% kedvezményt ad az önkormányzat részére a Global szolgáltatásaiból, valamint a sportcsarnok és konferenciaterem használata esetén a mindenkor érvényes árakból, de szintén csak a szabad kapacitása terhére, tehát ez is korlátozottan érvényesíthető jog.

Az MLSZ-el történt előzetes egyeztetések során hamar nyilvánvalóvá vált, hogy ebből az összegből csak gyors szerelésű, könnyű szerkezetes csarnokot lehet megvalósítani. Ezek közül a technológiák közül a HUPRO-ra esett választás, elsősorban ár-érték arány, másodsorban energetikai, fenntarthatósági tulajdonságok miatt. Nem utolsó sorban úgy gondoltuk, hogy a településközponti helyet így a távlati jövőben újra lehet gondolni, hisz amilyen gyorsan megépíthető a csarnok, olyan gyorsan bontható is. Ha esetleg nagyobb összegű pályázathoz jutunk, idővel csökken a gyerekszám, változnak a törvényi követelmények, vagy ismét reálisan felmerülhet a régebbi koncepció egy oktatási intézmény alapításával kapcsolatban, akkor a sportcsarnok áttelepítése is elképzelhető. Mindez összhangban volt eddigi fejlesztési koncepciónkkal, hisz eddig sem presztízs beruházásokat valósítottunk meg.

A TAO szerződés jelenleg 15 éves fenntartási időt ír elő, de ez egy új helyzetben kezelhető az időarányos használat tükrében.

Az önkormányzat a telkek összevonását megtette, a tervekhez kapcsolódó engedélyek megérkeztek és jogerőre emelkedtek.

A tervezett csarnokkal kapcsolatban számos cikk jelent meg, látványtervvvel, megvalósult épület fotójával. Nyilvános volt a méretezett tervrajz, az előterjesztések, a szerződések. Számos nyilvános testületi ülés volt és több egyeztetés a leendő használókkal.

II. Jelen

A sportcsarnok építési beruházás kivitelezési munkái 2018. január 15-én kezdődtek meg. Az előkészítési és alapozási munkákat követően, március végén helyére kerültek a csarnok szerkezeti elemei.

Ekkor a lakosság részéről a beruházással kapcsolatban több észrevétel és bejelentés érkezett. Ezek legtöbbje esztétikai jellegű volt. A létesítmény létjogosultságát kevesen kérdőjelezték meg.

Eddigi információink szerint egy a mostanitól eltérő technológiájú, esetleg hagyományos szerkezetű csarnok, még a mostanihoz hasonló fedéssel is kétszeresébe kerülne a mostani beruházásnak. Egy olyan csarnok pedig, ami teljes egészében hagyományos felépítésű, 350-400 millió forintba kerülhet, a becslések szerint. Ez annyit jelent, hogy a jelenlegi önerőnknek nem a kétszeresét, nem háromszorosát, hanem akár tízszeresét kellene befektetnünk. Erre egyértelműen nincs lehetőség és soha nem volt szándék sem ilyen léptékű sportberuházásra. Ezt a beruházást egyértelműen a nagyon előnyös konstrukció indokolta, a nyilvánvaló lakossági igényen felül.

A képviselő-testület pozitívan reagált a lakossági észrevételekre. Kezdeményeztük az építkezés felfüggesztését az esetleges módosítási lehetőségek megvizsgálásáig.

A képviselő-testület 2018. április 13.-i ülésén 44/2018.(IV.13.) Öh számú határozatával döntött arról, hogy a Telki 731/22 hrsz-ú ingatlanon a Magyar Labdarugó Szövetség beruházásában a Telki község Önkormányzata és a Magyar Labdarugó Szövetség, mint építetők kérelmére megvalósuló sportcsarnok épület kivitelezési munkáinak felfüggesztését kezdeményezi - a beérkezett lakossági észrevételek figyelembevételével - a lehetséges műszaki változtatások megvizsgálásának időtartamára. Felhatalmazza a polgármestert a kivitelezési munkálatok felfüggesztése érdekében történő intézkedések megtételére, valamint a műszaki megoldások változtatása érdekében történő tárgyalások lefolytatására.

2018.április 16-i ülésén 47/2018.(IV.16.) Öh. számú határozatával pedig arról döntött, hogy Telki község Önkormányzata és a Magyar Labdarugó Szövetség, mint építetők kérelmére megvalósítandó sportcsarnok megvalósításának kérdésével kapcsolatos problémák megoldására jogi és műszaki szakértőket von be, megteremtve hozzá a pénzügyi fedezetet.

A műszaki szakértői kérdések megvizsgálására a Modulart Tervező Irodát, míg a jogi helyzet áttekintésére a Hetzmann, Ruzsek és társa Ügyvédi Irodát bízta meg.

A kérdést szerette volna alaposan körbe kell járni. Vannak technikai, építészeti vonatkozások. Kertészeti, tereprendezési javaslatok, hisz a zöldfaltól, a napelemekig, a fásítástól a sportpark létrehozásáig sok reális javaslat hangzott már el. A módosításnak vannak jogi, pénzügyi korlátai, hisz az MLSZ a beruházó, TAO források vannak a konstrukcióban, megkezdett beruházásról van szó, a kivitelezőnek és a megrendelőnek is vannak jogai és kötelmei.

Vizsgálatra szorul az egyes elképzelések megvalósulásának elsődleges és másodlagos pénzügyi és jogi következményei. Mindeztidáig minden maximálisan jogszerű volt. Nyilván mindenki azt szeretné, hogy a folytatás is az legyen. Ugyanakkor szeretnénk a lakossági észrevételeket is figyelembe venni és megtenni mindent, amit lehet. Egyetértés látszik a képviselő-testületben a tekintetben, hogy a reális, kifizethető és jogszerű megoldási javaslatokat véleményezzük valamilyen formában a Telkiben élőkkel.

Az elmúlt hetekben a hivatal a képviselő-testület felhatalmazása alapján jogi, építészeti szakértők bevonásával megvizsgálta az elméletben lehetséges módosítási javaslatokat és mindegyik változat következményeit, megvalósíthatósági esélyeit is.

III. Műszaki, jogi és pénzügyi lehetőségek áttekintése

0.A csarnok változatlanul hagyása

Ha a képviselő-testület a csarnok változatlan formában történő tovább építéséről dönt, akkor a képviselő-testületnek döntés kell hoznia a 44/2018.(IV.13.) Öh számú határozattal elrendelt felfüggesztés feloldásáról.

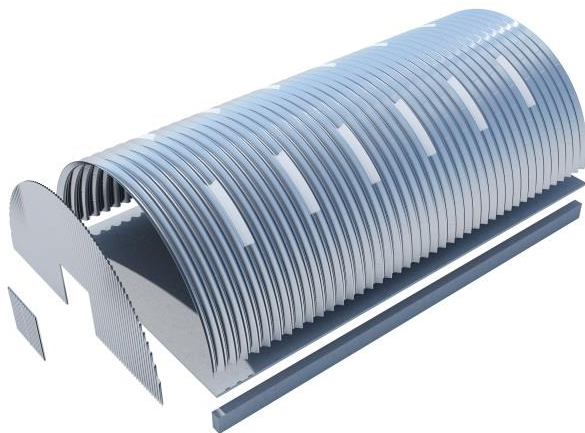
A TAO elszámolás határidejébe a jelen – egy-két hónapos – csúszás nem releváns, az ott vállalt átadási határidő evvel együtt is tartható.

A kivitelező 30 napra vállalta az építkezés felfüggesztését jogi következmények nélkül. Amennyiben a felfüggesztés ideje a 30 napot meghaladja, úgy a kivitelező jogosulttá válik a leállás miatti kárának megtérítésére. Ilyen kár lehet például, hogy a kiesés idején is állományban kellett tartania munkavállalóit, késedelemben esik más vállalt munkáival, ami miatt kötbérfizetési kötelezettsége keletkezhet stb. A vállalkozó kártérítési igénnyel az MLSZ felé fordulhat, azonban – tekintettel arra, hogy a felfüggesztés a Telki Önkormányzat miatt történt – végső soron a kárt várhatóan az Önkormányzatra fogják hárítani. Az MLSZ-el folytatott megbeszélésen az MLSZ oldaláról arra kaptunk ígéretet, hogy amennyiben a képviselőtestületi döntés miatt pár nappal meghosszabbodik a 30 nap, úgy ezt az MLSZ megpróbálja elfogadtatni a vállalkozóval. Lényeges, hogy erről írásbeli megállapodás szülessen, amelyben a vállalkozó vállalja, hogy a 30 nap, vagy az ezt meghaladó idejű leállás miatt nem lép fel kárigénnyel.

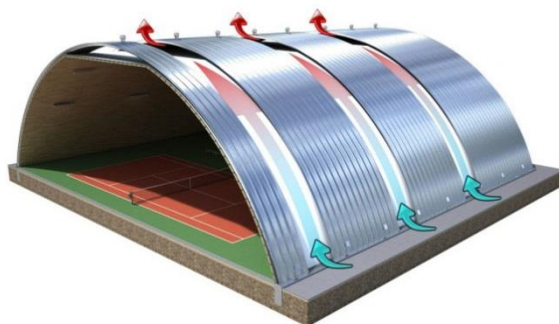
A jogi kockázat minimálisra redukálható, amennyiben a vállalkozó együttműködő.

A HUPRO CSARNOKRENDSZER ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

Az íves kialakítású szerkezet rendkívül könnyű, mely más építőanyagokkal szemben nagy előny, ugyanakkor nagy szilárdsággal és teherbírással is rendelkezik. A kis tömeg jelentős költségmegtakarítást eredményez az objektum elemeinek szállításánál és beépítésénél is. A boltív konstrukció lehetővé teszi akár 42 m-es fesztávolság lefedését is. Az alapszerkezet S320 acélból készült, vastagsága 0,8-2 mm a fesztávolság függvényében. Az acél ívkonstrukciókat acélhorgonyok segítségével rögzítik az alapozásba. A szerkezet a hatályos előírásokra méretezett, például a Richter-skála szerinti 7-es erősségű földrengésnek is ellenáll.



A csarnokszerkezet alternatív szellőztetőrendszerrel rendelkezik, mely a termodinamikus felhajtóerő elvén működik, így a csarnok nyári hőkomfortja rendkívül kedvező, kiegészítő hűtést nem igényel, így alacsony üzemeltetési költségű. A tervezett csarnokszerkezet tehát racionális, viszont strukturális jellemzői miatt ipari jellegű.



1.Az eredeti terv szerint felépülő csarnokon módosítások végrehajtása

Ennél az opciónál két lehetősége van az önkormányzatnak.

1. Olyan módosításokat hajt végre, melyek az épület megjelenését a külső környezetén történő beavatkozásokkal finomítják (zöld rézsű, felfuttatott növények, külső színezés)
2. Olyan módosítások történnek, melyek az épület megjelenését építészeti eszközökkel finomítják (üvegezett végfal, öltöző épület új konstrukciója)

Megnevezés	Leírás	Munkanemek	Számítás	Bekerülési költség (bruttó)
1.variáció	Jelenlegi épület esztétikai átdolgozása	csarnok külső festése	terület = 45*36 egységár: 5000 Ft/m2	8 100 000,00 Ft
		üvegezett végfal szerkezetek	20000 Ft/m2	8 000 000,00 Ft
		öltözőépület új konstrukciója (teljes épület)	380000 Ft/m² hasznos terület = 90 m²	34 200 000,00 Ft
		Növénytelepítés, parkosítás		12 000 000 Ft
				63 300 000 Ft

Előnyök, hátrányok:

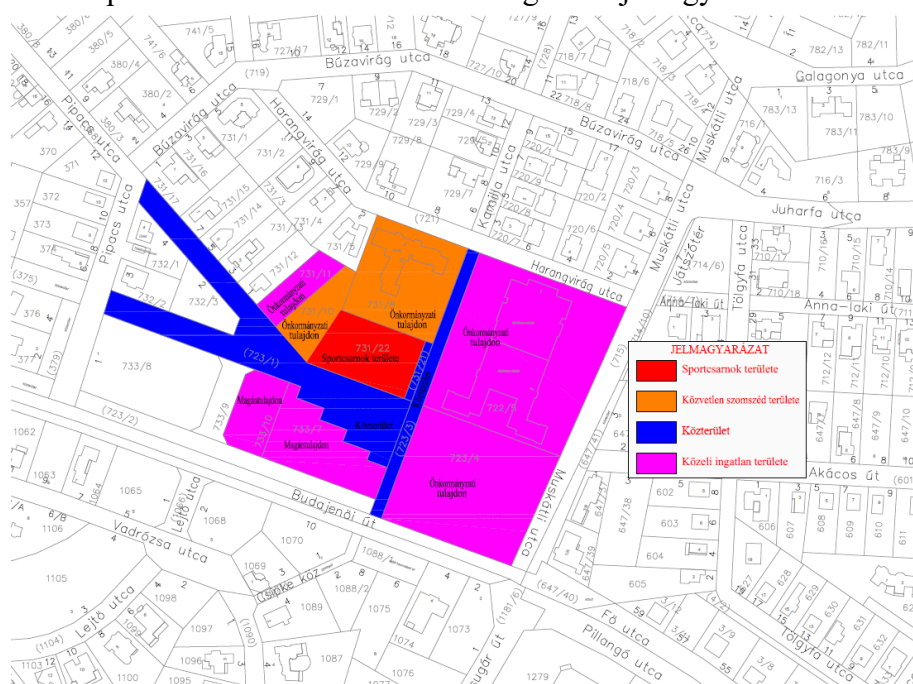
A jelenlegi helyén megtartott csarnok az általános iskolai használat miatt előnyös. A zöld rézsű és a felfuttatott növény a tájidegen horganyzott felületet elrejt. Az archetipikusan, azaz ház szerűen elkészülő öltözőépület a környező lakóházak tektonikáját követi, azokhoz kötődik.

Érvek mellette:

- a projekt viszonylag gyors folytathatósága
- támogatottabb, tájba illőbb épület
- kompromisszum az ellenzők és támogatók között

Ellenérvek:

- minden csinosítás pénzbe és időbe kerül
- az eddigi leállás már elszenvedett költségei tovább nőnek.
- némelyik ötlet az épület funkcionális használhatóságát rontja vagy működési költségeit növeli.



Jogi szempontok: A jogi kockázat minimálisra redukálható, amennyiben a vállalkozó együttműködő. Amennyiben a képviselő testület a projekt változatlanul hagyása mellett az eredeti tervek alapján épülő csarnokon további építészeti vagy látványelem módosításokat hajt végre, egészíti azt ki, az kétféle módon történhet: építési engedély köteles, illetve építési engedély nélkül végrehajtható módon.

II/1. építési engedély nélküli változat

Ebben az esetben ugyanaz az út, ami az építkezés változatlanul hagyása esetén, csupán a pénzügyi finanszírozás változik, azaz az Önkormányzatnak többletköltséget okoz a látványelemek kivitelezése (földmunkák, kertészet, épület festés stb.).

Jogi értelemben ugyanaz a helyzet, mint amit a 1. verziónál jeleztünk. A jogi kockázat minimálisra redukálható, amennyiben a vállalkozó a leállás miatti időkiesés tekintetében együttműködő.

II/2. építési engedély köteles változat

Amennyiben építési engedély köteles módosítások mellett dönt a képviselő testület, úgy a módosítások kapcsán szükségessé válik beszerezni az illetékes építési hatóság engedélyét. Ennek az lehet a kockázata, hogy tekintettel a kialakult helyzetre, az építési hatóság kevésbé fog zökkenőmentesen eljárni, mint az első körben, de elviekben jogi akadály ebben az esetben nincs.

A kivitelező tekintetében kérdésként merül fel, hogy a módosítás mennyiben érinti a kivitelezés eredeti határidejét. Továbbra is függőben kell e tartani az építkezést, vagy lehet folytatni a főépület munkálatait párhuzamosan az építési engedélyeztetési eljárással. Amennyiben az utóbbi, úgy a kivitelező tekintetében nem eredményez jogi kockázatot a változtatás. A vállalkozási szerződés módosítása ebben az esetben szükséges lesz a plusz, illetve a módosult munkák vonatkozásában, de az MLSZ az előzetes tárgyalások során evvel kapcsolatban azt a tájékoztatást adta, hogy véleménye szerint a módosításnak nem lesz akadálya, a vállalkozó kellően nyitott lesz.

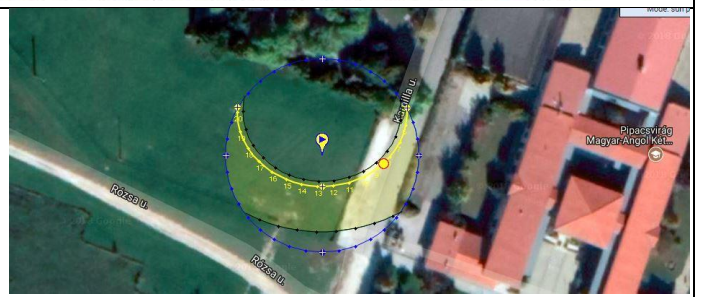
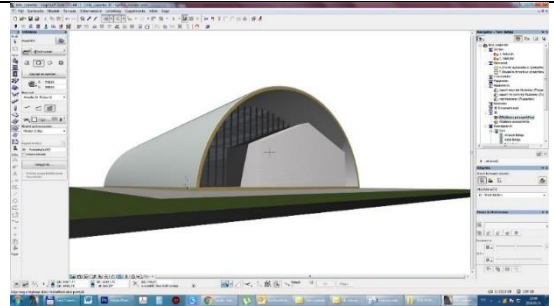
Az eredeti TAO forrást és az arra vonatkozó szerződést nem érinti jogilag ez a helyzet. Amennyiben műszaki tartalommal bővül az eredetileg tervezett beruházás, úgy arra – az előzetes tájékoztatás szerint – további TAO forrásokat lehetne bevonni. Az ilyen irányú TAO igénylésre az MLSZ nyitottságot mutatott. Ebben az esetben a műszaki bővítés költségeinek 70%-át lehetne TAO forrásból finanszírozni és csupán a 30%-ot kellene az Önkormányzatnak állnia, ami a TAO lehívás kötelező önrésze. Ez csak a műszaki tartalomra vonatkozó opció, az egyéb, látvány módosításokra (kertészet, tájrendezés stb.) nem vonatkoztatható.

Jogi kockázat:

- építési engedély beszerzése, annak esetleges elhúzódása
- az időkiesések kezelése a vállalkozónál
- további TAO forrás lehívhatósága
- MLSZ együttműködési hajlandósága Az előzetes MLSZ-el folytatott tárgyalások alapján minimálisra csökkenthető a jogi kockázat. Valamennyi szerződés módosítását, és/vagy újak megkötését igényli.

Pénzügyi szempontok: Az önkormányzat jelenlegi pénzügyi keretei között a jelenleg rendelkezésre álló pénzügyi mozgástér 80 – 100 mFt-os többletforrás igénybevételét teszi lehetővé, figyelembe véve a már meglévő kötelezettség vállalásokat és az önkormányzat rentábilis működését.

A Magyar Labdarugó Szövetség arról nyilatkozott, hogy a csarnoképítés kapcsán az építési engedélyezéssel érintett a jelenlegi épület kismértékű módosítását érintő módosítást tudja pénzügyileg támogatni, további TAO források bevonásával kb 15-20 millió forint erejéig.



2. A jelenlegi csarnok épület változatlan megépítése más helyszínen
1.opció. (1266/12 hrsz)

Megnevezés	Leírás	Munkanemek	Számítás	Bekerülési költség (bruttó)
2a.variáció	Jelenlegi épület áthelyezése másik helyszínre - 1266/12	új közmű kiépítése, meglévő kiváltása	ivóvíz, csatorna, gáz, vízelvezető árok kiváltása	32 500 000,00 Ft
		új alaplemez készítése	45000 Ft/m³ csarnok alapterülete: 1056 m²; öltöző alapterülete: 110,15 m²; lemezvastagság: 16 cm	8 396 280,00 Ft
		új járda készítése (Fő utca- Tücsök utca, valamint épülethez vezető szakaszon)	bekerülési költsége: 25000 Ft/m2becsült alapterülete: 300 m2	7 500 000,00 Ft
		héjszerkezet bontása áthelyezése		5 000 000,00 Ft
		jelenleg meglévő alaplemez elbontása, hulladék elhelyezése		4 200 000,00 Ft
		Járulékos költségek (becslés)	Tervek, engedélyek, HÉSZ módosítás, stb.	5 – 10 000 000 Ft
		62 596 280 Ft – 67 596 280 Ft		

Előnyök, hátrányok:

Az új helyszín szintén közel van a lakóházak övezetéhez, így lakossági érintettsége a jelenlegivel közel azonos. Viszont az általános iskolától jelentősen távolabb helyezkedik el, mely a napi használat szempontjából előnytelen

Érvek mellette:

- eldugottabb helyszín, rálátás kevésbé lehetséges
- a mostani épületre kitalált szerkezeti megoldások maradhatnak
- az épület minden előnyös tulajdonsága megmarad ha nem gyengítjük energetikailag

Ellenérvek:

- a felszerkezet bontási költségei magasak lesznek
- bontási veszteséggel kell számolni a csarnok alapanyag tekintetében, nem pontosan mondható meg, hogy mekkora hányada menthető meg sérülésmentesen.
- a megmaradó szilárd szerkezetek (alapozás) bontása nehéz, költséges.
- az új helyszínnek meg kell felelnie az épület megvalósíthatósági kritériumainak (beépítési jelleg, beép. %-ok, magasság, stb) - teljesen új építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni
- az új épület a jövőbeli árszínvonal emelkedés és a szabályozás módosulásai miatt a mostaninál valószínűleg jelentősen drágább lesz.
- az új helyszínen teljesen újonnan, nulláról kell megépíteni a csarnokot
- az engedélyezési és építési idő miatt 2019 vége előtt nem lehet reális átadási időpont.

Jogi kockázat:

- új helyszín alkalmassá tétele, vonatkozó hatósági engedélyek
- építési engedély beszerzése, annak esetleges elhúzódnása
- az időkiesések kezelése a vállalkozónál
- további TAO forrás nem hívható le rá
- TAO támogatásnál vállalt határidő tarthatósága
- MLSZ együttműködési hajlandósága Valamennyi szerződés módosítását, és/vagy újak megkötését igényli.

Pénzügyi szempontok: Az önkormányzat jelenlegi pénzügyi keretei között a jelenleg rendelkezésre álló pénzügyi mozgástér 80 – 100 mFt-os többletforrás igénybevételét teszi lehetővé, figyelembe véve a már meglévő kötelezettség vállalásokat és az önkormányzat rentábilis működését.

2. A jelenlegi csarnok épület változatlan megépítése más helyszínen
2. opció (1266/13 hrsz)

Megnevezés	Leírás	Munkanemek	Számítás	Bekerülési költség (bruttó)
2b.variáció	Jelenlegi épület áthelyezése másik helyszínre - 1266/13	új közmű kiépítése, meglévő kiváltása	ivóvíz, csatorna, gáz, vízelvezető árok kiváltása	32 500 000,00 Ft
		új alaplemez készítése	45000 Ft/m ³ csarnok alapterülete: 1056 m ² ; öltöző alapterülete: 110,15 m ² ; lemezvastagság: 16 cm	8 396 280,00 Ft
		új járda készítése (Napsugár utcában az épülethez vezetve)	bekerülési költsége: 25000 Ft/m ² becsült alapterülete: 500 m ²	12 500 000,00 Ft
		új útpálya készítése (Napsugár utcában az épülethez vezetve)	bekerülési költsége: 45000 Ft/m ² becsült alapterülete: 200 m ²	40 000 000,00 Ft
		héjszerkezet bontása , áthelyezése		5 000 000,00 Ft
		jelenleg meglévő alaplemez elbontása, hulladék elhelyezése		4 200 000,00 Ft
		Járulékos költségek (becslés)	Tervek, engedélyek, HÉSZ módosítás, stb.	5 – 10 000 000 Ft
				107 596 280 Ft – 112 596 280 Ft

Előnyök, hátrányok:

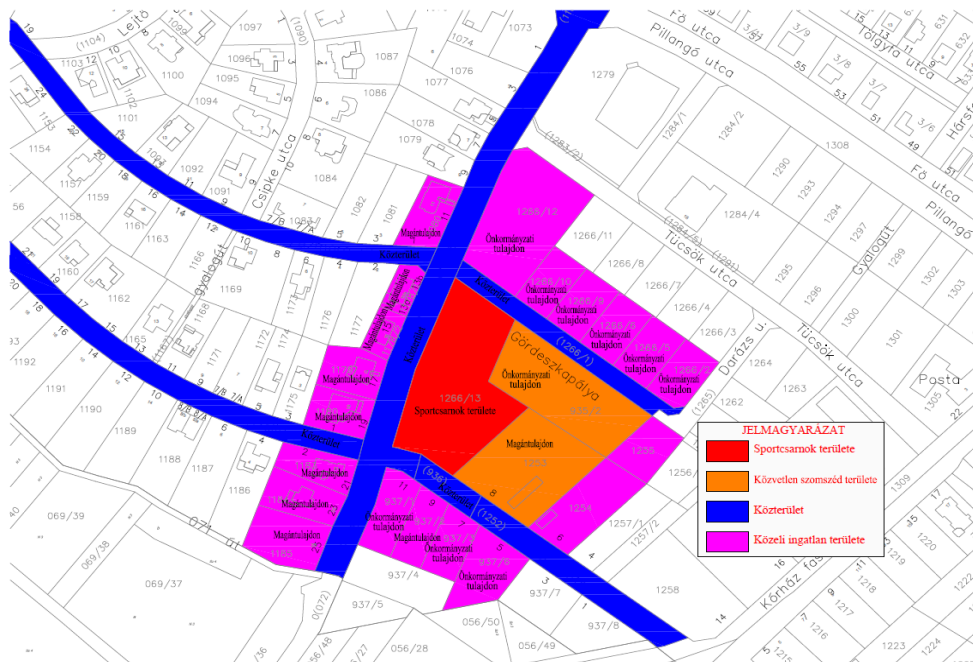
Az új helyszín szintén közel van a lakóházak övezetéhez, így lakossági érintettsége a jelenlegivel közel azonos. Viszont az általános iskolától jelentősen távolabb helyezkedik el, mely a napi használat szempontjából előnytelen

Érvek mellette:

- eldugottabb helyszín, rálátás kevésbé lehetséges
- a mostani épületre kitalált szerkezeti megoldások maradhatnak
- az épület minden előnyös tulajdonsága megmarad ha nem gyengítjük energetikailag

Ellenérvek:

- a felszerkezet bontási költségei magasak lesznek
- bontási veszteséggel kell számolni a csarnok alapanyag tekintetében, nem pontosan mondható meg, hogy mekkora hányada menthető meg sérülésmentesen.
- a megmaradó szilárd szerkezetek (alapozás) bontása nehéz, költséges.
- az új helyszínek meg kell felelnie az épület megvalósíthatósági kritériumainak (beépítési jelleg, beép. %-ok, magasság, stb)
- teljesen új építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni
- az új épület a jövőbeli árszínvonal emelkedés és a szabályozás módosulásai miatt a mostaninál valószínűleg jelentősen drágább lesz.
- az új helyszínen teljesen újonnan, nulláról kell megépíteni a csarnokot
- az engedélyezési és építési idő miatt 2019 vége előtt nem lehet reális átadási időpont.



Megvalósíthatóság

Jogi szempontok:

A csarnok átköltöztetése más helyszínre lényegesen több megoldandó feladatot és kockázatot jelent.

Először a helyszínt kell alkalmassá tenni a létesítmény befogadására. Amennyiben ez a CBA mögött elhelyezkedő terület, akkor első lépésben szükséges a megfelelő vízügyi engedélyek és kiváltások megtétele. Ezt követően teljesen új építési engedélyt kell beszerezni az építkezéshez. Az engedélyeztetés során a szomszédos telkek tulajdonosai hátráltathatják az engedélyezési folyamatot. A kialakult lakossági hangulatban ez valószínűsíthető. Jogilag egy szabályos kérelem engedélyezését nem lehet hosszú távon megakadályozni, azonban az eljárás elhúzódását eredményezheti.

Az eredeti TAO forrást abban az esetben nem érinti a változtatás, ha a helyszín alkalmassá tétele és az építési engedély megadása nem húzódik évekig. Az MLSZ arról tájékoztatott, hogy 2019-es átadást vállalt a TAO szerződésben. Ez jogilag annyit jelent, hogy ha ezen a határidőn túl nyúlik a befejezés, úgy kérelmezni kell az MLSZ TAO támogatást lehívó szerződésének módosítását, ami következmények nélkül csak a támogatást nyújtó szerv pozitív együttműködése esetén történhet. Továbbá, ha az áttelepítés nyomán is megvalósul az eredeti TAO forrásból támogatott cél, azaz a csarnok átadásra kerül.

Ez a fajta módosítás, azaz a helyszín megváltoztatása nem minősül műszaki tartalom bővülésnek, szükséges módosításnak, tehát további TAO támogatási forrás nem szerezhető rá, azaz az áttelepítés költségei teljes mértékben az Önkormányzatot terhelik.

A jelenlegi helyszínen már megvalósult és nem áttelepíthető beruházások, beépítések elvesznek! További kérdésként merül fel a kivitelezővel való kapcsolat. Az áthelyezés előre láthatóan jelentősen több várakozási időt igényel a vállalkozótól, ami idő alatt továbbra sem tudja szerződés szerint tovább folytatni a munkát (építési engedély, egyéb hatósági engedélyek az új helyszínnel kapcsolatban). Így ebben az esetben reális kockázat a vállalkozói oldalon a kártérítési igénnyel való fellépés.

Jogi kockázat:

- új helyszín alkalmassá tétele, vonatkozó hatósági engedélyek
- építési engedély beszerzése, annak esetleges elhúzódása
- az időkiesések kezelése a vállalkozónál
- további TAO forrás nem hívható le rá
- TAO támogatásnál vállalt határidő tarthatósága - MLSZ együttműködési hajlandósága Valamennyi szerződés módosítását, és/vagy újak megkötését igényli.

Pénzügyi szempontok:

Az önkormányzat jelenlegi pénzügyi keretei között a jelenleg rendelkezésre álló pénzügyi mozgástér 80 – 100 mFt-os többletforrás igénybevételét teszi lehetővé, figyelembe véve a már meglévő kötelezettség vállalásokat és az önkormányzat rentábilis működését.

Talajmechanikai vizsgálat megállapításai:

A vizsgált telek talajviszonyai a magasabban fekvő, északi részen lényegesen kedvezőbbek, mint az alsó részen, ahol a talajvíz magas helyzetű és az altalajt puha rétegek alkotják. Geotechnikai szempontból kedvezőbb tehát az épületet a telek északi részén elhelyezni – itt a talajviszonyok átlagosnak mondhatóak. A jelen talajvizsgálati jelentéshez mélyített feltárások elegendőek a tervezett építmény engedélyezési tervdokumentációjának elkészítéséhez.

A területen található csapadékvíz elvezetőárok kiváltásáról/eltereléséről mind a tervezés, mind a kivitelezés során gondoskodni kell. A feltárt talajok jellemzői (nyírószilárdsági paraméterek, alakváltozási tulajdonságok) víz hatására nagy mértékben romolhatnak, a talaj átázása okozhat továbbá térfogatváltozást is. Emiatt az altalaj átázását, víztartalmuk jelentős növekedését meg kell akadályozni. (Bővebben lásd. mellékelt Talajvizsgálati jelentés szerint)





3.A jelenlegi csarnok épület teljes elvetése vagy új, más építése

3/1. Az eredeti helyszínen a jelenlegi helyett egy hagyományos, más megjelenésű csarnok építése

Megnevezés	Leírás	Munkanemek	Számítás	Bekerülési költség (bruttó)
3.variáció	Meglévő helyen standard csarnok kialakítása	acélszerkezet, határolószerkezet kialakítása	65 millió Ft + Áfa	82 550 000,00 Ft
		sporttechnológia		5 500 000,00 Ft
		öltöző kialakítás (belső építészeti kialakítás)	150000 Ft/m²+Áfa öltöző hasznos alapterülete: 90 m²	17 145 000,00 Ft
		nyílászáró szerkezetek kialakítása	8,9 millió Ft +Áfa	11 303 000,00 Ft
				116 498 000,00 Ft

Előnyök, hátrányok:

A jelenlegi helyen felépülő szendvicspaneles, hagyományos csarnok léptékével és anyaghasználatával szintén el fog ütni a környező lakóházaktól. A grandiózus "fémdoboz" a lakóházak anyaghasználatától és léptékétől továbbra is különbözni fog.





Megvalósíthatóság

Jogi szempontok:

Ugyanazok a kérdések és kockázatok merülnek fel, mint amit már az előzőekben elemeztünk az építési engedély köteles átalakításnál, némi kiegészítéssel, azaz: - új tervdokumentáció - új építési engedély beszerzése - vállalkozóval való megállapodás - MLSZ-el való megállapodás módosítása - amennyiben 2019-ig nem kerül az új kivitelű csarnok átadásra, úgy az MLSZ TAO forrást lehívó szerződésében vállalt átadási határidő módosítása, amennyiben a támogatást nyújtó ezt jóváhagyja

További megbeszélést igényel a felmerülő jelentős többletforrás finanszírozásának kérdése. Erre az esetre az MLSZ az előzetes tárgyalásokon nem jelezte hajlandóságát esetlegesen további TAO források bevonására. Kérdéses hogy egyáltalán több száz millió forintos többlet támogatásra eredményesen lehet e pályázni. Ha nem, abban az esetben az Önkormányzatnak önerőből kell finanszíroznia a beruházást. A jelenlegi állapotból csupán az alapok lesznek megtarthatóak, a többi elvész, esetleg töredék áron értékesíthető.

Ez a verzió csak a finanszírozás megoldása, valamint valamennyi szereplő (MLSZ, vállalkozó, támogató) maximális együttműködése esetén valósítható meg.

Jogi kockázat:

- építési engedély beszerzése, annak esetleges elhúzódnása
- az időkiesések kezelése a vállalkozónál - további TAO forrás lehívhatóságának kérdése
- TAO támogatásnál vállalt határidő tarthatósága
- MLSZ együttműködési hajlandósága Valamennyi szerződés módosítását, és/vagy újak megkötését igényli.

Pénzügyi szempontok:

Az önkormányzat jelenlegi pénzügyi keretei között a jelenleg rendelkezésre álló pénzügyi mozgástér 80 – 100 mFt-os többletforrás igénybevitelét teszi lehetővé, figyelembe véve a már meglévő kötelezettség vállalásokat és az önkormányzat rentábilis működését.

4. Az eredeti helyszínen a jelenlegi helyett egy „ C „ kategóriás csarnok építése

Megnevezés	Leírás	Munkanemek	Számítás	Bekerülési költség (bruttó)
------------	--------	------------	----------	-----------------------------

4.variáció	"C" kategóriás tornacsarnok kialakítása	"C" kat.tornacsarnok kialakítása		382 000 000,00 Ft
		jelenleg meglévő alaplemez elbontása, hulladék elhelyezése		4 200 000,00 Ft
				386 200 000,00 Ft

Előnyök, hátrányok:

A példaként felhozott tornacsarnokok olyan megvalósult projektek, ahol a környező kis léptékű lakóházak környezet és a nagyléptékű csarnok funkció összepasszítása sikeres volt. A példák jelzik, hogy ezen különbségek építészeti eszközök segítségével feloldhatóak. A javaslat hátránya a magas bekerülési költség. Falazott csarnok kialakítása tervezése a jelenlegi héjcsarnok helyszínén. A közelmúltban Dabason, Gárdonyban, Pázmádon épültek fel jó példaként hozható új csarnoképületek. Az említett tornacsarnokok olyan megvalósult projektek, ahol a környező kis léptékű lakóházak környezet és a nagyléptékű csarnok funkció összepasszítása sikeres volt. A példák jelzik, hogy ezen különbségek építészeti eszközök segítségével feloldhatóak. A javaslat hátránya a magas bekerülési költség, kivitelezési időtöbblet. Ezen variáció új építési engedélyezési eljárással, valamint jelentős költségtöbblettel valósulhatna meg.



Megvalósíthatóság

Jogi szempont:

- építési engedély beszerzése, annak esetleges elhúzódnása

- az időkiesések kezelése a vállalkozónál
- további TAO forrás lehívhatóságának kérdése
- TAO támogatásnál vállalt határidő tarthatósága
- MLSZ együttműködési hajlandósága Valamennyi szerződés módosítását, és/vagy újak megkötését igényli.

Pénzügyi szempontok:

Az önkormányzat jelenlegi pénzügyi keretei között a jelenleg rendelkezésre álló pénzügyi mozgástér 80 – 100 mFt-os többletforrás igénybevételét teszi lehetővé, figyelembe véve a már meglévő kötelezettség vállalásokat és az önkormányzat rentábilis működését.

Az elmúlt néhány évben több a Telkihez hasonló méretű csarnok épület az országban, melyek a jelenleg tervezet csarnokhoz képest eltérő szerkezetben épültek. Megjelenésükben eltérnek az épülő csarnoktól kivitelezési költségben jóval meghaladják annak beruházási költségét.



Az Aramis Futsal Sportcsarnok beruházás bruttó kivitelezési összege 695 millió Ft, melynek 70%-át, 482 millió Ft-ot az Aramis SE biztosít TAO támogatásból, 30%-át, 213 millió Ft-ot, Budaörs Város Önkormányzata nyújt a projekt megvalósulásához vissza nem térítendő támogatásként, az Aramis Sport Egyesület részére.



Sportcsarnok Lipót, 2016.

1400 m² alapterületű, 20 x 40 méter méretű nemzetközi pályával rendelkező létesítmény. A beruházás összértéke eléri a félmilliárd forintot.

Telki épített környezet





Telki, 2018. május 14.

Deltai Károly
polgármester

**Határozati javaslat
Telki község**

**Képviselő-testülete
.../2018. (V.) Öh. számú
határozata**

**Az épülő Sportcsarnok beruházáshoz kapcsolódó
műszaki, jogi és pénzügyi lehetőségek áttekintése**

Telki Község Önkormányzat képviselő-testülete a Telki 731/22 hrsz-ú ingatlanon a Magyar Labdarugó Szövetség beruházásában a Telki község Önkormányzata és a Magyar Labdarugó Szövetség, mint építtetők kérelmére megvalósítandó sportcsarnok megvalósításának kérdésével kapcsolatos problémák megoldására felkért jogi és műszaki szakértők által, valamint a Polgármesteri Hivatal által összeállított szakértői anyagokat áttekintette. A testület úgy határozott, hogy az egyes megoldási javaslatokat áttekintve figyelembe véve azok műszaki, jogi és pénzügyi lehetőségeit a megoldási javaslatok közül az alábbi javaslatokat kizárta:

.....
.....
.....

A műszaki, jogi és pénzügyi lehetőségek mérlegelése alapján megmaradt javaslatok közül az alábbi javaslatokat lakossági fórum keretében a nyilvánosságbevonásával tárgyalja meg.

.....

.....

Határidő: azonnal
Felelős: Polgármester

