

**EGYSZERŰSÍTETT ÜZLETI TERV**

***POLGÁR STRANDFÜRDŐ FEJLESZTÉSE***

***GÉPÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSZETI FELÚJÍTÁSA***

***2022.***

KELT : Miskolc, 2022.január.30.

## TARTALOM

1. Helyzetértékelés- a fejlesztési igény megalapozása .....	3
2. Műszaki vállalások rövid kifejtése, beruházási költségek becslése .....	5
3. Létrejövő termékek, szolgáltatások bemutatása .....	6
4. A projekt fenntarthatóságának bemutatása (üzemeltetés rövid leírása, bevételek és költségek 15 éves időtávon, .....	7

## 1. Helyzetértékelés- a fejlesztési igény megalapozása

### Polgár Strandfürdő fejlesztés célja részletes szakmai bemutatása, indokoltsága

A polgári Strandfürdő építése az 1970-es évek elején az akkori Nagyközségi Tanács kezdeményezésére lakossági összefogással ,lakossági adakozással és állami dotációval valósult meg.

A beruházás I.ütemében létesült egy 960 méter mélységű hévízkút hozzá egy 30.000 köbméter termálvíz befogadására alkalmas sósvíztározó valamint ehhez kapcsolódóan egy parkerdő.

A II. ütemben valósult meg a fürdőmedencék kialakítása mely egy kétrészes 100 négyzetméteres gyermekmedencéből, továbbá szintén egy kétrészes 500 négyzetméteres termálmedencéből, valamint egy 300 négyzetméteres 25×12 méter nagyságú ferde padozatú tanmedencéből állt. Az összes vízfeület kb. 900 négyzetméter az összes víztérfogót csővezeték hálózattal, gáztalanító toronnyal, kiegyenlítő tározókkal mintegy 1.000 köbméter víztérfogatot jelent.

Ha figyelembe vesszük a termálfürdő össz.területét, akkor kijelenthetjük hogy jelenleg a fürdő minimális egyidejű befogadó képessége mintegy 1.000 fő. Jellemzően a fürdő az eltelt több mint 40 évben szabadtéri fürdőként üzemelt ezért a nyitva tartása is szezonális volt. Szeretnénk az elkövetkezendőkben ezt az állapotot megváltoztatni ,szeretnénk ha a fürdő előbb-utóbb négy évszakos létesítménnyé alakulna át, de ahhoz még a későbbiekben további fejlesztések, beruházások lesznek szükségesek.

Az is elmondható, hogy a fürdő bár rendkívül kedvező hatású termálvízzel rendelkezik 42 celsius fok, melynek a gyógyvízzé minősítése is megtörtént, a látogató létszám az utóbbi esztendőben szinte exponenciálisan visszaesett, köszönhető ez a szükséges karbantartási, gépészeti, építészeti higiénias ill.állagmegóvási teendők elmulasztásának. Közre játszott persze ebben az is hogy a tulajdonos Önkormányzatnak nem volt meg a megfelelő szakembergárdája akik a jó gazda gondosságával, megfelelő elhivatottsággal és szakmaisággal működtetni tudták volna a fürdőt .

Jelen pályázatunkban szeretnénk a fürdő műszaki-technikai ,higiéniai állapotát a mai kor elvárásainak és szakhatósági előírásoknak megfelelő színvonalra hozni, ezzel elérni azt hogy a korábbi vendégek visszapártoljanak hozzánk és hosszabb távon megsokszorozni a fürdő jelenlegi éves 8-10.000 főt kitevő látogatószámát.

Ebből kifolyólag megújítjuk a gyermekmedencéket, új burkolattal látjuk el a töredező medence felületeket, megszüntetjük a vízszivárgásokat ,teljesen felújítjuk a gyermekmedence vízforgató gépház technikai berendezéseit úgymint ,keringető szivattyúk, csővezeték hálózat, pillangó szelepek mágnesszelepek, homokszűrő berendezések ,ill. vegyszer adagoló szivattyúk.

Továbbá burkolattal látjuk el a Strandfürdő legnagyobb és legkedveltebb medencéjének a termálmedencének a teljes felületét ,úgymint padozat, oldalfalak, lépcsők, túlfolyó csatornák ill ehhez kapcsolódó gépészeti elemek ( töltő -ürítő rendszer ).

A termálmedence a kezdetektől fogva egy vasbeton szerkezetű ,festett-meszelt falú medenceként üzemelt melynek takarítása, tisztítása, megfelelő higiéniai állapotának fenntartása nagyon nehezen, sokszor nem is volt mindig lehetséges. Emiatt rengeteg bírálatot és birságot kapott a fürdő az illetékes felügyeleti feladatokat ellátó szakhatóságoktól.

Továbbá felújítjuk a tanmedence vízforgató gépházának műszaki berendezéseit ,úgy mint keringető szivattyúk ,csővezetékek, pillangó szelepek, homokszűrő berendezések. Szükséges lesz a hőcserélő berendezés teljes körű felújítása és átalakítása is ,mivel a jelenleg működő rendszer kapacitása kicsi így még nyári időszakban sem tudja a megfelelő szintre felmelegíteni az úszómedence hőfokát.

A fürdő területén található 1973-ban létesített termálkút ugyancsak felújításra szorul ,mivel üzemelés közben jelentős mértékben homokol, ezáltal kedvezőtlen állapotot teremt a medencék üzemeltetése tekintetében. A beépített bűvárszivattyú gyakran meghibásodik ,szükséges egy komplex kútdiagnosztikai vizsgálat ,valamint szivattyú csere ill. a termálkút üzemvitelének automatizálása és a gáztalanító rendszer felújítása is.

A Strandfürdő téli üzemeltetését azért nem tudjuk jelenleg megoldani mivel erősen leromlott állapotban van a Téli Öltöző és Szauna és Szociális blokk épülete. A régi korhadt fából készült nyílászárók peregnek szét,ezért ezeket a legmodernebb energiatakarékos műanyag nyílászárókkal akarjuk kiváltani. Szükséges a falazat külső hőszigetelése ,csatornák cseréje,lábazat felújítása.

A belső terekben a korábbi beázások következményeként omlik a vakolat,fel van töredezve a padló burkolat, nem működik a visesblokk ill. az öltöző helyiségek is rendkívül elhanyagolt állapotban vannak. Szét van fagyva a fűtési rendszer ,a radiátorok az épületgépészet. Szükséges a villamos rendszer átvizsgálása ,fényforrások, kapcsolók dugaljok cseréje.

Ugyanez vonatkozik a főbejártnál található fogadó épületre ahol a pénztárak ,elsősegélyhely, dolgozói öltözők ,irodák kaptak helyet. Itt is cserélni szeretnénk a nyílászárókat, kijavítani a tetőszigetelést, megvalósítani az épület teljes belső festését ,szükséges helyeken a burkolatok javítását ,elektromos rendszer átépítését ,vízesblokkok teljes körű felújítását

## 2. Műszaki vállalások rövid kifejtése, beruházási költségek becslése

A Polgári Strandfürdő biztonságos és fenntartható üzemeltetése, a piaci környezet, a vendégkör által megfogalmazott vélemények és elvárások, nem utolsósorban a vízjogi üzemeltetési ill. szakhatósági követelmények teljesíthetősége érdekében komplex felújítási és fejlesztési igények váltak szükségessé. A közel 50 éves állapotok mára korszerűtlenné váltak, leamortizálódtak, a versenyképesség jelen üzleti környezetben nem tartható fenn, nem beszélve a kritikán aluli higiénia ill. műszaki-technikai állapotokról.

Ennek érdekében a rendelkezésre álló pályázati lehetőségeket megvizsgálva ill saját erőt is bekalkulálva megpályáztunk a Magyar Turisztikai Ügynökség által biztosított lehetőségek közül egy kisebb volumenű fürdőfejlesztési tendert, melyet a Kisfaludy 2030. Turisztikai Zrt, mint közreműködő szervezet koordinál. A megcélzott felújítások összhangban vannak az üzemeltetési szerződésben megfogalmazott vállalásainkkal, első körben a következő elemekből tevődnek össze, melynek megvalósítására 2022. március 01-től - június 30. közötti időintervallumot céloztuk meg :

### Gépészeti felújítások

- gáztalanító- vízelőkészítő gépészeti rendszer felújítása
- termálvíz vezeték rendszer felújítása
- tolózárok ,tolózár aknák ,gépészeti aknák felújítása
- tanmedence gépészeti rendszerének felújítása
- gyermek medencék gépészeti rendszerének felújítása

### Termálkút felújítások

- termálkút tolózárok cseréje
- iszapfogó -iszapszűrő rendszer kiépítése
- termálkút gépház átépítése, felújítása
- termálkút műszeres vizsgálata, optimális üzemeltetési paraméterek megállapítása
- termálkút elektromos vezérlésének kiépítése, frekvenciaváltós szivattyú szabályozás kiépítése

### Medence felújítások

- gyermek medencék burkolatainak cseréje, medence hidraulika átépítése
- termál medencék jól tisztítható és fertőtleníthető burkolattal való ellátása, különös tekintettel az algásodás és a bakteriológiai problémák kiküszöbölésére
- megfelelő medence hidraulika kialakítása ( töltés – ürítés rendszere )

### Építészeti felújítások

- fogadó épület tetőszerkezet javítása ,beázások megszüntetése
- fogadó épület nyílászárók cseréje ,vakolat javítás ,festés ,burkolás ,épületgépészet
- téli öltöző /vendégváró /épület nyílászárók cseréje ,homlokzat szigetelés, felújítás
- öltöző szekrények kialakítása, teljes belső festés -mázolás,falazat javítás

*A projekt várható teljes bruttó költsége cca. 100 millió Ft, melyből támogató szervezet a nettó költségeket finanszírozza meg ,az Áfa tartalom finanszírozása a kedvezményezett költsége és feladata lesz.*

### **3. Létrejövő termékek, szolgáltatások és együttműködések bemutatása**

A fejlesztési elképzelés kidolgozását mintegy hat hónapos szakmai munka, műszaki-technikai és marketing felmérés előzte meg, melynek végén arra a következtetésre jutottunk, hogy a fürdő ismertségét, régi jó hírnevét és vonzalmát csak úgy szerezhethjük vissza ha I. lépcsőben egy mindenre kiterjedő, alapos gépészeti és építészeti felújítást végzünk el lehetőleg, minél előbb a nyári strandszezon megkezdését megelőzően.

Ebből kifolyólag kollegáink és külsős szakértők bevonásával árajánlatokat kértünk be a gépészeti rendszerek felújítása, az épületek hőszigetelése és felújítása, a burkolatok cseréje, a vízkezelő rendszerek korszerűsítése, a termálkút működésének üzembiztossá tétele és automatizálása tekintetében és érdekében.

A fürdő jelenleg nem üzemel tavaly október 31.-én bezártunk és úgy tervezzük, hogy az idei szezont 2022.május 01.-el nyitjuk meg, a medencék vize leeresztésre került a kültéri öltözőket téliesítettük jelenleg a projekt szakmai és technikai előkészítése folyik.

A korábbi tapasztalatok azt mutatták, hogy a fürdő újkorában jelentős számú látogatót vonzott mivel olyan adottságokkal rendelkezik amellyel nem sok fürdő büszkélkedhet a térségben. Ilyen pl. a rendkívüli nagy befoglaló mérete, mely több mint 75.000 négyzetméter.

Ezenkívül Északról és Nyugati irányból több hektáros parkerdő veszi körül mely rendkívüli nyugalmat áraszt és nagyon kellemes mikroklímát biztosít.

Található a fürdő szomszédságában egy 100 fős befogadó képeségű kemping, mely 4 db 6-8 személyes korszerű faházzal, sátor helyekkel, szalonnasütő helyekkel, közösségi terekkel rendelkezik. Ezenkívül a városban többféle szálláshely, panzió ill. magánszállás is létezik, melyek kivétel nélkül az ide látogató turisták minél jobb kiszolgálását minél több vendégéjszaka eltöltését hivatottak kiszolgálni.

A fent felsorolt szálláshely szolgáltatókkal kivétel nélkül jó turisztikai együttműködést sikerült kialakítani, működtetni és fenntartani.

#### **4. A projekt fenntarthatóságának bemutatása (üzemeltetés rövid leírása, bevételek és költségek 15 éves időtávra )**

A Strandfürdő az utóbbi években a lerobbant műszaki állapota miatt egyre inkább szűkítette nyitva tartását szinte már csak a nyári fődényben lévő 2-3 hónapra koncentrált. A projekt megvalósítása esetén egy olyan kezdetben min. 6 hónapos üzemidővel a későbbiekben 10-12 hónapos üzemidővel rendelkező Strand és Termálfürdő áll majd az idelátogató vendégek részére mely fődényben május 01. -től - október 31.ig egész napos nyitvatartással lesz elérhető.

A fürdőszolgáltatások az alábbi szegmensekből állnak : kétrészes gyermek medence kb. 100 négyzetméter vízfelülettel 28-30 fokos állandó víz hőmérséklettel. Továbbá 500 négyzetméteres kétrészes termál medence ,melynek táplálása a 960 méter mély termálkútból történik, 42 celsius fokos kilépő víz hőmérséklettel. A medence vízfelülete olyan nagy ,hogy az éjszakai feltöltések során visszahül 36-38 celsius fokra ezáltal eléri az üzemeltetési hőfokát, nem szükséges hideg víz bekeverése a rendszerbe. Található még a fürdő területén egy feszített víztükrű 25×12 méter nagyságú úszómedence mely a gyermek medencéhez hasonlóan hálózati vízzel üzemel ,a medence vizének melegítése egy hőcserélőn keresztül a termálkútból van megoldva. A hőcserélő rosszul volt méretezve ezért az optimális hőfok soha nem volt biztosított többek között ezt is kiküszöböljük egy megfelelő teljesítményű hőcserélő beszállásával.

Azzal számolunk ,hogy a fürdőszolgáltatások állandó és megfelelő minőségű színvonalra vissza fogja csábítani a régen elpártolt fürdővendégeket, sőt lesznek majd új belépő vendégeink is. Nyári időszakban színes programokkal, családi napok szervezésével, veterán autós-motoros találkozók szervezésével, sportnapok, vízikarneval ill. koncertek szervezésével akarjuk színesebbé tenni a kínálatunkat.

Szeretnénk egyre gyakrabban éjszakai fürdőzéseket is szervezni ,ez nem csak a nyári hanem a téli időszakra is vonatkozna. Ehhez viszont az kell hogy megfelelően funkcionáljon a Téli Öltöző és Szociális Blokk valamint a Szauna szolgáltatásunk. A projekt része az öltöző és szociális épületek felújítása és használhatóvá tétele ,fűtés világítás ill. egyéb épületgépészet rekonstrukciója is.

A szükséges mindenkori szakképzett 10-12 fős dolgozói létszám biztosított, a megfelelő szakmai színvonalat belső képzésekkel és továbbképzésekkel tartjuk naprakészen.

e Ft-ban	Beruházás éve	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>Bevételek</b>	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Fürdőszolg	15000	18000	21600	25920	31014	37249	44700	53640	64368	77241	92689	111226	133470	160164	192196	230635
Vendégl.	3000	3600	4320	5184	6220	7450	8940	10728	12873	15448	18537	22245	26694	32032	38439	46127
<b>Kiadások</b>	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Bérek + jár	9000	10000	12000	12500	15000	18000	20000	25000	30000	32000	36000	42000	48000	50000	60000	75000
Energia kts (víz,áram, termálvíz)	6000	7000	10000	12000	12500	14000	18000	20000	25000	28000	32000	38000	42000	46000	58000	65000
<b>Működési eredmény</b>	1800	2150	2500	3200	4000	5000	6500	8000	9800	12000	15000	18000	25000	28000	35000	48000

Miskolc, 2022.január.30.

**Béres László**

ügyvezető

BÉRES – AQUA kft