



Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920 Fax: 06/88 596-901

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/ /2024.
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester
Előkészítő: Kálmán András ügyvezető
Székelyné Tóth Barbara aljegyző
A döntés egyszerű többséget igényel

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület 2024. május 16-i nyilvános ülésére

Tárgy: A Fűzfői Vagyonkezelő Kft. 2024. évi üzleti terve

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Fűzfői Vagyonkezelő Kft. elkészítette 2024. évi üzleti tervét.

Az üzleti terv az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Balatonfűzfő, 2024. május 3.


Szanyi Szilvia
polgármester



4

Határozati javaslat

Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024. (.....) képviselő-testületi határozata

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, a Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. alapítójaként

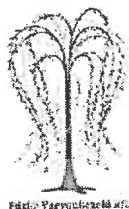
../2024. számú alapítói határozatot hozza

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. 2024. évi üzleti tervét jóváhagyja.

Felkéri a polgármestert, hogy az alapítói döntésről a Ptk. 3:109. § (4) bekezdése értelmében a Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. vezető tisztségviselőjét értesítse.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: azonnal



**FÜZFŐI VAGYONKEZELŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ
TÁRSASÁG**

8184 Balatonfűzfő, Szállás utca 8. Telefon: 88/574-584

Iktatószám: 51 /2024.

Előterjesztő: Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. – Kálmán András ügyvezető

ELŐTERJESZTÉS
a képviselő-testület 2024. május 16.-i rendes ülésére

Tárgy: Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. 2024. évi Üzleti Terve.

Tisztelt Polgármester Asszony! Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. elkészítette 2024. évre vonatkozó Üzleti Tervét, amelyet előterjesztés mellékleteként küldök.

A 2024. évi üzleti terv tartalmazza a Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. alapadatait és általános bemutatását, a vagyongazdálkodási és városüzemeltetési feladatokkal kapcsolatos fenntartási, beruházási terveket, a társaság pénzügyi tervét, aktualizált SWOT analízist, a társaság szervezeti felépítését, valamint a társaság vagyonának változását az elmúlt négy évben.

Balatonfűzfő, 2024. április 30.

Kálmán András
Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft.
ügyvezető

ÜZLETI TERV
Fűzfői Vagyonkezelő Kft.
2024. év

Balatonfűzfő, 2024. április 26.



Kálmán András
ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

1. A társaság alapadatai	3
2. Vezetői összefoglaló	4
3. Vállalkozás általános bemutatása	4
4. Fenntartási, valamint fejlesztési és beruházási tervek a közszolgáltatási, városüzemeltetési feladatok vonatkozásában.....	7
5. Fenntartási, valamint fejlesztési és beruházási tervek a vagyonkezelési feladatokkal összefüggésben	9
6. Pénzügyi terv	15
7. SWOT analízis	18
8. Szervezeti felépítés.....	19
9. Összefoglalás.....	20

1. A TÁRSASÁG ALAPADATAI

A társaság elnevezése:	Fűzfői Vagyongkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
A társaság rövidített neve:	Fűzfői Vagyongkezelő Kft.
Működési forma:	korlátolt felelősségű gazdasági társaság
Tulajdonos:	Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	100%
A társaság főtevékenysége:	Vagyongkezelés 6420 ('08)
Vezető tisztségviselő, képviselőre jogosult adatai:	Kálmán András ügyvezető (an: Pluhár Ilona) 8183 Papkeszi, Colorchemia ltp. 303/a.
Társaság székhelye, címe, elérhetőségei:	
Székhely:	8184 Balatonfűzfő, Szállás u 8.
Postacím:	8184 Balatonfűzfő, Szállás u. 8.
Telefonszám:	88/574-584
E-mail:	vagyongkezelo@balatonfuzfo.hu
Honlap:	https://www.fuzfoivagyongkezelokft.hu
Bankszámlaszám:	MBH Bank Nyrt.: 10104820-77040300-01004000 10104820-77040300-02004003 10104820-77040300-03004006 10104820-77040300-04004009 OTP Bank Nyrt.: 11748383-20019471-00000000
Adószám:	11952121-2-19
Cégjegyzékszám:	19-09-505211
Könyvvizsgáló:	Tömpe és Társa Kft.
Felügyelőbizottság:	Keil Norbert elnök (an: Kuszák Éva) Szeli Dóra Réka tag (an: Zsolnai Gabriella) Gorza István tag (an: Vincze Margit)

2. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft. Balatonfűzfő Város Önkormányzatának városüzemeltetést ellátó szervezete, ebből kifolyólag a társaság alapvető célja a „Közfeladat-ellátásról és közszolgáltatásról szóló keretmegállapodásban” előírt feladatok ellátása. A Kft. a közszolgáltatási feladatokon kívül feladatellátási megállapodásban részletezett feltételekkel, meghatározott mértékű jutalék fejében ingatlan és közterület hasznosítási feladatokat, külön megbízás esetén ingatlan értékesítési feladatot lát el. A Kft. vagyongazdálkodási feladatain belül ellátja a város strandjainak üzemeltetését, továbbá a Föveny Apartman szálláshely és a saját tulajdonú Fűz Apartman, régi nevén Fűzfő Motel szálláshely értékesítését és üzemeltetését.

Legfőbb célkitűzésünk, hogy szakmailag megalapozott, határozott és gyors döntéseinkkel hatékonyan végezzünk valamennyi átadott közszolgáltatási feladatot, illetve a tulajdonos által megfogalmazott célok megvalósítását hatékonyan támogassuk fenntartható működés, takarékos gazdálkodás biztosítása mellett.

3. A VÁLLALKOZÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

A Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft. (továbbiakban: Vagyongazdálkodó) jelenlegi formájában 2015 évben már működött, azonban a közszolgáltatási feladatok átvétele a Városgondnokság megszűnésével 2017. évben történt meg.

A Társaság közszolgáltatási feladatain belül alapvetően Balatonfűzfő Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) törvény által meghatározott feladatait látja el, melyek az alábbiak:

- Városüzemeltetés
- Temetőüzemeltetés
- Intézményüzemeltetés

Az Önkormányzat és a Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft. között létrejött, 2016. november 16. napján kelt TVI-5208/2016/CS/1/01 szám alatt jóváhagyott Közfeladat-ellátásról és közszolgáltatásról szóló keret-megállapodás szerint a Társaság az alábbi feladatokat végzi:

- Közutak, hidak üzemeltetése, fenntartása
- Közterületi szemétkgyűjtő edények kezelése
- Veszélyes hulladék begyűjtése, szállítása (feljogosított alvállalkozó bevonásával)
- Szennyvíz gyűjtése, elhelyezése (feljogosított alvállalkozó bevonásával)
- Zöldterület kezelés
- Város,- községgazdálkodási intézményi fenntartási egyéb szolgáltatás
- Köztemető fenntartása, működtetése
- Önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás

A Társaság működését az alapító okirat, a szervezeti működési szabályzat és belső szabályzatok határozzák meg. A szabályzatok végrehajtásáról, a működésre vonatkozó részletes szabályokról, és belső folyamatokról ügyvezetői utasítások rendelkeznek.

A társaság képviselőjét, irányítását az ügyvezető egy személyben, önállóan látja el. Az ügyvezető, a felügyelőbizottság, illetve a könyvvizsgáló tevékenységét az aktuálisan érvényben lévő jogszabályok, ügyrendek és az alapító okirat tartalmazza, illetve szabályozza.

A Társaság főbb tevékenységeinek részletesebb bemutatása:

1. Közutak, hidak üzemeltetése és fenntartása:
 - a. burkolt felületek takarítása, kátyúzás
 - b. jelzőtáblák javítása, cseréje, kihelyezése
 - c. útburkolati jelek felújítása, szórt felületű sétányok karbantartása
 - d. egyedi felújítási munkák, javítások
 - e. síkosságmentesítés, hóeltakarítás
2. Közterületi szemétkgyűjtő edények kezelése:
 - a. közterületi hulladékgyűjtők ürítése
 - b. hulladékgyűjtő edények karbantartása, cseréje
 - c. autóbuszvárók tisztítása
3. Veszélyes hulladék begyűjtése:
 - a. gyepmesteri tevékenység
4. Szennyvíz, csapadékvíz:
 - a. árkok, átereszek tisztítása, karbantartása
5. Zöldterület kezelés:
 - a. zöldfelületek karbantartása, parlagfűmentesítés

- b. veszélyes fák kivágása, fák telepítése
- c. kiemelt parkok, emlékhelyek, közterületek fenntartása
- d. növényzet öntözése
- e. virágosítás, virágágyások kialakítása, gondozása
- f. gallyazási munkák, sebkezelés, tányérozás

6. Város- és községgazdálkodás

- a. közterületi padok, bútorok karbantartása
- b. játszóterek karbantartása
- c. zászlózás, zászlótartók karbantartása

7. Köztemető fenntartás, működtetés

- a. köztemető fenntartása, gondozása
- b. sírhelynyilvántartás vezetése
- c. sírhelygondozás
- d. ravatalozó és technikai berendezéseinek karbantartása
- e. sírok, urnahelyek értékesítése
- f. kolumbárium létesítése

8. Önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás

Önkormányzati fenntartású és önkormányzati tulajdonú ingatlanban működő intézmények üzemeltetésével járó meghatározott feladatok, annak költségei. Szivárvány Óvoda és Bölcsőde (4db intézmény), Művelődési Ház és Könyvtár, Községi Ház és szabadtéri színpad, Polgármesteri Hivatal, Óvóhelyek, Orvosi rendelők (2db épület), Védőnői rendelő, Családsegítő, Csillagvizsgáló, sportpálya önkormányzati része. Összesen 13 épületegyüttes és további kisebb létesítmény.

4. FENNTARTÁSI, VALAMINT FEJLESZTÉSI ÉS BERUHÁZÁSI TERVEK A KÖZSZOLGÁLTATÁSI, VÁROSÜZEMELTETÉSI FELADATOK VONATKOZÁSÁBAN

4.1 Munkaszervezés:

Az előttünk álló 2024. évben a takarékos, eredményes és hatékony működés biztosítása mellett a közszolgáltatási és városüzemeltetési feladatok minőségének emelésére, az előkészítő feladatok és kiegészítő tevékenységek bővítésére összpontosítunk. Nagy hangsúlyt fektetünk a feladatok felmérésére, a párhuzamos munkavégzés kialakításának lehetőségére, és a feladatok végrehajtásának, valamint eredményének ellenőrzésére.

Fejlesztjük az intézményekkel történő kommunikációt, a műszaki problémák bejelentését: egykapus hibabejelentési felület kialakítása (egy lehetőségként)

Újabb elemekkel motiváljuk kollégáinkat:

- szakterületi vezető javaslatára az éves szabadságon felül félévente egy szabadnap (pihenőnap) biztosítása az arra érdemes munkavállalóknak.
- bérfelzárkóztatást hajtunk végre ütemezett bérfejlesztéssel márciusban és júniusban

Szabályozzuk az útburkolati hibák miatt bekövetkezett gépjárműkárok kezelésének folyamatát.

4.2 Eszközpark

A Társaság eszköz ellátottsága és az eszközök állapota jónak mondható, de a közszolgáltatási feladatokhoz szükséges eszköz- és géppark nagyobb értékű bővítése vált szükségessé.

Eszközeink karbantartása folyamatos feladatot és kiadást jelent a Társaság számára. Célunk, hogy eszközeinket olyan szervizekben javíttassuk, ahol eredményes, megalapozott, szakszerű és gyors karbantartást végeznek, mely indokolatlan várakozás nélkül biztosítja a gépek használhatóságát a további időszakos karbantartásig. A kialakult javító partneri hálózatot folyamatosan bővítjük, aktualizáljuk.

A Tulajdonos pályázat útján elnyert elektromos, önjáró járdamosó berendezését várjuk az év első felében. Üzembe helyezése után az eszköz segíti a buszvárók, járdák, strandok (közparkok) üzemeltetését. Nagy szükség lenne egy új, ún. nulla fordulókörös önjáró, ráülős

fűnyírótraktor beszerzésére, amellyel az egybefüggő zöldfelületek karbantartását tudnánk végezni, azok minőségét, megjelenését tudnánk javítani. Jelenleg egy kb. 20 éves ilyen géppel rendelkezünk. Egy új korszerű ráülős fűnyíró traktor használatát, kezelését különösebb képzettség nélkül bárki el tudja sajátítani, továbbá a fűgyűjtés lehetőségét is ki tudnánk használni. Az eszköz beszerzésére vonatkozó támogatási igényt 2023 évben előterjesztettük a 2024 évi költségvetés egyeztetésekor, de célzott támogatást nem kaptunk a beszerzésre.

Ugyan csak szükséges 2db új, nagyteljesítményű fűkasza a közterületek karbantartásához.

Fenti gépbeszerzési igényeket jelezzük a Tulajdonos számára. Bízunk benne, hogy a Tulajdonos elismeri az eszközökre formálódó igényt és a ráülős fűnyíró traktor mintegy 4MFt-os, valamint a fűkaszák kb. 800eFt-os beszerzési költségét célzott támogatás formájában átadja Társaságunk számára.

Céljaink között szerepel még, hogy meglévő eszközeink kezeléséhez, valamint a Társaság működéséhez szükséges speciális képzéseket minél több munkavállalónkkal elvégeztessük, valamint a közfeladat ellátás bizonyos szakfeladatainak mennyiségi bővülése miatt bővíteni kívánjuk a fizikai állományt. Kisteljesítményű kazánkezelő tanfolyamra iskoláztatunk be egy kollégát, aki a rendelkezésre álló infrastruktúrát képes lesz működtetni, ezáltal Társaságunk a fűtés tekintetében a költséges vezetékes energiafelhasználást csökkenteni vagy minimalizálni tudja.

4.3 Forrásigény

2024. évben az Önkormányzat az éves forrás és kompenzáció mértékét 245 629 209 Ft-ban állapította meg, mely a 2023 évre vonatkozó teljes támogatáshoz képest 8,2%-os növekedés. A Központi Statisztikai Hivatal szerint 2023-ban a fogyasztói árak átlagosan 17,6%-kal növekedtek. A 2023 évre vonatkozó teljes támogatás a márciusban aláírt éves kompenzációból és a 2024 év elején folyósított 2023 évre vonatkozó 15,3MFt pótfinanszírozásból adódik. A közfeladat ellátási keret-megállapodás biztosítja a lehetőséget a Társaság számára, hogy ha a közfeladatellátási feladatokra az éves kompenzáció mértékén felüli forrásokat fordított, azt pótfinanszírozás formájában visszaigényelje a Tulajdonostól. A tárgyévét követő évben történő visszaigénylés azonban előnytelen a Tulajdonos és a Társaság számára is, ezért 2024 évben azt tervezzük, hogy a szakfeladatok kötelező negyedéves elszámolásával együtt benyújtjuk a pótfinanszírozási igényt, amennyiben adódik.

A 2024-es évre vonatkozó kompenzáció megosztása a 2023. évi szakfeladatonkénti kiadások tény értékei és a 2024. évben várható feladatok számbavétele alapján történt. Az éves kompenzáció alábbi módon kerül a szakfeladatok között megosztásra:

FORRÁS ÉS KOMPENZÁCIÓ MÉRTÉKE 2024.						
Munkaszámok	%	2023. évi rendes	Pótfinanszírozás	Összesen	2024. év	%
Szennyvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése	2,0%	4 229 820 Ft	306 616 Ft	4 536 436 Ft	4 335 313 Ft	1,8%
Települési hulladék begyűjtése	7,0%	14 804 370 Ft	1 073 155 Ft	15 877 525 Ft	16 522 360 Ft	6,7%
Közutak, hidak üzemeltetése fenntartása	8,0%	16 919 280 Ft	1 226 463 Ft	18 145 743 Ft	17 341 253 Ft	7,1%
Önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás	8,0%	16 919 280 Ft	1 226 463 Ft	18 145 743 Ft	18 882 697 Ft	7,7%
Veszélyes hulladék begyűjtése	0,6%	1 268 946 Ft	91 985 Ft	1 360 931 Ft	1 888 270 Ft	0,8%
Zöldterület kezelés	23,7%	50 123 367 Ft	3 633 397 Ft	53 756 765 Ft	59 008 429 Ft	24,0%
Város és községgazdálkodás	49,7%	105 111 027 Ft	7 619 403 Ft	112 730 431 Ft	125 242 380 Ft	51,0%
Közműfenntartás és működtetés	1,0%	2 114 910 Ft	153 308 Ft	2 268 218 Ft	2 408 507 Ft	1,0%
Összesen:	100%	211 491 001 Ft	15 330 791 Ft	226 821 792 Ft	245 629 209 Ft	100%

5. FENNTARTÁSI, VALAMINT FEJLESZTÉSI ÉS BERUHÁZÁSI TERVEK A VAGYONKEZELÉSI FELADATOKKAL ÖSSZEFÜGGÉSBEN

5.1. Új vagyonkezelt ingatlan

2023. év elején Társaságunk előterjesztésére a vagyonkezelési szerződés ismételt módosítása értelmében a Balatonfűzfő 1498/315 HRSZ-ú ingatlan (volt papírgyári porta) épülete a Kft. vagyonkezelésébe került. Az épületben egy önálló építőipari csoport kerül elhelyezésre, kezdetben 3 szakirányú végzettségű, tapasztalatú munkavállalóval. A csoport elvégzi az önkormányzati intézményekben, a Társaság saját tulajdonú-, és vagyonkezelt létesítményeiben felmerülő építőipari szakipari munkákat. A Nike krt. és az 1498/315 hrsz. ingatlan közé beékelődik a 1498/212. hrsz-ú ingatlan, természetben egy földnyelv, amely a Magyar Állam tulajdonaként a Nitrokémia Zrt. vagyonkezelésében van. Balatonfűzfő Város Önkormányzata 202/2023. (11.16.) KT Határozatában döntött arról, hogy kezdeményezi az 1498/212. hrsz. ingatlan megvásárlását. A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. tudomásunk szerint jóváhagyta az ingatlan adás-vételét az Önkormányzat számára. Bízunk benne, hogy

2024. évben mielőbb megtörténik a tranzakció és telekösszevonással Társaságunkba vagyonkezelésébe kerül az összevont ingatlan, ezáltal az építőipari műhelyünk közterületről megközelíthetővé válik.

5.2 Föveny és Tobruk Strand

A vagyonkezelési feladatokon belül Társaságunk látja el mindkét balatonfűzfői strand üzemeltetését. 2021 óta eltelt években jelentős összeget – kötelezően előírt visszapótláson felül - fordítottunk a strandok fejlesztésére, olyan beruházásokat hajtottunk végre, amelyekkel hiányzó szolgáltatásokat, infrastruktúrát pótolunk. Ezek az alábbiak voltak:

- Föveny strandon a fitness park, a madármegfigyelő pont és interaktív játékok, központi útbaigazító tábla, családi öltözőkabin, mozgássérült stég beemelő lifttel, udvari zuhanyzó burkolása, szolár zuhanyzó telepítése, valamint a zuhanyzó és wc helyiségek modernizációja, baba-mama szobakialakítása, könnyen üríthető szemetesek telepítése, hulladéktároló konténer aljzatbetonozása, térkövezett járda bővítése, elektromos kerékpártöltő állvány telepítése, és a teljes strandi területet lefedő wifi hálózat kiépítése.
- Tobruk strandon az új mérleghinta, az elektromos kerékpártöltő állvány, a strandröplabda pálya homok pótlása és háló részleges cseréje, zuhanyzó és wc helyiségek felszereltségének bővítése, családi öltöző létesítése, virágládák telepítése.

A fenti fejlesztések a strandminősítés tekintetében előrelépést jelentettek, és a fürdővendégek számára biztosított szolgáltatások körét bővítették, színvonalát emelték.

2024. évben a strandjegy árakat tekintve a felnőtt, gyermek és nyugdíjas napi jegyek árait, valamint a családi jegy árait a 2023. évi árakon kínáljuk, amelyet a 37/2024. (03.21.) KT Határozat jóváhagyott. Jelen helyzetből adódóan nagyon óvatos gazdasági tervezés indokolt.

Úgy gondoljuk, hogy a Föveny strandon saját erőből megvalósított beruházások által nyújtott szolgáltatások, és a külső partnerek által szerződés alapján biztosított további szolgáltatások – pl. vízi élménypark, ugrálóvár - a legvonzóbb Balatoni strandok közé emelik a strandot. Minden rendelkezésre áll ahhoz, hogy magas minőségben kiszolgáljuk a legszélesebb körű igényeket. 2024. évben legfontosabb célunk a strandi szolgáltatási minőség további emelése, a strand ápoltsága és gondozottsága által nyújtott esztétikai élmény fokozása, a tisztaság és

higiénia magas szintű folyamatos biztosítása, a hatósági előírásoknak való folyamatos megfelelés, és a strand széleskörű népszerűsítése.

A Tobruk strandon és közvetlen környezetében valósítunk meg 2024. évben olyan halaszthatatlan beruházást, amely a fürdővendégek általi visszajelzések alapján évek óta a legégetőbb probléma. Tervezünk eltávolítani mederkarbantartás során a strand partvonalai övezetéből mintegy 400m³ iszapot, amelyet a strand szomszédságában található önkormányzati ingatlanon kialakítandó szikkasztó ágyon helyezünk el. A strandi vízfelületet csökkentő benőtt sás eltávolítását is meg szeretnénk valósítani mintegy 350-400 nm felületen. Fejlesztési forrásaink túlnyomó részét e fenti feladatokra tervezzük fordítani, azonban úgy gondoljuk, hogy a teljes körű iszap eltávolításhoz, vízfelület felszabadításhoz önkormányzati költségvállalás is szükséges.

Éveken át nyúló fejlesztésben gondolkodunk, szeretnénk látogatóink számára egyre inkább vonzóbbá tenni strandjainkat. Két éve kitűzött célunkat, hogy a Balatoni Szövetség Kék Hullám Zászló minősítésén a Föveny stranddal elnyerjük a Balaton legjobb strandja címet, továbbra is fenntartjuk, hiszen a strand a legfelső szegmensbe pozícionált, mégis kedvező árú strandolást biztosít vendégei számára.

Elengedhetetlennek tartjuk a 2024. évi strandi szezon előtt a mederkotrást a Föveny strandi csúszda érkezési területén, mintegy 90nm területen.

A 2024. évi szezonra a strandokon az alábbi fejlesztéseket tervezzük:

Föveny strandon:

- ✓ Újabb kültéri családi öltözőkabin: 779.272.-Ft
- ✓ Változatos, varázslatos virágágyások kialakítása
- ✓ Kamerarendszer telepítése a parkoló megfigyelésére, rögzítő rendszer felújítása:
700.000.-Ft
- ✓ Marketing kampány, óriásplakátok: 500.000.-Ft

ÖSSZESEN: 1.979.272.-Ft

Tobruk strandon:

- ✓ Mederkotrás: 6.500.000.-Ft
- ✓ Sás és gyökérzet eltávolítás, vágás: 2.500.000.-Ft
- ✓ Strandröplabda pálya karbantartása (háló csere): 1.000.000.-Ft
- ✓ Virágosítás

ÖSSZESEN: 10.000.000.-Ft

2024-ben további fejlesztési kötelezettséget és ezáltal pénzügyi terhet jelent, hogy strandjainkon – melyek turisztikai attrakciónak számítanak – mindkét pénztár esetében olyan fejlesztést kell végrehajtanunk, melynek eredményeként a Magyar Turisztikai Ügynökség részére adatszolgáltatási kötelezettségünknek eleget tudunk tenni. Nem kizárólag szoftver, hanem eszközbeszerzés is szükséges. Ennek költsége megközelítőleg további 2.000.000.-Ft.

A strandi belépőjegyek ára a Képviselő Testületi jóváhagyásával a tavalyi szinten maradt, és bár nagy hangsúlyt fektetünk a marketing kampányra a vendégszám növelése érdekében, a strandi belépőjegyekből származó bevételeink esetében óvatos becslésekre kell hagyatkoznunk.

DÍJTÁBLÁZAT 2024.06.01.-TŐL		
BELÉPŐJEGY TÍPUSA	FÖVENY STRAND	TOBRUK
Felnőtt napi jegy	1 600 Ft	1 300 Ft
Gyermek/diák/nyugdíjas napi jegy	1 000 Ft	800 Ft
Felnőtt kedvezményes jegy (16:00 után)	1 200 Ft	1 000 Ft
Gyermek/diák/nyugdíjas kedvezményes jegy (16:00 után)	800 Ft	700 Ft
4 év alatti belépőjegy	0 Ft	0 Ft
Csúszda karszalag hétköznapi	2 000 Ft	-
Csúszda karszalag hétvégén	2 500 Ft	-
Hangos bemondás	750 Ft	750 Ft
Fűzfő Kártya kedvezményes jegy	1 200 Ft	700 Ft
Értékmegőrző	-	1 000 Ft

ÖBÖL-KÁRTYA DÍJTÁBLÁZAT 2024.06.01.-TŐL	
Felnőtt helyi lakos	5 500 Ft
Gyermek helyi lakos	2 500 Ft
Felnőtt nyaralótulajdonos	17 500 Ft
Gyermek nyaralótulajdonos	12 500 Ft
Idegen	30 000 Ft

A strandjegyárakból származó bevételek becslésekor a látogatottsági adatok 2023-as szinten tartásával kalkulálva a 2024. év bevételei terveink szerint az alábbiak szerint alakulnak:

	2023. tény	2024. terv
Föveny Strand:	90.580.300.-Ft	95.973.700.-Ft
Tobruk Strand:	30.411.150.-Ft	31.640.500.-Ft

A strandi területbérlettel kapcsolatos bérleti szerződések felülvizsgálatára a nagymértékben megemelkedett közüzemi díjak miatt rendkívül nagy hangsúlyt kell fektetnünk. Jelentős döntés előkészítési feladatot fog jelenteni olyan bérleti díjak érvényesítése a partnereknél, mely mindkét fél részére nyereséget eredményezhet, és nincs káros hatással a keresletre. Ahogyan minden évben, 2024-ben is keressük a lehetőséget a bérbeadásra szánt területek és felületek növelésére, terveink szerint bevételeink az alábbiak szerint alakulnak:

	2023. tény	2024. terv
Föveny Strand:	11.759.189.-Ft	13.170.292.-Ft
Tobruk Strand:	2.104.108.-Ft	2.356.601.-Ft

5.3 Szálláshelyek

Szálláshelyeink fejlesztése éveken átnyúló folyamatos feladat. A Föveny Apartman esetében sajnos az ingatlan állapotának romlása miatt jelentős kiadásra volt szükség 2023-ban és ez az idei évben sincs másként. Tavalyi évben bevételeinket jelentősen csökkentette, hogy az öt apartmanból egy használaton kívül volt egész szezon folyamán igazságügyi szakértői vizsgálatok miatt. Az év első trimeszterében azon dolgozunk, hogy 2024-ben szálláshelyeink maximálisan kihasználhatóak legyenek. 2023 július és augusztus hónapban jelentős vendégforgalmat bonyolítottunk, a korábbi évhez képest nőtt a vendégéjszakák száma. Jelentős humán erőforrás átszervezésnek köszönhetően sikerült rendkívül jelentős költségcsökkentést elérnünk a szálláshelyek bérköltsége tekintetében. 2023-as szezonban a két szálláshelyre 3 fő állandó dolgozót alkalmaztunk, akik a szezonon kívül más feladatokat

látnak el. A költségek közel 30 %-os csökkenése rendkívül megfontolt, rugalmas szervezést igényelt, a munkavállalók részéről pedig terhelhetőséget és lelkiismeretes hozzáállást.

A felújítási munkálatok nagyjából 3.000.000.-Ft-os tételt képeznek.

A Kft. saját tulajdonú szálláshelyének a Fűz Motelnek, mely idei évtől kötelező névváltoztatás miatt Fűz Apartmanként üzemel majd, fejlesztése az idei évben sem áll meg. Tavalyi évben sikerült megvalósítanunk a klímaberendezések beszerelését, stabil Wi-Fi hálózat kiépítését, illetve a fürdőszobák felújítását. 2024-es évre a konyhasarok cseréjét, mikrohullámú sütők beszerzését tervezzük. Természetesen szükség van tisztasági festésre, illetve több helyen faljavítási munkákra is.

Fűz Apartman felújítási/fejlesztési költségei:

Faljavítás/festés:	1.000.000.-Ft
Beszerzés:	1.500.000.-Ft
ÖSSZESEN:	2.500.000.-Ft

Alapvetésként fogalmaztuk meg, hogy a 2024-es szezonban legalább szinten tartjuk a 2023. évi bevételt, de lehetőség szerint növeljük azt. Szálláshelyeink a Booking.com oldalon, illetve a Szállás.hu szálláshely közvetítő oldalon is elérhetők, illetve foglalásaink jelentős hányada érkezik közvetlen telefonos vagy e-mailes megkeresésben. Nagy hangsúlyt fektetünk arra, hogy szálláshelyeink a közösségi oldalakon is elérhetőek legyenek, így nem csak a vendégek találhatnak meg bennünket, hanem mi is a potenciális vendégeket. 2022. évben a „saját” foglalások száma a teljes bevétel 39,5%-a volt, ez az arány 2023. évben 50%-ra nőtt, ezáltal a szálláshely közvetítő szolgáltatóknak fizetendő jutalék mértékét sikerült 16%-al csökkentenünk. Természetesen ezt az arányt 2024-ben is szeretnénk növelni. Szálláshelyeinket a nálunk közvetlenül érdeklődő vendégek 2023. évi árakon foglalhatják le, a szálláshely közvetítő oldalak esetében akkora áremelést eszközöltünk, mely a közvetítési díjat fedezi. 2023. évben összesen 1.369.521.-Ft közvetítési díjat fizettünk ki, amennyiben ezt sikerül „megspórolnunk”, a tavalyi forgalmat alapul véve 7%-os bevétel növekedéssel számolhatunk, továbbá azt sem szabad figyelmen kívül hagynunk, hogy 2024.-ben a Fövény Apartmanban 5 értékesíthető apartman áll rendelkezésre.

6. PÉNZÜGYI TERV

EREDMÉNYTERV VAGYONKEZELÉS			
		2023 tény	2024 terv
Ssz.	A tétel megnevezése	adatok e Ft	
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	132781	139420
02	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	132781	139420
III.	Egyéb bevételek	0	
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0
	Bevétel összesen:	132781	139420
05	Anyagköltség	20543	23624
06	Igénybe vett szolgáltatások értéke	21221	24404
07	Egyéb szolgáltatások értéke	959	1103
08	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	12141	14276
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	54864	63407
10	Béreköltség	43874	48261
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	402	402
12	Bérjárulékok	1952	2147
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	46228	50810
VI.	Értékcsökkenési leírás	11614	11614
VII.	Egyéb ráfordítások	11662	11662
	VII. sorból: értékvesztés	0	0
	Költségek összesen:	124368	137493
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	8413	1927
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	1807	1807
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	200	200
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	1607	1607
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	10020	3534
X.	Adófizetési kötelezettség	902	
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)	9118	3534

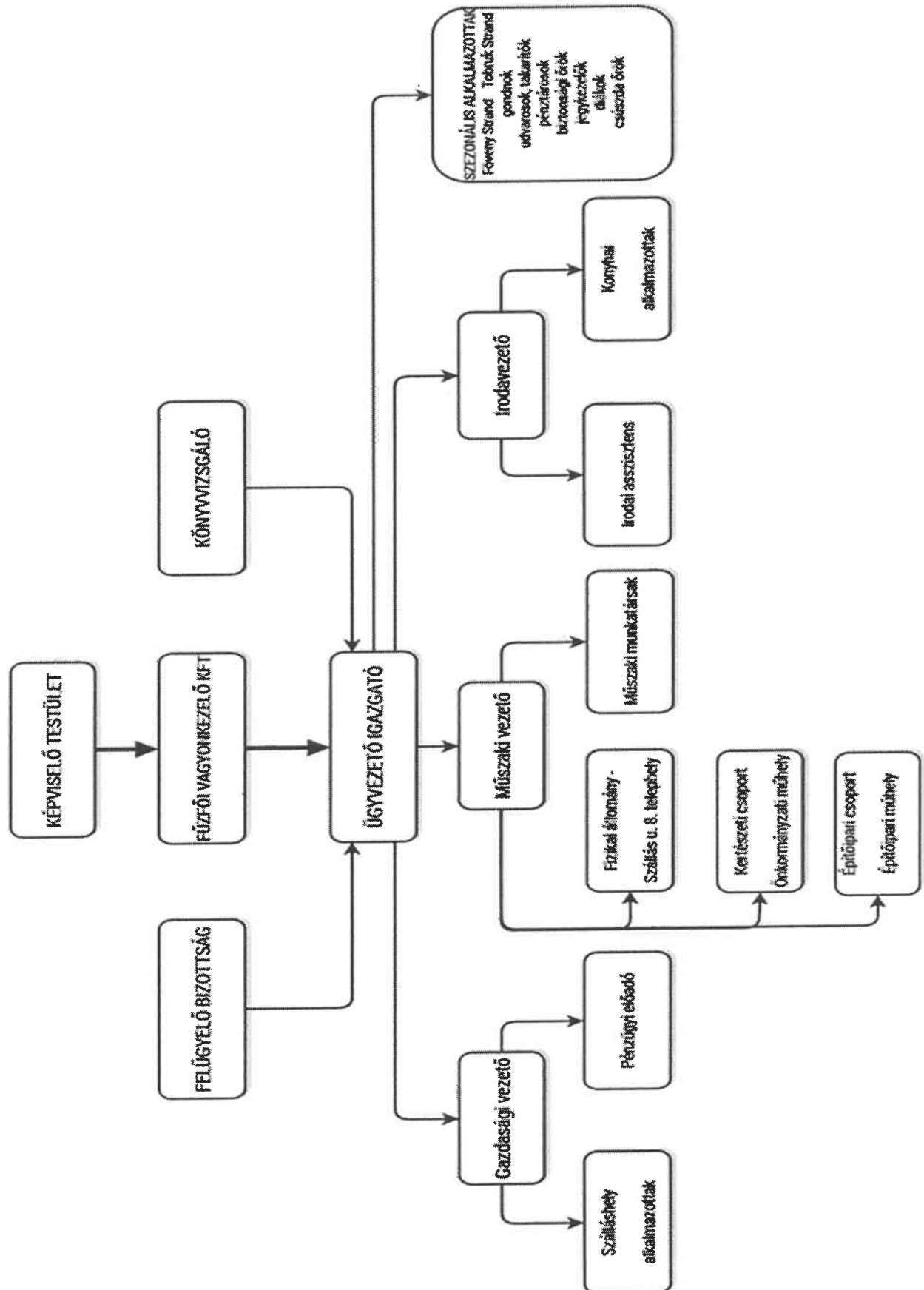
EREDMÉNYTERV KÖZSZOLGÁLTATÁS			
		2023 tény	2024 terv
Ssz.	A tétel megnevezése	adatok eFt	
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	29153	34984
02	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	29153	34984
III.	Egyéb bevételek	247570	272327
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0
	Bevétel összesen:	276723	307311
05	Anyagköltség	36785	46533
06	Igénybe vett szolgáltatások értéke	51465	54038
07	Egyéb szolgáltatások értéke	5661	5944
08	Eladott áruk beszerzési értéke	208	218
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	850	935
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	94969	107668
10	Béreköltség	128604	143918
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	8411	8447
12	Bérráfordítások	20996	24323
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	158011	176688
VI.	Értékcsökkenési leírás	6354	6354
VII.	Egyéb ráfordítások	16601	16601
	VII. sorból: értékvesztés	0	0
	Költségek összesen:	275935	307311
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	788	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	0	
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0	
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	0	0
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	788	0
X.	Adófizetési kötelezettség	78	
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)	710	0

EREDMÉNYTERV			
		2023 tény	2024 terv
Ssz.	A tétel megnevezése	adatok eFt	
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	161934	174404
02	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	161934	174404
III.	Egyéb bevételek	247570	272327
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0
	Bevétel összesen:	409504	446731
05	Anyagköltség	57328	70157
06	Igénybe vett szolgáltatások értéke	72686	78442
07	Egyéb szolgáltatások értéke	6620	7047
08	Eladott áruk beszerzési értéke	208	218
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	12991	15211
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	149833	171075
10	Béreköltség	172478	192179
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	8813	8849
12	Bérfárulékok	22948	26470
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	204239	227498
VI.	Értékcsökkenési leírás	17968	17968
VII.	Egyéb ráfordítások	28263	28263
	VII. sorból: értékvesztés	0	0
	Költségek összesen:	400303	444804
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	9201	1927
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	1807	1807
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	200	200
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	1607	1607
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	10808	3534
X.	Adófizetési kötelezettség	980	0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)	9828	3534

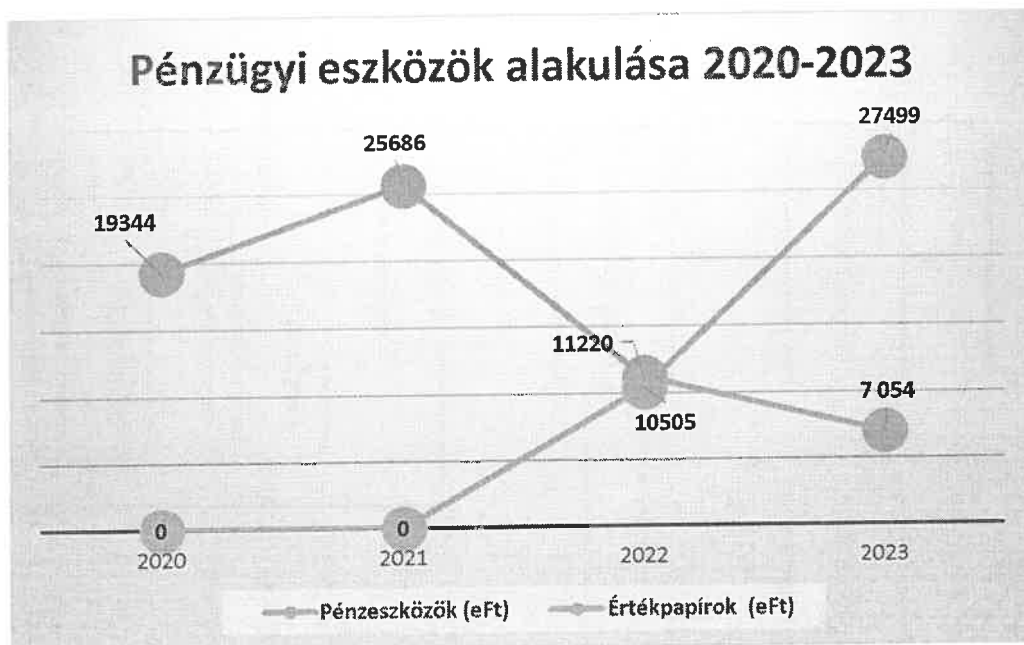
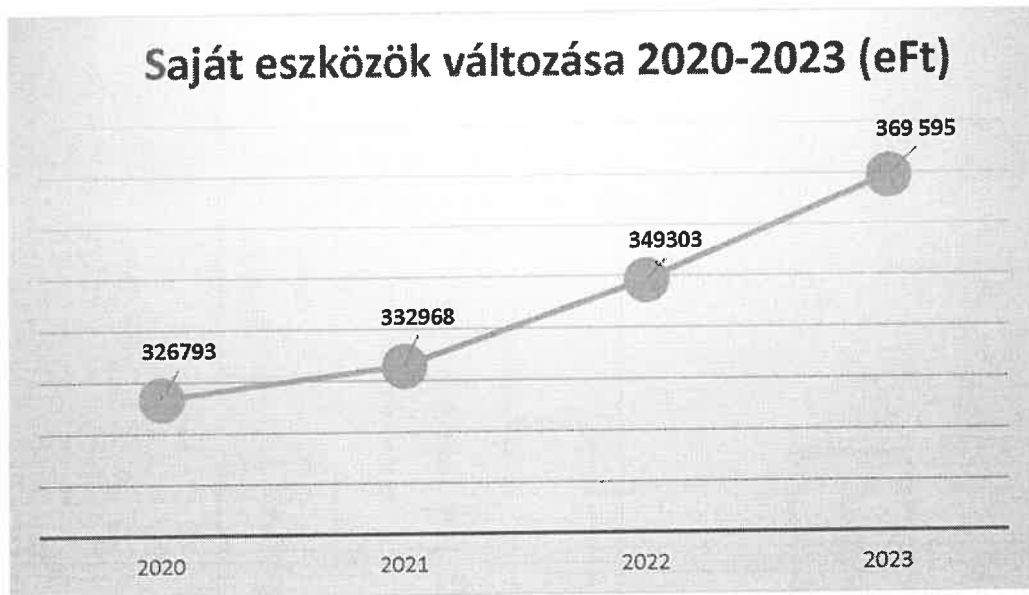
7. SWOT ANALÍZIS

SWOT ANALÍZIS FÚZFŐI VAGYONKEZELŐ KFT. (2024)	
BELSŐ TÉNYEZŐK	KÜLSŐ TÉNYEZŐK
Erősségek	Lehetőségek
- tapasztalt munkatársak - jó kapcsolat a lakossággal, intézményekkel - bővülő szakmai potenciál - erősödő munkavállalói elkötelezettség - jó adottságú szálláshelyek - fejlődő vállalati kultúra	- ingatlanok fejlesztése - új szolgáltatások kialakítása - saját bevételi arány növelése - pályázati források bevonása - együttműködés erősítése külső partnerekkel - organikus növekedés
Gyengeségek	Veszélyek
- rendelkezésre álló források hiánya - szerteágazó elvárások a lakosság és a fenntartó részéről - elöregedett gépjármű-, és eszközpark - szakmai képzési hiányosságok - vagyonkezelési tevékenység szezonaritása - szerződések által behatárolt szűk mozgástér - fizikai beosztású munkavállalók egészségi állapota	- fluktuáció - kiadások ugrásszerű növekedése - versenyszféra bérszínvonala - helyhatósági választások - korrupciós kísérletek

8. SZERVEZETI FELÉPÍTÉS



9. Társaság vagyonának változása



Tárgyévек 12.31-i adatai a főkönyvből

