



Balatonfüzfő Város Önkormányzata
Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-900

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

KRID azonosító: 155289379

Iktatószám: bal/300-1/2026.

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítők: dr. Könczöl Gábor jegyző, Flieghné Rimai Merita gazdasági vezető, 

Rapatyi Róbert ügyvezető

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. február 19-i nyilvános ülésére

Tárgy: Elszámolás Fűzfői Vagyonkezelő Kft. vagyonkezelési tevékenységéről

Tisztelt Képviselő-testület!

I) A Képviselő-testület elmúlt ülésén hozott 242/2025. (12. 16.) képviselő-testületi határozatával 15/2025. számon hozott alapítói határozatot a Fűzfői Vagyonkezelő Kft.-vel kapcsolatosan. A határozat 2. pontjában a Képviselő-testület felhívta a Kft-t, hogy tegyen javaslatot az Önkormányzat felé fennálló tartozása rendezésének ütemezésére.

A Képviselő-testület előző ülésén kimutatásra került, hogy 71 641 117,-Ft lejárt határidejű lejárt tartozása áll fenn az Önkormányzat felé (ügyleti kamat és késedelmi kamat nélkül). A 2026. január 31-ig számolt késedelmi kamat összege további 22 493 247,-Ft. Egyes kölcsönszerződésekhez ügyleti kamat is kapcsolódik, mely vonatkozásában a felek abban állapodtak meg, hogy a kamatozás módja változó: induló kamatláb mértéke: évi 4.0033 %, a kamatláb változásának elvei 6 havi LIBOR CHF + évi 1,20 %, kamatfizetés félévente április 15-ig és október 15-ig (ennek mértéke január 31-ig: 789 281,-Ft).

A tartozás tőke összege lejáratától függetlenül 88 572 255,-Ft.

Fűzfői Vagyonkezelő Kft az **1. melléklet** szerint javaslatot tett tartozása rendezésének ütemezésére, mely alapján 2026. október 1-jéig 12 856 999,-Ft tartozást rendez, melyet kérek elfogadni.

II) A Képviselő-testület 195/2024. (12.19.) képviselő-testületi határozatával az alábbi 9/2024. számú alapítói határozatot hozta.

„A Társaság alapítója úgy dönt, hogy a strandok, szálláshelyek és egyéb ingatlanok üzemeltetéséből a Társaság részére befolyt bevételt 2025. január elsejétől elkülönített számlán vezesse, elkülönítetten kezelje, és gazdálkodása során annak terhére az alábbiak szerint vállalhat kötelezettséget:

a) általános ügyviteli feladatok költségeinek Felügyelő Bizottság által meghatározott hányada erejéig,

b) az értékcsökkentés erejéig a vagyon felújítására és pótlólagos beruházására vonatkozó kötelezettségének teljesítése érdekében,

c) vagyonkezelői szerződésben meghatározott kötelezettségeinek teljesítése érdekében általános üzemeltetési költségek,

d) a tulajdonossal egyeztetett és jóváhagyott felújítások, beruházások, beszerzések.

A Társaság alapítója úgy dönt, hogy a Társaság Alapítója részére a tárgyév szeptember 30-ig adjon tájékoztatást az elkülönítetten kezelt bevétel összegéről, és ezt követően az Alapító alapítói jogkörében dönt annak felhasználásáról.

A Képviselő-testület decemberi ülésén már megismerte az elkülönítetten kezelt eredményről szóló (még nem végleges) kimutatást, mely elkülönítve tartalmazta a Föveny fürdő, annak épületében kialakított 6.-10. számú apartmanok (Föveny Apartman), Tobruk strand (eddig mindegyik vagyongekezt ingatlan), és a Fűz Apartman (mely nem vagyongekezt ingatlan) vonatkozásban az elkülönítetten kezelt eredmény összegét.

A Kft. a **2.melléklet** szerint kimutatta az elkülönítetten kezelt eredményét (7 516 895,-Ft), mely eredmény összegét csökkentette az Ingatlancentrum 2007 Kft, az Önkormányzat és a Kft között 2025. május 23-án létrejött elszámolási szerződés 8. pontjában foglalt rendelkezés („Felek tudomásul veszik azt és úgy rendelkeznek, hogy a VAGYONKEZELŐ a könyveiben a Szerződés miatt szereplő értéket kivezeti.”) szerint a Kft. kivezette könyveiből (selejtezte) a ráépítési szerződésben szereplő összeget, mely számvitelileg egyéb ráfordításként kell kezelni (a selejtezett ingatlan kivezetése 25 866 003,-Ft egyéb ráfordítást eredményezett. Az elkülönítetten kezelt eredmény összege így 2025. évből: **-18 814 258,-Ft.**

A Föveny Apartman vagyongekeztői jogának ellenértéke (díja) a vagyongekeztésbe adott apartmanok kereskedelmi célú szálláshelyként történő hasznosításából tárgyévben keletkezett, amortizáció nélkül számolt nyereség 80%-a. Az amortizáció nélküli bevétel 80%-a (a selejtezett ingatlan kivezetésére vonatkozó 25 866 003,-Ft egyéb ráfordítást is számítva) **0,-Ft**, tekintettel arra, hogy az eredmény: -24 334 570,-Ft.

Az Önkormányzat a Föveny Apartmannal kapcsolatosan a Kft. erre vonatkozó kötelezettségét 2026. január 1-jétől megszüntette.

Az előterjesztést tárgyalja: Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottság

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslat:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (01.19.) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1) jóváhagyja a Füzfői Vagyongekeztelő Kft-nek az Önkormányzattal szemben fennálló tartozásának rendezésre vonatkozó fizetési ütemezését, és elfogadja, hogy 2026. október 1-ig 12 856 999,-Ft összeget fizet meg,
- 2) tudomásul veszi, hogy a Füzfői Vagyongekeztelő Kft vagyongekeztési tevékenységéből elkülönítetten kezelt eredménye és a Föveny Apartman hasznosításából eredménye a selejtezett ingatlan kivezetése miatt nem keletkezett.

Felelős: Polgármester

Határidő: 1) 2026. október 1.

2) azonnal

Mellékletek:

1. melléklet: Kft. kölcsöntörlesztési javaslata
2. melléklet: Kimutatás a Kft. vagyonekezési tevékenységének és a Fűz Apartman eredményéről

Balatonfűzfő, 2026. február 6.



[Ide írhat][Ide írhat]



FÜZFŐI VAGYONKEZELŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

8184 Balatonfűzfő, Szállás u. 8. Telefon: +36 88/574-585
e-mail: vagyonkezelo@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: 18/2026.

Javaslat

Támogatási kölcsön, tagi hitel törlesztésére

Tisztelt Polgármester Asszony! Tisztelt Képviselő testület!

A rendelkezésre álló dokumentumok alapján a Balatonfűzfő Város Önkormányzata 8184 Balatonfűzfő, Nike krt. 1, mint kölcsönnyújtó a SAL-X Kereskedelmi és Szolgáltató Kft (Cégjegyzékszám: 19-09-505211, Adószám: 11952121-2-19) 8184 Balatonfűzfő, Szállás u.8, mint kölcsönvevő részére fejlesztési támogatású kölcsönt nyújtott.

A mellékelt szerződések és összesítő táblázat alapján a Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft (Cégjegyzékszám: 19-09-505211, Adószám:11952121-2-29) 8184 Balatonfűzfő, Szállás u.8. az alábbi hitel összegek megfizetésére tesz javaslatot.

2026.01.31-én fennálló tartozás összesen: **111.855.083,-** (2026.01.31-ig tartalmazza a késedelmi és ügyleti kamatot)

2025.10.15-ig lejárt: 94.923.645,- Ft, ebből

- tőketartozás: 71.641.117,- Ft
- késedelmi kamat: 22.493.247,- Ft
- ügyleti kamat: 789.281,- Ft

2026.04.15- 2030.10.15-ig esedékes

- tőketartozás: 16.931.438,- Ft.

A hitel törlesztését a mellékelt táblázat szerint tudjuk vállalni.

A Vagyongazdálkodási Kft. vállalja a SAL-X Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. részére nyújtott kölcsön visszafizetését. Azonban ezek a törlesztőrészek negatívan befolyásolják a napi működésünket.

Az emelkedő költségek mellett nagyon szoros gazdálkodással tudjuk a hitel megfizetését teljesíteni amennyiben vállalkozási tevékenységünk elegendő bevételt képez

Kérem a Képviselő-testületet az ajánlat elfogadására.


Rápatyi Róbert
Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft.
Ügyvezető igazgató



Melléklet

Vállalt hiteltörlesztés kamatokkal növelt törlesztőrészekkel

	2025.10.15-ig esedékes					2026-04-15-től esedékes törlesztőrészek				Összes	
	Vállalt Törlesztés	Tartozás összege	Készenléti kamat	Ügyleti kamat	Fennmaradó tartozás	Esedékesség	Előírt törlesztő	Vállalt törlesztő	Fennmaradó tartozás	Eves törlesztés	Fennmaradó összes tartozás
2025.10.15		71 641 117	22 493 247	789 281	94 923 645				16 931 438		111 855 083
						2026.04.15	3 152 415				
2026.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	88 371 476	2026.10.15	3 152 415	6 304 830	10 626 608	12 856 999	98 998 064
						2027.04.15	2 974 415				
2027.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	81 819 308	2027.10.15	2 508 103	5 482 518	5 144 090	12 034 687	86 963 399
						2028.04.15	1 841 436				
2028.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	75 267 139	2028.10.15	1 724 770	3 566 206	1 577 864	10 118 375	76 645 023
						2029.04.15	911 199				
2029.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	68 714 971	2029.10.15	266 666	1 177 865	400 019	7 730 034	69 114 990
						2030.04.15	266 676				
2030.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	62 162 802	2030.10.15	133 343	400 019		6 952 188	62 162 802
2031.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	55 610 634					6 552 169	55 610 634
2032.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	49 058 465					6 552 169	49 058 465
2033.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	42 506 297					6 552 169	42 506 297
2034.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	35 954 128					6 552 169	35 954 128
2035.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	29 401 960					6 552 169	29 401 960
2036.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	22 849 791					6 552 169	22 849 791
2037.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	16 297 623					6 552 169	16 297 623
2038.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	9 745 454					6 552 169	9 745 454
2039.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	3 193 286					6 552 169	3 193 286
2040.10.01	3 193 286	1 641 117	1 499 550	52 619	0					3 193 286	0



Vállalt hiteltörlesztés kamatokkal növelt törlesztőrészekkel

	2025.10.15-ig esedékes					2026-04-15-től esedékes törlesztőrészek					Összes	
	Vállalt Törlesztés	Tartozás összege	Késedelmi kamat	Ügyleti kamat	Fennmaradó tartozás	Esedékesség	Előírt törlesztő	Vállalt törlesztő	Fennmaradó tartozás	Éves törlesztés	Fennmaradó összes tartozás	
2025.10.15		71 641 117	22 493 247	789 281	94 923 645				16 931 438		111 855 083	
2026.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	88 371 476	2026.04.15	3 152 415					
						2026.10.15	3 152 415	6 304 830	10 626 608	12 856 999	98 998 084	
2027.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	81 819 308	2027.04.15	2 974 415					
						2027.10.15	2 508 103	5 482 518	5 144 090	12 034 687	86 963 398	
2028.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	75 267 139	2028.04.15	1 841 436					
						2028.10.15	1 724 770	3 566 206	1 577 884	10 118 375	76 845 023	
2029.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	68 714 971	2029.04.15	911 199					
						2029.10.15	266 666	1 177 865	400 019	7 730 034	69 114 990	
2030.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	62 162 802	2030.04.15	266 676					
						2030.10.15	133 343	400 019	-	6 952 188	62 162 802	
2031.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	55 610 634					6 552 169	55 610 634	
2032.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	49 058 465					6 552 169	49 058 465	
2033.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	42 506 297					6 552 169	42 506 297	
2034.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	35 954 128					6 552 169	35 954 128	
2035.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	29 401 960					6 552 169	29 401 960	
2036.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	22 849 791					6 552 169	22 849 791	
2037.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	16 297 623					6 552 169	16 297 623	
2038.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	9 745 454					6 552 169	9 745 454	
2039.10.01	6 552 169	5 000 000	1 499 550	52 619	3 193 286					6 552 169	3 193 286	
2040.10.01	3 193 286	1 641 117	1 499 550	52 619	0					3 193 286	0	

2. számú melléklet

Tobruk	2 025
Bevétel	29 111 762
Működési költségek	20 202 352
Központi iroda arányos költsége	4 037 623
Értékcsokkenés	2 845 310
Eredmény	2 026 477
Beruházások, felújítások	3 603 618

Főveny strand	2 025
Bevétel	90 044 904
Működési költségek	60 626 759
Központi iroda arányos költsége	4 037 623
Értékcsokkenés	9 416 578
Eredmény	15 963 944
Beruházások, felújítások	4 540 215

Főveny apartman	2 025
Bevétel	14 063 076
Működési költségek	6 194 955
Egyéb ráfordítás (selejtezett ingatlan kivezetése)	25 866 003
Központi iroda arányos költsége	3 364 686
Értékcsokkenés	2 972 002
Eredmény	-24 334 570
Beruházások, felújítások	342 478

Porta	2 025
Bevétel	0
Működési költségek	10 182
Központi iroda arányos költsége	0
Értékcsokkenés	10 220
Eredmény	-20 402
Beruházások, felújítások	235 000

Szállás u. 8.	2 025
Bevétel	0
Működési költségek	2 045 249
Központi iroda arányos költsége	8 075 246
Értékcsokkenés	526 380
Eredmény	-10 646 875
Beruházások, felújítások	4 295 748

Általános költség	2 025
Bevétel	3 004 232
Működési költségek	
Központi iroda arányos költsége	1 345 874
Értékcsokkenés	2 123 508
Eredmény	-465 150
Beruházások, felújítások	0

Egyéb ingatlan gazdálkodás	2 025
Bevétel	2 652 663
Működési költségek	883 464
Központi iroda arányos költsége	0
Értékcsokkenés	489 408
Eredmény	1 279 791
Beruházások, felújítások	0

Fűz apartman	2 025
Bevétel	8 787 658
Működési költségek	6 254 750
Központi iroda arányos költsége	3 364 686
Értékcsokkenés	1 785 696
Eredmény	-2 617 474
Beruházások, felújítások	0

Vagyonkezelő Ingatlanok és Fűz apartman	2 025
Bevétel	147 664 295
Működési költségek	122 083 714
Központi iroda arányos költsége	24 225 737
Értékcsokkenés	20 169 102
Eredmény	-18 814 258
Beruházások, felújítások	13 017 059

Elkülönítetten kezelt pénzeszköz	2025
Eredmény	7 516 895
ÉCS	20 169 102
Összesen:	27 685 997

Nyereség a selejtezett ingatlan kivezetése és ÉCS nélkül:	
Főveny apartman	2 025
Bevétel	14 063 076
Működési költségek	6 194 955
Egyéb ráfordítás (selejtezett ingatlan kivezetése)	25 866 003
Központi iroda arányos költsége	3 364 686
Értékcsokkenés	2 972 002
Eredmény	4 503 435
Beruházások, felújítások	342 478

Költséghely	Munkahónap ráfordítás	Aránya	2025 év		
Tobruk	6	16,67%	4 037 623		
Főveny strand	6	16,67%	4 037 623		
Fűz apartman	5	13,89%	3 364 686		
Főveny apartman	5	13,89%	3 364 686		
Porta	0	0,00%	0		
Szállás u. 8.	12	33,33%	8 075 246		
Általános költség	2	5,56%	1 345 874		
Egyéb ingatlangazd.	0	0,00%	0		
	36	100,00%	24 225 737		

Központi iroda 100%	64,032	35,97	
16 606 150	10 633 250	5 973 232	Tény
45 005 567	28 817 965	16 187 602	
4 449 000	2 848 784	1 600 216	
1 291 943	827 257	464 686	
66 060 717	43 127 255	24 225 737	

16 606 150	számla 100%	64,032	45 005 567	ez a 100%
4 449 000	rehab 100			
1 291 943	écs 100%			

