

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/48-63.../2022.

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítők Székelyné Tóth Barbara aljegyző

A határozat elfogadás egyszerű többséget igényel

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2022. november 17-i rendes ülésére

Tárgy: A Fűzfői Vagyonkezelő Kft. 2023. évi üzleti terve

Tisztelt Képviselő-testület!

A Fűzfői Vagyonkezelő Kft. megküldte Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének, a gazdasági társaság alapítójának a 2023. évre vonatkozó üzleti tervét.

A Kft. ügyvezetője az üzleti tervhez mellékelte a gazdasági társaság könyvvizsgálójának a Tömpe és Társa Könyvvizsgáló, Gazdasági és Pénzügyi Tanácsadó Kft-nek az üzleti tervre vonatkozó a könyvvizsgálói véleményét.

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

Balatonfűzfő, 2022. november 2.



Szanyi Szilvia
polgármester

7

Határozati javaslat:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2022. (.....) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint a Fűzfői Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (Veszprémi Törvényszék Cégbírósága, Cg.: 19-09-505211, székhely: 8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1., képv.: Kálmán András ügyvezető) alapítója, a társaság legfőbb szervének hatáskörében eljárva az

5. számú alapítói határozatot hozza.

A Társaság alapítója úgy dönt, hogy a Társaság 2023. évi üzleti tervét jóváhagyja.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Kálmán András ügyvezető
Határidő: azonnal



**FÜZFŐI VAGYONKEZELŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ
TÁRSASÁG**

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 88/596-932

Iktatószám: bal/...../2022

Előterjesztő: Fűzfői Vagyongézelő Kft. – Kálmán András ügyvezető

Előkészítő:

ELŐTERJESZTÉS
a képviselő-testület 2022. november 17.-i rendes ülésére

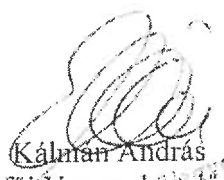
Tárgy: Fűzfői Vagyongézelő Kft. 2023 évi üzleti terve.

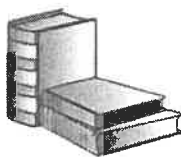
Tisztelt Polgármester Asszony! Tisztelt Képviselő-Testület!

Mellékelten küldöm a Fűzfői Vagyongézelő Kft. 2023 évi üzleti tervét, valamint az arról szóló könyvvizsgálói véleményt további szíves felhasználásra!

Kérem, a 2023 évi üzleti terv elfogadását!

Balatonfűzfő, 2022. október 28.


Kálmán András
Fűzfői Vagyongézelő Kft.
Ügyvezető igazgató



**Tömpe és Társa Könyvvizsgáló, Gazdasági és
Pénzügyi Tanácsadó Kft.**

8200 Veszprém, Jutasi út 91. fsz. 3.

Tel: +36 88 401 140

Fax: +36 88 799 063

E-mail: tompcestarsa@tompcestarsa.hu

**Könyvvizsgálói vélemény
a Fűzfői Vagyongkezelő Kft. 2023. évi üzleti tervéről**

A 2023. évi gazdálkodást nagymértékben befolyásolja a jelenlegi energiahelyzet és az infláció alakulása. Bizonyos inflációs tényezőket figyelembe lehet venni, de komoly kockázati tényezőt jelent az ország gazdasági mutatóinak alakulása.

A 2023. évi üzleti tervnél részben a 2022. évi várható adatokból kiindulva, részben a természetes mutatók költségeinek becslésével számoltak.

A pénzügyi terv nem pozitív eredményt tartalmaz, de az adózott eredménynél 2021. évhez viszonyítva jelentős javulás mutatkozik. 2021. évben 1.082 eFt veszteséget realizáltak, a terv -552 eFt eredményt tartalmaz.

A 2022-ben végrehajtott fejlesztések, valamint a 2023. évre tervezett beruházások hosszabb távon megalapozzák a nyereséges gazdálkodást.

A vagyongkezelési tevékenység palettája szélesedik a tervezett kemping létesítésével – ami egyben a gazdasági helyzet miatti keresleti igény megváltozásának kiszolgálását is célozza.

A terv megvalósításának kockázati tényezője a tulajdonos önkormányzat feladatellátási feladatainak finanszírozhatósága, továbbá a vagyongkezeléshez kapcsolódó kereslet alakulása, amelyre csak részben lehet hatással a Kft.

Veszprém, 2022. október 27.

Kiss Mária
könyvvizsgáló
MKVK: 000694

ÜZLETI TERV
Fűzfői Vagyonkezelő Kft.
2023. év

Balatonfűzfő, 2022. október 27.

Kálmán András
ügyvezető

TARTALOMJEGYZÉK

1. A társaság alapadatai	3
2. Vezetői összefoglaló	4
3. Vállalkozás általános bemutatása	4
4. Fejlesztési és beruházási tervek a közszolgáltatási, városüzemeltetési feladatok vonatkozásában	6
5. Fejlesztési és beruházási tervek a vagyonkezelési feladatokkal összefüggésben.....	7
6. Pénzügyi terv	10
7. SWOT analízis	11
8. Szervezeti felépítés.....	12

1. A TÁRSASÁG ALAPADATAI

A társaság neve:	Fűzfői Vagyongkezelő Kft.
Működési forma:	korlátolt felelősségű gazdasági társaság
Tulajdonos:	Balatonfűzfő Város Önkormányzata
A vállalkozás fő tevékenysége:	A Balatonfűzfő Város Önkormányzatával kötött „Közfeladat-ellátásról és közszolgáltatásról szóló keretmegállapodásban” részletezett tevékenység, a saját tulajdonú illetve vagyonkezelt ingatlanok hasznosítása, továbbá a Feladatellátási Megállapodásban részletezettek alapján az önkormányzati tulajdonú ingatlanok/földterületek hasznosítása.
A társaság vezetője:	Kálmán András ügyvezető
Székhely:	8184 Balatonfűzfő, Nike krt. 1. (2022. 11.01-től Szállás u. 8.)
Postacím:	8184 Balatonfűzfő, Nike krt. 1. (2022.11.01-től Szállás u. 8.)
Telefonszám:	88/596-932
E-mail:	vagyonkezo@balatonfuzfo.hu
Honlap:	https://www.fuzfoivagyonkezelokft.hu
Bankszámlaszám:	MKB 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.

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 a 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 Fűzfő Motel szálláshely értékesítését és üzemeltetését.

Legfőbb célkitűzésünk, hogy szakmailag megalapozott, határozott és gyors döntéseinkkel hatékonyan végezzünk valamennyi átadott közszolgáltatási feladatot, illetve a polgármester asszony és a városvezetés által megfogalmazott célok megvalósítását hatékonyan támogassuk fenntartható működés 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 Vagyongazdálkodó között létrejött, 2016. november 16. napján kelt TVI-5208/2016/CS/1/01 szám alatt jóváhagyott Közfeladat-ellátásról és

közzolgáltatásról szóló keret-megállapodás szerint a Vagyongkezelő az alábbi feladatokat végzi:

- Közutak, hidak üzemeltetése, fenntartása
- Nem veszélyes települési hulladék begyűjtése
- 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 működésre vonatkozó részletes szabályokról ügyvezetői utasítások és belső szabályzatok rendelkeznek.

A társaság irányítását az ügyvezető egy személyben 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 TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA

1. Közutak, hidak üzemeltetése és fenntartása:

- a. burkolt felületek takarítása, kátyúzás
- b. jelzőtáblák javítása, kihelyezése
- c. útburkolati jelek felújítása
- d. egyedi felújítási munkák, javítások
- e. síkosságmentesítés, hóeltakarítás

2. Települési hulladék begyűjtése:

- a. közterületi hulladékgyűjtők ürítése
- b. autóbuszvárók tisztítása

3. Veszélyes hulladék begyűjtése – alvállalkozó bevonásával

4. Szennyvíz, csapadékvíz:

- a. árkok, átereszek tisztítása, karbantartása

5. Zöldterület kezelés:

- a. balesetveszélyes fák kivágása, fák telepítése
- b. kiemelt parkok, közterületek fenntartása

- c. növényzet öntözése
 - d. virágosítás
 - e. gallyazási munkák, sebkezelés
- 6. Város- és községgazdálkodás
 - a. közterületi padok, bútorok karbantartása
 - b. játszóterek karbantartása
 - c. zászlózás
- 7. Köztemető fenntartás, működtetés
 - a. köztemető fenntartása, gondozása
 - b. sírhelynyilvántartás vezetése
 - c. sírhelygondozás
 - d. ravatalozó és technikai berendezéseinek karbantartása
 - e. sírok, urnahelyek értékesítése
- 8. Önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás
 - Önkormányzati fenntartású és önkormányzati tulajdonú ingatlanban működő intézmények üzemeltetésével járó meghatározott feladatok, annak költségei /Szivárvány Óvoda és Bölcsőde, Művelődési Ház és Könyvtár, Polgármesteri Hivatal, Óvóhelyek, Orvosi Rendelők – házi és gyermekorvos, Szállás utca/

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

2022. évben több olyan eszköz és gép beszerzésre került, mely lehetőséget adott arra, hogy bővítsük azon munkafolyamatok sorát, melyet külső cégek megbízása nélkül végezhattünk. Az előttünk álló évben tekintettel a jelenlegi gazdasági helyzetre, figyelmünket a gazdaságos és takarékos működésre kell, hogy összpontosítsuk, ennek megfelelően az eszköz- és géppark bővítése helyett annak állagmegóvására tervezünk hangsúlyt fektetni. Természetesen eszközeink és gépparkunk elhasználódás miatti pótlása folyamatos feladatot és kiadást jelent a Társaság számára. Céljaink között szerepel még, hogy meglévő eszközeink kezeléséhez szükséges speciális képzéseket minél több munkavállalónkkal elvégeztessük.

5. FEJLESZTÉSI ÉS BERUHÁZÁSI TERVEK A VAGYONKEZELÉSI FELADATOKKAL ÖSSZEFÜGGÉSBEN

1. Föveny és Tobruk Strand:

A vagyonkezelési feladatokon belül a Vagyonkezelő látja el mindkét balatonfűzfői strand üzemeltetését. 2022. évben jelentős összeget fordítottunk a strandok fejlesztésére, mely a strandminősítés tekintetében előrelépést jelentett, azonban a látogatottsági adataink alul múlták várakozásainkat. Július 1. napjától lehetőségünk volt ugyan a belépőjegyek árának emelésére, a korábbi évekhez képest azonban jelentős visszaesés volt tapasztalható a látogatók számának tekintetében.

2023. évben a jelen gazdasági helyzetből adódóan csak nagyon óvatos tervezés indokolt. Éveken át nyúló fejlesztésben gondolkodunk, szeretnénk látogatóink számára egyre inkább vonzóbbá tenni strandjainkat. Szeretnénk két éven belül elnyerni a Balaton legjobb strandja címet. A 2022. év alacsony vízállása miatt augusztus első hetében sajnos a Föveny Strandfürdőn található csúszdát le kellett zárunk, mely jelentős bevétel kiesést eredményezett. Ebből adódóan elengedhetetlennek tartjuk a 2023. szezon előtt elvégzendő mederkotrást, hogy ilyen problémánk ne adódjon.

A strandi belépőjegyek árainak emelését a 2023-as szezonra vonatkozóan már az idei év végén a Képviselő Testület elé terjesztjük véleményezésre.

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 kalkulálása, mely mindkét fél részére nyereséget eredményezhet, és nem csökkenti a keresletet. Kiemelt feladat a Föveny strandi kötelezően igénybe veendő szolgáltatások diverzifikálása a jelenlegi monopólium helyett.

2. Szálláshelyek:

2022. évben jelentős összeget költöttünk szálláshelyeink felújítására. A Fűzfő Motel esetében közel 2 Millió Ft-ot költöttünk beruházásra, a Föveny Apartman esetében sajnos az ingatlan állapotának romlása miatt szintén jelentős kiadásra volt szükség. Július és augusztus hónapban jelentős vendégforgalmat bonyolítottunk, a korábbi évhez képest nőtt a vendégéjszakák száma. Bevételeink esetében azonban nehéz az elmúlt évek forgalmához viszonyítani a korábbi veszélyhelyzeti korlátozás miatt.

A 2023-as szezonban reméljük, hogy legalább az idei év bevételeivel számolhatunk majd, azonban jelenlegi gazdasági helyzetben nagyon problémás bármekkora összeget előre tervezni. Ebből adódóan szálláshelyeink esetében is csak olyan kisebb beruházásokat tervezünk végezni, melyek a zökkenőmentes működéshez elengedhetetlenek.

2023 évi terveink között szerepel a Fűzfő Motel melletti, Kft. tulajdonban lévő üres telek kempingként történő üzemeltetése. Jelen gazdasági helyzet miatt fő célunk a kemping létrehozásával az olcsóbb szálláslehetőség biztosítása. A közművesítés tervezése és engedélyeztetése folyamatban van, az alapvető infrastruktúra kialakítása jövőre várható. Egyszerű költség-haszon elemzéssel kívánjuk bemutatni a beruházás várható gazdasági hatásait.

Fűzfő Kemping bevételi tervei:

A kemping 7555 m² nagyságú egybefüggő zöldterületen kap helyet terveink szerint, kezdetben kizárólag sátorral érkező vendégek részére tudunk majd szálláslehetőséget biztosítani június 1. és augusztus 31. között. A későbbiekben már megfelelő közművesítés után lakókocsis utazókkal is tervezzük bővíteni vendégkörünket. A hasznosított terület, amennyiben 2 db szaniter konténer továbbá egy játszótér is kialakításra kerül, összesen 6000m². Sátorhelyenként 25m²-el számolva összesen 220 sátor telepítésére lesz lehetőség.

Tervezett árak:

5.000 Ft / 2 fő / éj

2.000 Ft / gyermek / éj (6-14 kor között)

1.500 Ft / autó / éj

Bevételeink tervezésénél 1 hónapra összesen 100 sátorra való foglalással számolunk. Sátranként tervezett bevétel 7.000Ft (2 felnőtt + 1 gyermek), továbbá minden második sátorhely esetében gépjármű tárolási díjjal számolunk, ezek alapján a tervezett bevétel a 2023.-as szezonra: 2 325 000 Ft.

Fűzfő Kemping kiadási tervei:

2022-évben:

Beruházás:

- víziközmű bekötés tervezése, engedélyeztetése: 100.000.-Ft

2023-évben:

Beruházás: egyszeri kiadást jelent a folyamatosan felmerülő költségek és amortizáció teljes kihasználás esetén nyereségesség teszi a kempinget.

- víz, csatorna bekötések kiépítése, törzshálózatra kötés: 3.000.000.-Ft

Üzemeltetés:

- szaniter konténerek bérlete: 300.000.-Ft
- bérköltség: 1.000.000.-Ft
- rezsi költség: 150.000.-Ft

Összes forrásigény: 4.550.000.-Ft, ebből egyszeri kiadást jelent a 3.000.000.- Ft-os beruházási költség. A folyamatosan felmerülő költségek alapján, melynek része a beruházási költség amortizációja is, a tervezett szálláshely nyereséges lesz, mely nagyban hozzájárul a Kft. pozitív eredményéhez.

6. PÉNZÜGYI TERV

EREDMÉNYTERV

adatok eft-ban

Ssz.	A tétel megnevezése	2021. tény	2022. várható	2023. terv
01	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	125473	132750	152663
02	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	125473	132750	153663
03	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0
04	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	0	0	0
III.	Egyéb bevételek	193983	220020	231021
	III. sorból: visszairt értékvesztés	0	0	
05	Anyagköltség	29439	39845	50806
06	Igénybe vett szolgáltatások értéke	65412	57311	68000
07	Egyéb szolgáltatások értéke	4431	4186	4485
08	Eladott áruk beszerzési értéke	183	0	0
09	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	19485	41350	41550
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	118950	142692	164841
10	Béreköltség	130372	126960	133308
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	1522	4062	4515
12	Bérjárulékok	17888	27187	28943
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	149882	158209	166766
VI.	Értékcsökkenési leírás	22199	23988	23988
VII.	Egyéb ráfordítások	28998	28704	29994
	VII. sorból: értékvesztés	0	0	
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-573	-823	-905
13	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
14	Részesedésből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	353	353
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
15	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
16	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	0	0	0
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0
17	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	50	200
	17. sorból: értékelési különbözet	0	0	0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	0	353	553
18	Részesedésből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
19	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
20	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0
	20. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
21	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
22	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	509	174	200
	22. sorból: értékelési különbözet	0	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	509	174	200
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-509	179	353
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-1082	-644	-552
X.	Adófizetési kötelezettség	0	0	0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)	-1082	-644	-552

7. SWOT ANALÍZIS

SWOT ANALÍZIS FÚZFŐI VAGYONKEZELŐ KFT. (2023)	
BELSŐ TÉNYEZŐK	KÜLSŐ TÉNYEZŐK
Erősségek	Lehetőségek
- tapasztalt munkatársak - jó kapcsolat a lakossággal - magas szakmai potenciál a kollégák részéről - munkavállalói elkötelezettség - jó adottságú szálláshelyek	- telephelyek és székhely fejlesztése - új, fizetős szolgáltatások kialakítása - kiszervezett adminisztráció visszavétele - pályázati források bevonása - együttműködés erősítése külső partnerekkel
Gyengeségek	Veszélyek
- rendelkezésre álló források - szerteágazó elvárások a lakosság és a fenntartó részéről - előregedett gépjármű park - szakmai képesítési hiányosságok - vagyongazdálkodási tevékenység szezonális	- fluktuáció - kiadások ugrásszerű növekedése a közüzemi díjak változása miatt - turizmus visszaeséséből eredő bevétel csökkenés - nem optimális saját ingatlan portfólió

8. SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

