

FÜZFŐI VAGYONKEZELŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

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

Iktatószám: 154 /2025.

Előterjesztő: Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. – Rapáti Róbert ügyvezető

ELŐTERJESZTÉS a képviselő-testület 2025. november 20.-i rendes ülésére

Tárgy: Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. 2025. évi turisztikai szezonértékelése

Tisztelt Polgármester Asszony! Tisztelt Képviselő-Testület!

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. üzemelteti a város strandfürdőit, illetve a Fűz Apartman (régi nevén Fűzfő Motel) és Főveny Apartman szálláshelyeket. A Társaság elkészítette a 2025. évi turisztikai szezon értékelését, mely tartalmazza az összesített strand, illetve összesített szálláshely értékelőt, továbbá egy a turisztikai szezon értékelő szöveges beszámolót.

A Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. kéri a Tisztelt Képviselő Testületet tárgyi beszámoló értékelésére és elfogadására!

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Összesített strandértékelő 2025.
2. sz. melléklet: Összesített szálláshelyértékelő 2025.
3. sz. melléklet: Szöveges értékelő 2025.
4. sz. melléklet: Felügyelő Bizottsági Ülés jegyzőkönyve

Balatonfűzfő, 2025. november 06.

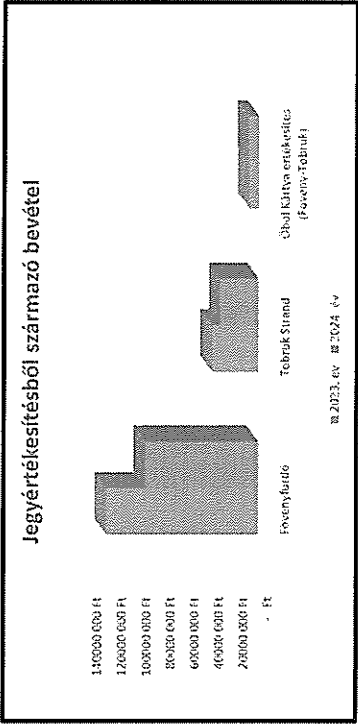

Rapáti Róbert
Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft.
ügyvezető

Strandszezon értékelés 2025

STRANDBEVÉTELEK

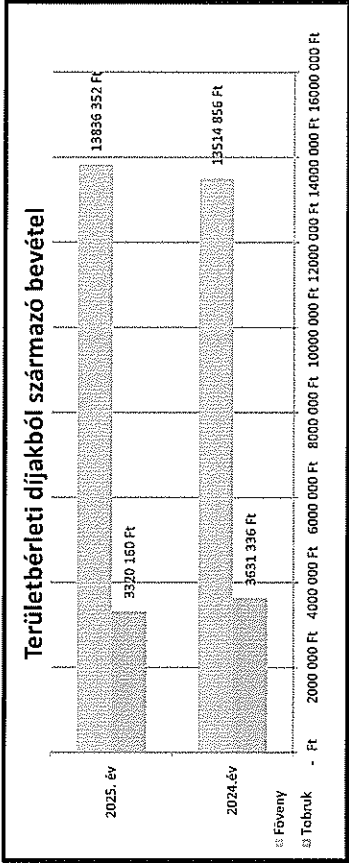
1.) Jegyértékesítésből származó bevétel

Megnevezés	2024. év		2025. év		Változás (%)
	Bevételek	jegyértékesítésből	Bevételek	jegyértékesítésből	
Fővenyűrdő	124 654 863 Ft		93 033 410 Ft		-25,37%
Tobruk Strand	38 270 273 Ft		31 250 300 Ft		-18,34%
Öböl Kátya értékesítés (Főveny-Tobruk)	7 533 503 Ft		8 324 000 Ft		10,49%
Összesen:	170 458 639 Ft		132 607 710 Ft		-22,21%



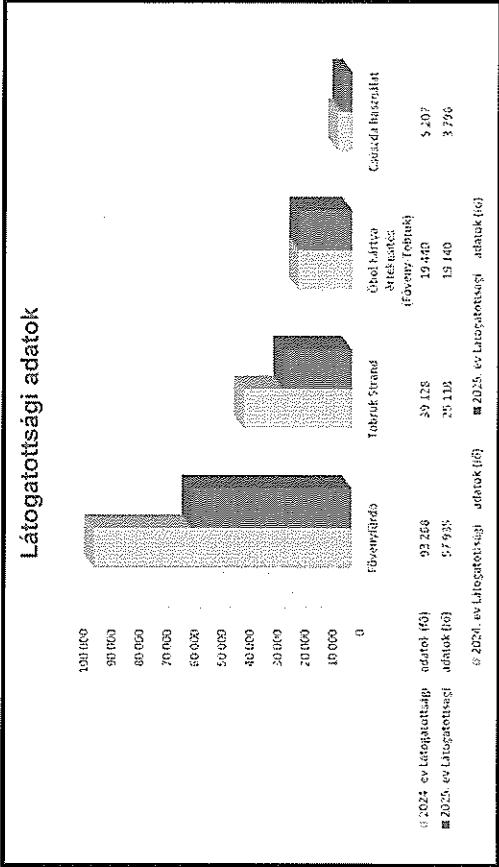
2.) Területbérleti díjakból származó bevétel

	2024. év		2025. év		Változás %
	adatok (fő)		adatok (fő)		
Tobruk	3 631 336 Ft		3 320 160 Ft		-8,57%
Főveny	13 514 856 Ft		13 836 352 Ft		2,38%
Összesen:	17 146 192 Ft		17 156 512 Ft		0,06%



3.) Látogatottsági adatok

Megnevezés	2024. év		2025. év		Változás %
	Látogatottsági adatok (fő)		Látogatottsági adatok (fő)		
Fővenyűrdő	93 268		57 935		-38%
Tobruk Strand	39 128		25 118		-36%
Öböl Kátya értékesítés (Főveny-Tobruk)	19 440		19 140		-2%
Csúszda használat	5 227		3 798		-27%

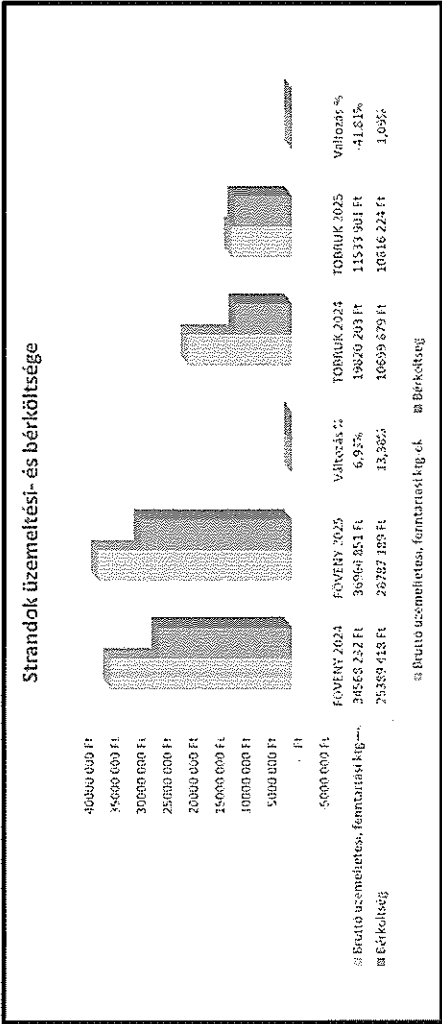


Az adatok 2025. október 15-i állapotnak felelnek meg.

STRANDI KIADÁSOK 2025.

	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Megnevezés	Bruttó Üzemeltetési, fenntartási ktg-ek	Bruttó Üzemeltetési, fenntartási ktg-ek	Bérköltségek	Bérköltségek	Összesen: (bruttó)	Összesen: (bruttó)
FOVÉNYFÜRDŐ	34 568 232 Ft	36 964 851 Ft	25 389 418 Ft	28 787 189 Ft	59 957 650 Ft	65 752 040 Ft
TOBRUK STRAND	19 820 203 Ft	11 533 901 Ft	10 699 879 Ft	10 816 224 Ft	30 520 082 Ft	22 350 125 Ft
Összesen:	54 388 435 Ft	48 498 752 Ft	36 089 297 Ft	39 603 413 Ft	90 477 732 Ft	88 102 165 Ft

	FOVÉNYFÜRDŐ		TOBRUK STRAND	
	FOVÉNY 2024	FOVÉNY 2025	TOBRUK 2024	TOBRUK 2025
Bruttó üzemeltetési, fenntartási ktg-ek	34 568 232 Ft	36 964 851 Ft	19 820 203 Ft	11 533 901 Ft
Bérköltség	25 389 418 Ft	28 787 189 Ft	10 699 879 Ft	10 816 224 Ft
	59 957 650 Ft	65 752 040 Ft	30 520 082 Ft	22 350 125 Ft
				-26,77%



adatok 2025. október 15.-i állapotnak felelnek meg

STRANDI BEVÉTELEK - KIADÁSOK ÖSSZESÍTŐJE 2025.

Bevételek		Kiadások	
Jegyértékesítés	124 283 710 Ft	Üzemeltetési ktg.	88 102 165 Ft
Öböl Kártya	8 324 000 Ft	Bérlétség	22 350 125 Ft
Területbérlet	17 156 512 Ft	Befizetett ÁFA	20 729 000 Ft
Összesen:	149 764 222 Ft	Összesen:	131 181 290 Ft

Az adatok 2025. október 15.-i állapotnak felelnek meg.

Szálláshely szezonértékelés 2025

1.) Bevételek

Megnevezés	2024.év		2025.év		Változás (%)
	Bevételek		Bevételek		
Főveny Apartman	15 521 480 Ft		15 521 480 Ft		-0.67%
Fűz Apartman	4 941 797 Ft		8 372 680 Ft		69.43%
Összesen:	20 463 277 Ft		23 790 536 Ft		16.26%

Fűzfő Apartman 2025 bevételek

	Booking		Szállashu		Szálló foglalk.	
	bevételek (Ft)	Jutalék (Ft) 13%	bevételek (Ft)	Jutalék (Ft) 15%	bevételek (Ft)	Szálló foglalk.
Április	30 329 Ft	14 025 Ft				
Május	105 086 Ft	14 191 Ft				
Június	213 174 Ft	28 944 Ft	35 000 Ft	5 075 Ft	180 000 Ft	
Július	1 141 396 Ft	154 074 Ft	228 000 Ft	31 350 Ft	353 000 Ft	
Augusztus	1 057 996 Ft	142 827 Ft	974 000 Ft	138 260 Ft	942 000 Ft	
Szeptember	74 699 Ft	10 088 Ft	1 295 000 Ft	187 773 Ft	790 000 Ft	
	2 622 680 Ft	354 216 Ft	2 532 000 Ft	362 458 Ft	889 000 Ft	

Főveny Apartman 2025 bevételek

	Booking		Szállashu		Szálló foglalk.	
	bevételek (Ft)	Jutalék (Ft) 13%	bevételek (Ft)	Jutalék (Ft) 12%	bevételek (Ft)	Szálló foglalk.
Április	177 924 Ft	24 018 Ft				
Május						
Június	204 663 Ft	27 630 Ft	65 000 Ft	9 425 Ft	55 000 Ft	
Július	1 115 832 Ft	152 214 Ft	455 000 Ft	55 975 Ft	816 000 Ft	
Augusztus	1 651 037 Ft	241 039 Ft	1 934 000 Ft	280 430 Ft	3 049 000 Ft	
Szeptember			2 558 400 Ft	361 668 Ft	2 772 000 Ft	
	3 149 456 Ft	444 901 Ft	5 012 400 Ft	717 498 Ft	564 000 Ft	

2.) Vendégéjszakák száma

	2024.év	2025.év	Változás (%)
Főveny Apartman	921	906	-1.63%
Fűzfő Motel	347	779	124.50%
Összesen:	1268	1685	132.89%

3.) Jutalékok változása

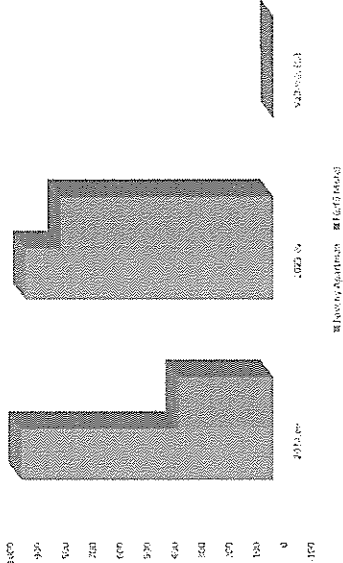
	Booking		Szállashu		Változás (%)
	2024.év	2025.év	2024.év	2025.év	
Főveny Apartman	564 387 Ft	444 901 Ft	813 175 Ft	717 498 Ft	-11.77%
Fűzfő Motel	175 379 Ft	354 216 Ft	199 437 Ft	262 458 Ft	31.60%
Összesen:	739 766 Ft	799 117 Ft	1 012 612 Ft	979 956 Ft	-3.22%

0

Szállófoglalk bevételek:	8 372 680 Ft
Jutalék:	716 674 Ft
Összesen jutalék levonásával:	7 656 006 Ft

Szállófoglalk bevételek:	15 417 856 Ft
Jutalék:	1 162 399 Ft
Összesen jutalék levonásával:	14 255 457 Ft

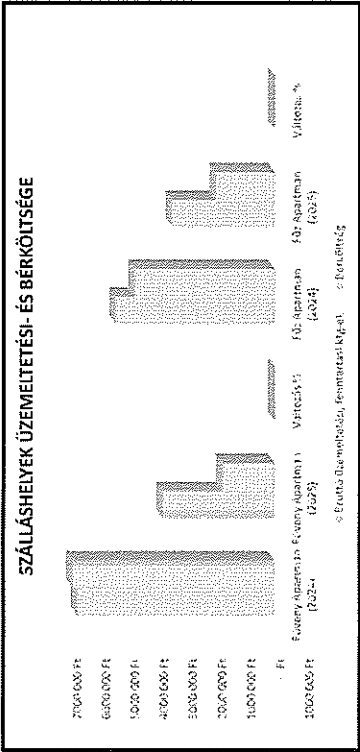
VENDÉGÉJSZAKÁK SZÁMA



SZÁLLÁSHELY KIADÁSOK 2025.

	2024.	2025	2024.	2025	2025
Megnevezés	Bruttó Üzemeltetési, fenntartási kgt-ek	Bruttó Üzemeltetési, fenntartási kgt-ek	Bérlőköltségek	Bérlőköltségek	Összesen: (bruttó)
Főveny Apartman	6 806 30 Ft	3 839 608 Ft	6 954 569 Ft	1 787 927 Ft	5 627 535 Ft
Fűz Apartman	5 478 250 Ft	3 522 689 Ft	4 823 724 Ft	2 031 092 Ft	5 553 781 Ft
Összesen:	12 284 55 Ft	7 362 297 Ft	11 778 293 Ft	3 819 019 Ft	11 181 316 Ft

	Főveny Apartman (2024)	Főveny Apartman (2025)	Változás %	Fűz Apartman (2024)	Fűz Apartman (2025)	Változás %
Bruttó Üzemeltetési, fenntartási kgt-ek	6 806 30 Ft	3 839 608 Ft	-43,59%	5 478 250 Ft	3 522 689 Ft	-35,70%
Bérlőköltség	6 954 569 Ft	1 787 927 Ft	-74,29%	4 823 724 Ft	2 031 092 Ft	-57,89%
	13 760 870 Ft	5 627 535 Ft	-59,10%	10 301 974 Ft	5 553 781 Ft	-46,09%



SZÁLLÁSHELY BEVÉTELEK - KIADÁSOK ÖSSZESÍTŐJE

ÖSSZESÍTŐ				
Bevételek		Kiadások		
Főveny Apartman	15 417 856 Ft	Üzemeltetési ktg.	3 839 608 Ft	
		Bérköltség	1 787 927 Ft	
Fűz Apartman	8 372 680 Ft	Üzemeltetési ktg.	3 522 689 Ft	
		Bérköltség	2 031 092 Ft	
Összesen:	23 790 536 Ft	Összesen:	11 181 316 Ft	

Főveny Apartman - Összesítő havi bontásban				
2025	Bevételek		Kiadások	
Hónapok			Üzemeltetési ktg.	Bérköltség
május(ig)		297 924 Ft	1 481 146 Ft	637 596 Ft
június		1 475 663 Ft	542 705 Ft	- Ft
július		6 098 832 Ft	332 359 Ft	443 908 Ft
augusztus		6 981 437 Ft	781 661 Ft	628 233 Ft
szeptember(től)		564 000 Ft	701 737 Ft	78 190 Ft
Összesen:		15 417 856 Ft	3 839 608 Ft	1 787 927 Ft
EREDMÉNY:			9 790 321 Ft	

Fűz Apartman- Összesítő havi bontásban				
2025	Bevételek		Kiadások	
Hónapok			Üzemeltetési ktg.	Bérköltség
május(ig)		414 415 Ft	1 196 998 Ft	809 756 Ft
június		794 174 Ft	389 767 Ft	50 001 Ft
július		3 057 396 Ft	740 282 Ft	448 610 Ft
augusztus		3 142 996 Ft	534 643 Ft	605 735 Ft
szeptember(től)		963 699 Ft	660 999 Ft	116 990 Ft
Összesen:		8 372 680 Ft	3 522 689 Ft	2 031 092 Ft
EREDMÉNY:			2 818 899 Ft	

Fűzfői Vagyongkezelő Kft.

2025. évi turisztikai szezonértékelő

1. Előszó

Ahogy a korábbi években is már jellemző volt Társaságunk turisztikai szezonra való felkészülésére, a 2025-es szezonra is éves távlatban előre terveztünk, a terveinket ütemezetten hajtottuk végre saját forrás felhasználásával, és feladatok saját hatáskörben történő lebonyolításával.

Balatonfűzfői strandokat és a Fűzfői Vagyongkezelő Kft szálláshelyeit az idei turisztikai szezonra is szisztematikusan készítettük fel, és tudatosan fejlesztettük. A felkészítés és fejlesztések forrásaként a lehető legteljesebben visszaforgattuk az előző évi bevételeket. A felkészítés során mindkét apartman turisztikai szálláshely minősítése megtörtént.

Összességében a 2025 évi turisztikai szezon a strandokon kedvezőtlenül alakult, ezzel szemben a szálláshely-értékesítésnél növekedést értünk el. A szisztematikusan elvégzett felkészülés, a szolgáltatásaink színvonala, kollégáink elkötelezett munkája sajnos nem volt elég a júliusi és augusztus végi rossz időjárás miatt elmaradt vendéglátogatottság által generált bevétel kieséshez. Továbbra is vannak fejlesztendő területek, amelyeken a jövőben dolgoznunk kell.

2. Strandok üzemeltetéséről általában

A Balatonfűzfői strandokon az idei évben minimális áremelést hajtottunk végre. Az tulajdonos által jóváhagyott, valamint a tényleges látogatottsági adatokkal számolva, napijegy áremelés hatása enyhítette a rossz időjárási viszonyok miatt keletkezett bevételkiesést.

A Főveny strand regionálisan is egy magas színvonalú, jól karbantartott, szép természeti adottságú, évek óta tudatosan fejlesztett, jól felszerelt és remek szolgáltatásokat nyújtó strand, melynek az értékét és a színvonalát tükrözi a belépőjegyek ára is. A környező strandok jegyárai emelkedtek, a strandok méreteitől eltekintve a Főveny strand bármelyik közeli stranddal magabiztosan felveszi a versenyt.

A strandok fejlesztéseit minden esetben a nagy múlttal rendelkező Balatoni Szövetség szakmai standardjai, iránymutatása és az előző évi értékelése alapján, valamint a vendégek visszajelzéseit figyelembevéve tervezzük és végezzük. Az idei évben is megmérettettük mindkét strandot a Kék Hullám Zászló strandminősítésen, ahol a Föveny strand a legkiválóbb 5 csillagos, a Tobruk strand 4 csillagos minősítést ért el. 2025 évben a Föveny strand különdíjat is megérdemelt az informatikai fejlesztéseknek köszönhetően az év Okos Strandjaként. Noha a strandok értékelését minden évben helyszíni bejárással szakmai zsűri végzi, a zsűri összetétele és a hangsúlyosabban értékelt területek évről-évre változnak, a Föveny strand évek óta a Balatoni strandok elit kategóriájába tartozik. A Tobruk strand a korábbi évek nagy léptékű önkormányzati fejlesztései és a gondos felkészülés eredményeként a rangos négy csillagot kaptam meg, megrendeltem.

A strandi szezonban különösebb kár- és baleset bekövetkezése nélkül tudtuk végig üzemelni, amelyben kimagasló szerep hárult a Fűzfői Vagyonkezelő Kft strandokat üzemeltető személyzetére, valamint speciális személyzetet biztosító partnerünkre. A hozzánk forduló gyermek csoportok számára kedvezményes délutáni belépőjegyet biztosítottunk, a valamilyen szempontból hátrányos helyzetű, vagy sérült gyermekek csoportjainak térítésmentesen biztosítottuk a belépési lehetőséget a strandokra. Partneri kapcsolatot létesítettünk a több mozgássérült szervezettel, mivel a folyamatos fejlesztéseknek köszönhetően a számukra fontos igényeket megfelelően ki tudjuk elégíteni. Számos köszönő és elismerő levelet és visszajelzést kaptunk, amely igazolta kollégáink rátermettségét és elkötelezett munkáját.

3. Strandi fejlesztések

A város strandjain 2025. évben a Fűzfői Vagyonkezelő Kft a szezonra való felkészítés jegyében jelentős fejlesztést is megvalósított.

Mindkét strandon az idei szezonra az Öbölkártya design megújítás és a visszaélések elkerülése miatt új plastikkártya nyomtató beszerzésére került sor.

A Föveny strandon önálló weboldal fejlesztése valósult meg, mely az online jegyértékesítés lehetőségét is megteremtette.

A vízicsúszda éves minősítése kapcsán (figyelembe véve a jogszabályi előírásokat) a csúszdalépcsőház felső szintjén a korlátok magasságát megemeltük. A csúszda előtti mederszakaszt a nyár folyamán kétszer mélyítettük külső vállalkozóval.

Felújításra került a játszótéren található csúszdaelem felújítása, illetve a strandépület vizesblokkjaiban tükörcserét végeztünk.

A defibrillátorokat mindkét strandon felülvizsgáltattuk.

Karbantartottuk a mozgássérült beemelő medenceliftet.

Tobruk strandon jelentős fejlesztést hajtottunk végre napelem rendszert építettünk ki, bővítettük a kamera rendszert és klímát szereltettünk a pénzár helységbe.

Virágosítottunk a parkolóban, a főbejáratnál és a színpad előtt is.

4. Strandi bevétel és látogatottsági adatok alakulása

2025. évben strandjainkat június 1. napján nyitottuk meg, ekkor már a tavasz folyamán egyeztetett árakon értékesítettük a strandi belépőjegyeket és szolgáltatásokat. Az Öböl kártyák értékesítése 2025. évben is az előző évekhez hasonlóan május végén kezdődött, a Föveny Strandon, illetve központi irodánkban is lehetőség volt a kedvezmény kártyák megváltására. Az Öböl-kártyák árai átlagosan a tavalyi évhez képest 9%-kal növekedtek. Az értékesített Öböl-kártyák száma a 2024-es év 1,2%-kal múlta alul, azonban a bevételek tekintetében még így is 10%-os növekedés mutatkozott.

A Föveny, illetve Tobruk Strandokon a napi jegyek ára a 2024-es évhez képest emelkedtek. Az árak alakulását az alábbi táblázat mutatja:

	Föveny strand			Tobruk		
	2024	2025	Változás	2024	2025	Változás
Felnőtt napi	1 600 Ft	2 000 Ft	25,00%	1 300 Ft	1 700 Ft	30,77%
Gyermek/nyugdíjas kedvezményes	1 000 Ft	1 300 Ft	30,00%	800 Ft	1 000 Ft	25,00%
Felnőtt kedvezményes délutáni	1 200 Ft	1 400 Ft	16,67%	1 000 Ft	1 200 Ft	20,00%
Gyermek/nyugdíjas délutáni	800 Ft	1 000 Ft	25,00%	700 Ft	800 Ft	14,29%
Átlagosan			24,17%			22,51%

Bevételünk a szezonban a belépőjegyek értékesítéséből Föveny Strandfürdőn bruttó 93 033 410 Ft volt, a Tobruk Strandon 31 250 300 Ft volt.

Idei évben a Tobruk Strandon 3 320 160 Ft összegben, míg a Föveny Strandfürdőn 13 836 352 Ft összegben tudtunk területet bérbe adni, mely összeségében véve a tavalyi évhez stagnálást jelent.

Idei évben a csúszdánkat június 27. napján kezdtük üzemeltetni, mely a megfelelő vízállásnak köszönhetően augusztus végéig zavartalanul működhetett. Tavalyi évhez képest a csúszdajegyek ára nem változott.

Az előző évekhez hasonlóan a strandok személyzetét főként nyugdíjas munkavállalók és diákok alkották. A diákok és a nyugdíjas dolgozók után nem kell szociális hozzájárulási adót fizetni, így ez jelentős mértékben csökkenti a szezonális bérköltséget. A strandi munkakörök szezonra való feltöltésével idén nem volt, mert a strandi személyzet munkavállalói körében sok volt a visszatérő munkavállaló.

A strandokon alkalmazott személyzet bérköltsége a 2024 évi bérköltséghez képes összesen 4,5%-kal emelkedett. A személyzet bérköltségeit az alábbi táblázat mutatja:

	2024 Bérköltség	2025 Bérköltség	Változás %
Föveny Strand	25 024 092 Ft	28 787 189 Ft	13,38 %
Tobruk Strand	10 699 879 Ft	10 816 224 Ft	1,09 %

5. Szálláshely fejlesztése és forgalmi adatainak alakulása

2025-ben a szálláshelyek foglalási felületeit a Balaton-Litér Turisztikai Egyesület közreműködésével értéksítettük, mellyel jó partneri kapcsolatot alakítottunk ki. Kulcsszéfes beléptetési rendszert vezettünk be a szezon elején a Fűz Apartmanban, augusztus végén pedig a Föveny Apartmanban is. Ezzel a lépéssel a vendégérkezés-vendégtávozás rugalmasságát teremtettük meg, illetve bérköltség optimalizálást hajtottunk végre.

A Főveny Apartman esetében a szezon előtt minimális karbantartási-felújítási munkát igényelt, egy jelentős problémával kellett szembe néznünk: az 1. sz. apartman erkélyének faszerkezete szorult karbantartásra, mely az első vendégek érkezésére megoldódott. Júniusban átesett a Magyar Turisztikai Minősítő Testület minősítésén, ahol a 3 csillagot kapta meg az elkövetkező 3 évre. A főszezon végén arra is volt lehetőségünk, hogy a Leukémiás Gyermekekért Alapítvánnyal történt egyeztetést követően öt, az ország keleti felén élő, leukémiából felgyógyult gyermeket családjával együtt vendégül láthassunk szálláshelyeinken.

A Főveny Apartman esetében bevételeink stagnáltak, a vendégéjszakák számának minimális csökkenésével.

Fűz Apartman esetén is minimális szezon előtti karbantartás-felújításra került sor, komoly probléma nélkül. Párhuzamosan a Fűz Apartman is átesett a Magyar Turisztikai Minősítő Testület minősítésén, ahol 1 csillagot érdemelt.

Idei évben a két szálláshelyre 2 fő állandó dolgozót alkalmaztunk, akik a szezonon kívül más feladatokat látnak el. A bérköltség a 2024-es évhez képest átlagban 66%-kal csökkent, mely az új munkaszervezési struktúrának és az új beléptetési rendszernek köszönhető.

Szálláshelyeink a korábbi évekhez hasonlóan július, illetve augusztus hónapban bonyolítottak kiemelkedő forgalmat. Szálláshelyeink a Booking.com oldalon, illetve a Szállás.hu oldalon is elérhetőek voltak, illetve foglalásaink jelentős hányada érkezik közvetlen megkeresés eredményeként. 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. Idei évben a közvetlen megkeresések útján érkező foglalások a bevétel 43%-át adták.

A 2025. évi szezonra a gazdasági élet alakulásának hatására óvatos tervezéssel, de a korábbi évekhez hasonlóan nagy lendülettel és határozott célokkal készültünk. 2025 évi üzleti tervünkben szereplő célokat szinte kivétel nélkül elértük, vagy túlszárnyaltuk.

Balatonfűzfő, 2025.11.06.

