

FÜZFŐI VAGYONKEZELŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

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

Iktatószám: 156 /2025.

Előterjesztő: Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. – Rapatyi Róbert ügyvezető

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. vagyongazdálkodásában lévő ingatlanokra vonatkozó 2026. évi fejlesztési javaslatok

Tisztelt Polgármester Asszony! Tisztelt Képviselő-Testület!

Balatonfűzfő Város Önkormányzata és a Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. 2016. április 1. napján (azóta többször módosított) Vagyongazdálkodási Szerződést kötöttek, melyben az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező ingatlanokat a Vagyongazdálkodási Kft. birtokába és használatába adta azzal, hogy a Vagyongazdálkodási Kft. a felsorolt funkciójú ingatlanokra vonatkozóan az idegenforgalmi és az önként vállalt önkormányzati feladatokat is ellátó szolgáltatást nyújtja.

A szerződés 2.1. pontja alapján a Társaság felújításról, pótlólagos beruházásról legalább a vagyoni eszközök elszámolt értékcsökkenésének megfelelő mértékben köteles gondoskodni, melyről a szerződés 2.2. pontja alapján beszámolási kötelezettséggel tartozik.

A Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. a 2026. évre vonatkozó visszafizetési kötelezettségének teljesítése érdekében az 1.sz. mellékletben szereplő fejlesztési elképzeléseket tervezi megvalósítani.

A Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. kéri a Tisztelt Polgármester Asszony és a Tisztelt Képviselő-testület a fejlesztési elképzelések véleményezésére és elfogadására!

Mellékletek:

1. sz. melléklet: A Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft. vagyongazdálkodásában lévő ingatlanokra vonatkozó 2026. évi fejlesztési elképzelések

Balatonfűzfő, 2025. november 6.


Rapatyi Róbert
Fűzfői Vagyongazdálkodási Kft.
ügyvezető

1. Tobruk Strand

A legfontosabb és legszükségesebb fejlesztés a Tobruk Strand esetében továbbra is az átfogó mederkotrás, az oldalról benőtt sás irtás és kisebb felületen történő iszapmentesítés.

Sajnos a strand alacsony látogatottsága miatt partnereink visszamondták az általuk üzemeltetett vízi ugrálóvár eszközök Tobruk strandi telepítését.

A strandon található játszótéri elemek kibővítése, fejlesztése is szükségessé vált, és ezzel párhuzamban saját üzemeltetésben ugrálóvár telepítését javasoljuk.

2. Föveny Strand

A strandi vízciszda fémszerkezetének rozsdamentesítése és porfestése szükségsszerűvé vált a 2025. évi szezon végére.

A Föveny strand gyepfelületén augusztus hónapban már láthatóak voltak az igénybevétel negatív hatásai. A locsolás hatékonyságának növelése érdekében szükségesnek látjuk egy komplett automata öntözőrendszer telepítését.

A strandi eszközparkot szeretnénk bővíteni egy digitális kijelzővel, azaz fényújsággal, több helyszínre a strand területén, hogy a strand minden területén tájékoztatva legyenek a Vendégek az aktuális eseményekről, időjárásról, vízhőmérsékletről, akciókról és ezzel egy időben bérleti díj ellenében reklámlehetőséget biztosíthatnánk a helyi szolgáltatóknak, vendéglátóknak.

Szeretnénk 10 db napernyőt telepíteni a Színpad és Csúszda közötti kihasználatlan zöldterületre, hogy vonzóbbá tegyük a Vendégek számára.

Egy fizetős kerékpártároló kialakítása lenne szükséges a mostani ingyenes helyett. Ennek megközelítése a parkoló felől történne és ezzel kiküszöbölhetnénk, hogy a kerékpárok elhelyezését a strand területén, a vendégeken keresztül oldják meg.

A vízfelülethez kapcsolódóan javasolnánk egy új lejáró lépcsőt elhelyezni a csúszda Északi oldalán, ahol jelenleg nincs lehetőség a vízbe jutni. Szeretnénk egy új úszósteget is elhelyezni a strandon, amely a partvédműhöz rögzítve biztosítja a víz fölé történő bejutást bizonyos távolságig., amely napozóstéggént is működhetne. Az úszósteget a fitness park felüli partszakaszhoz képzeljük el. Ezen a partszakaszon jelentős vízi növény

A Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft. vagyongazdálkodásában lévő ingatlanokra vonatkozó 2026. évi fejlesztési elképzelések

A Társaságunk számára már az első, 2016. április 01-én kelt vagyongazdálkodási szerződés előírja a vagyongazdálkodott ingatlanok amortizációja utáni visszapótlási (felújítás, pótlás) kötelezettséget. A vagyongazdálkodott ingatlanokra a korábbi években fordított visszapótlás az alábbiak szerint alakult:

Év	Elszámolt értékcsökkenés	ÉCS felhasználása (visszapótlás)
2016	7 324 768	10 188 124
2017	9 752 211	7 722 915
2018	9 753 551	3 832 313
2019	9 753 551	11 838 769
2020	9 753 551	2 108 926
2021	8 002 605	7 432 446
2022	7 997 795	9 689 489
2023	8 186 960	12 531 997
2024	8 186 960	11 636 298
2025	10 430 641	12 233 588
	89 142 593	89 214 865

Társaságunk a vagyongazdálkodási bevételek (strandi és szálláshely bevételek) terhére tudja fedezni a vagyongazdálkodott ingatlanok felújítási, pótlási kiadásokat. Mivel ezek a bevételek a turisztikai szezon teljesítményétől függően változnak, a visszapótlási kötelezettség időben eltérhet az éves előirányzattól.

Ingatlanokra vonatkozó fejlesztési elképzeléseinket az alábbiakban részletezzük:

fitnesz park felüli partszakaszhoz képzeljük el. Ezen a partszakaszon jelentős vízi növény benövés történt az elmúlt évek alatt, ami indokolja a meder tisztítását, a szabad vízfelület növelése, visszaállítása érdekében. A benőtt növényzet eltávolítását gyökérzettel együtt tervezzük, hivatalos engedélyek beszerzésével.

Ugyanennek a területnek a zöld felületére (Kenese felőli rész) egy fizetős SUP tárolót telepítenénk.

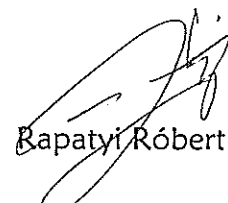
Mivel a strand területén 10 db Apartman is található, az itt nyaraló vendégek nyugalmas pihenése érdekében a reggeli kertészeti munkák elvégzését minimális zajhatással szeretnénk elvégezni, ennek érdekében javasoljuk 1 db elektromos, akkus fűnyírótraktor és 1 db elektromos akkus fűkasza beszerzését.

A napi gyakorlatból keletkezett tapasztalatok alapján javasoljuk a hangszóró és kamerarendszer bővítését, korszerűsítését.

3. Föveny Apartman

Jelenleg nem tervezünk beruházást, felújítást a Föveny Apartmanba, mivel a tervek szerint az ingatlan 2025. december 31-i dátummal kikerül a vagyonkezelésből a következő elszámolási feltétel megvalósításával. A Balatonfűzfő, 300/4 hrsz. alatt nyilvántartott kivett üzlet és strandépület, étterem, strandfürdő megnevezésű, összesen 1 ha 5267 m² területű ingatlanon meglévő strandépület emeletén kialakított, a tájolás szerint déli oldalról indulóan a 6.-10. apartman-pihenőszoba vagyonkezelői joga ellenérték fejében került átadásra a Fűzfői Vagyonkezelő Kft. részére. A vagyonkezelői jog ellenértéke a vagyonkezelésbe adott apartmanok kereskedelmi célú szálláshelyként történő hasznosításából tárgyévben keletkezett, amortizáció nélkül számolt nyereség 80%-a. Az ellenérték összegéről felek tárgyév december 31-ig, legkorábban tárgyév október 31-ig jegyzőkönyv felvételével számolnak el egymással.

Balatonfűzfő, 2025. 11. 06.


Rápatyi Róbert
ügyvezető

