



ikt.szám:161/2025.

Jegyzőkönyv

Tárgy: Fűzfői Vagyonkezelő Kft. Felügyelő Bizottsági Ülése

Helyszín: 8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Városháza - Kompolthy-terem

Időpont: 2025. november 11. 8 óra 10 perc

Jelen vannak:

Szanyi Szilvia polgármester

dr. Könczöl Gábor jegyző

Keil Norbert FEB elnök

Győri Piroska FEB tag

Jánka Anikó FEB tag

Lajkó Frigyes Károly FEB tag

Kerekes-Bakró Csongor képviselő

Flieghné Rimai Merita gazdasági vezető

Rapatyi Róbert ügyvezető igazgató

Jékliné Veingartner Adrienn pénzügyi ügyintéző

Barbócz Ildikó gazdasági ügyintéző

Bolváriné Menyhárt Ildikó jegyzőkönyvvezető

Keil Norbert FEB elnök köszöntötte az ülésen megjelenteket és tájékoztatta őket, hogy a meghívó szerint szeretne haladni az ülésen. Tájékoztatta továbbá az egybegyűlteket, hogy Lajkó Frigyes képviselő úr nem tud részt venni a megbeszélésen, illetve Gorza István úr betegség miatt maradt távol, ennek ellenére a testület határozatképes.

Jelezte, hogy a napirendi pontokat és a beszámolókat mindenki megkapta.

Napi rendi pontok:

1. Fűzfői Vagyonkezelő Kft. 1-8. havi pénzügyi beszámolója, szezon értékelése
2. Fűzfői Vagyonkezelő Kft. által elkülönítetten kezelt bevétel felhasználásáról döntés
3. Fűzfői Vagyonkezelő Kft. által vagyonkezelt ingatlanok felújítási és beruházási terve



4. Fűzfői Vagyonkezelő Kft. 2026. évi közfeladatellátási munkaterve

Megkérdezte, hogy van-e kérdés, javaslat a napirendi pontokkal kapcsolatban.

Megállapította, hogy nincs, így szavazásra bocsátotta.

Egyhangúlag megszavazták a jelenlévők a napirendi pontokat.

1. Fűzfői Vagyonkezelő Kft. 1-8. havi pénzügyi beszámolója, szezon értékelése

Keil Norbert elnök ismertette a napi rendi pontot és elmondta, hogy elsősorban a strandi és turisztikai bevételek kimutatása volt a cél, illetve, hogy a bevételeket a Fűzfői Vagyonkezelő Kft. milyen módon szeretné felhasználni 2025. év utolsó negyedében.

Hozzátette, hogy a 2025.évi szezon nem volt túl nyereséges, illetve, hogy a kiadások nem feltétlenül az 1-8. hónapban realizálódnak.

Megkérdezte, hogy van-e valakinek kérdése, javaslata, illetve, hogy a Kft.-nek van-e kiegészítése.

Kérdés nem volt, Rapatyi Róbert ügyvezető igazgató nem kívánta kiegészíteni.

Keil Norbert megkérdezte, hogy a táblázatban, a vagyonkezelési feladatoknál, a központi irodaszer, bér, IT eszközök soron lévő 17.992.153 Ft, a központi iroda költsége-e 1-8. hónapra vetítve?

Jékliné Veingartner Adrienn válaszolt, hogy igen. Tájékoztattott, hogy 2 évvel ezelőtt született arról döntés, hogy a központi iroda külön legyen kezelve. Az előző évi bérköltség-megosztás alapján van százalékosítva minden évben, ennek alapján idén a központi iroda a közszolgáltatásnál 64,032 % erejéig van könyvelve, a vagyonkezelés pedig a fennmaradó összeg. A következő 4 hónapra jelezte, hogy ez költségként ugyanúgy fenn fog állni, viszont a vagyonkezelési üzletágnál minimalizálva lesz a bevétel a 09-12.hónapban.

Keil Norbert tájékoztattott, hogy anno Lublőy Géza kérése volt, hogy legyen kimutatva külön a központi iroda költsége.

Szanyi Szilvia polgármester elmondta, hogy látja, hogy 22 Millió Ft maradt meg szeptember, október, november, december hónapokra, ezzel kapcsolatosan kérdezte, hogy a Kft. ebből az összegből megtudja-e oldani a hóeltakarítást.

Rapatyi Róbert ügyvezető igazgató tájékoztatta, hogy igen, a Kft. felkészült, meg fogja oldani a síkosságmentesítést és a hóeltakarítást saját erőből, mindezt költséghatékonyan, külső céget nem fog igénybe venni. Hozzátette már november közepe van, tehát már nem ezekkel a számokkal tudnak kalkulálni, mert ezek a 2025.09.15-i állapotot mutatják, illetve előrevetítette, hogy ez a strandi szezon nem hozta azt a bevételt, amit várt a Kft. és ezért szükség lesz majd a fejlesztési tervek megvalósítása érdekében anyagi forrásra.

Az ehhez szükséges gépek rendelkezésre állnak, minden településrészre jutni fog egy traktor, sofőrrel, szóróanyaggal, hótólóappal. Elmondta, hogy a Katasztrófavédelem megbízott embere átvette és jóváhagyta a síkosságmentesítési tervet. A Nemzeti Közútkezelővel még folynak tárgyalások szóróanyaggal kapcsolatban.



Keil Norbert egyetértett, hogy nem kell külső cég segítségét igénybe venni, a Kft. hatékonyabban el tudja végezni a feladatot. Strandi bevételekkel kapcsolatban megjegyezte, hogy veszélyes volt a 2024.évi bevételekkel számolni a Kft. részéről, mert 20-40%-os az idegenforgalmi visszaesés a tavalyi évhez képest, de ennek ellenére úgy látja, hogy a 2025.évi bevételből kezelhetően kifuttatható a 2025.év.

Keil Norbert elnök megkérdezte, kinek van még kérdése.

Jánka Anikó kérdése volt, hogy mi a tapasztalat, illetve kimutatható-e a 2025. turisztikai szezonban a külső segítség, amit a BLTE adott a Kft. számára?

Barbócz Ildikó gazdasági ügyintéző elmondása alapján a Föveny Apartman kiadottsági adatai nem változtak, ugyanakkora árbevételt hozott, mint előző évben, de a Füz Apartman kiemelkedően teljesített szállástelítettségre tekintettel, megduplázta a bevételt 2024.évhez képest, az együttműködés a BLTE-vel sikeres volt. Jó volt a beárazás, jó volt a munkakapcsolat.

Jánka Anikó észrevétele, hogy a biciklis turizmusra kellene nagyobb hangsúly fektetni és megkérdezte, hogy a biciklis turizmus hatással volt-e a Füz Apartman telítettségére?

Barbócz Ildikó tájékoztatta, hogy a Füz Apartman foglalási arányának 20-25%-át a kerékpáros turizmus tette ki a 2025. évi szezonban. A Kft. ezzel kapcsolatos fejlesztési terveit a 2026.évi tervben fel is tüntette, hogy a 4 évszakos Balaton terv irányában el tudjon a település mozdulni, mert a látogatottsági adatok azt igazolják, hogy van rá igény.

Dr. Könczöl Gábor kérdezte, hogy a 6-10-ig számú Föveny Apartman vagyongazdálkodó jogellenértéke mennyi lenne, azaz az értékcsökkenés nélkül számított nyereség 80%-a mekkora összeg mai állás szerint?

Jékliné Veingartner Adrienn tájékoztatta, hogy jelen pillanatban erre nehéz válaszolni, mert két tétel feldolgozása még folyamatban van, ugyanis a Föveny apartman nem rendelkezik almérővel, és a Föveny strand áramját használja, itt kalkulálni kell egy átalány díjat, ez folyamatban van házon belül a Kft.-nél, vízfogyasztásra pedig tud a Kft. kalkulálni, mert van almérő.

Rapatyi Róbert felhívta a figyelmet, hogy a beszámolóban szerepel a Föveny Apartman adata, az eredmény écs nélkül, azaz 9.790.326 Ft, annak a 20%-a 1,9 M Ft.

Keil Norbert javasolta a Föveny Apartman almérősítését, mert ez a későbbi elszámolásoknál fontos lesz.

Megkérdezte, hogy van-e a napirendi ponthoz kérdés, vagy észrevétel.

Megállapította, hogy nincs és elfogadásra javasolta.

A Felügyelő Bizottság egyhangúlag elfogadta.

Szanyi Szilvia polgármester még megjegyezte, hogy a vendégejszakák változásának számánál - a beszámoló 9. oldal közepén -, téves számadatok vannak, kérte a javítást.

2. Füzfői Vagyongazdálkodó Kft. által elkülönítetten kezelt bevétel felhasználásáról döntés

Keil Norbert ismertette a napirendi pontot.



Dr. Könczöl Gábor ismertette, hogy a 2024. decemberében meghozott testületi döntés értelmében, mely szerint a vagyongazdálkodási portfólió meghatározott részét - amelyben nem szerepelnek a szálláshelyek-, elkülönítetten kell kezelni, amelyből kell finanszírozni az általános ügyviteli feladatokat, az écs-t és a Tulajdonossal egyeztetett felújításokat, beszerzéseket. Kérdezte, hogy amit a beszámolóban lát a Vagyonkezelési feladatok 2025.01-08.hó ÁFA nélkül sornál, ami 14,6 Millió Ft, az most is reális-e és 2025. év végéig ez hogyan fog változni a tervek szerint.

Keil Norbert megjegyezte, hogy ez az elkülönítetten kezelt portfólió azért lett meghatározva, mert a Testületnek és a Polgármester asszonynak az volt a célja, hogy a kimagaslóan jó szezonális többletbevételt a Kft. ne átcsoportosítsa és ne költse el belső működésre, hanem az árbevételt növelő fejlesztéseket, amelyek szükségesek a turisztikai létesítményeknél, azt ebből oldja meg a Kft. és ne önkormányzati forrásból. A cél a Tulajdonos tehermentesítése, javaslata, hogy az így elkülönített pénzösszeg hatékony felhasználása ne kizárólag a Kft. ügyvezetői jogkörébe tartozzon.

Rapatyi Róbert egyetért a javaslattal, támogatja, hogy a Kft. előkészített anyagaiból, amiket benyújt a Tulajdonos és a Testület felé, a Testület döntse el, hogy milyen fejlesztést javasol. A Kft. eddig is folyamatosan egyeztetett a Tulajdonossal a fejlesztési tervekkel kapcsolatban. Jelezte, hogy a 2026.évi sás- és nádirtás a strandokon nagyon fontos turisztikai szempontból, a mederkotrásról pedig el kell gondolkodni, mert nagyon szükségsszerű lenne. Elmondta, hogy 2025.11.10-én a Kormányhivatal helyszíni szemlét tartott és engedélyezte a sás- és nádirtást a Kft. által megjelölt területeken. Továbbá elmondta, hogy a tobruki strandon szeretne a Kft. légvárat üzemeltetni, a Fövény strandon LCD monitorokat alkalmazni, egyebek mellett ez is szerepel a Kft. által beadott tervben és ezeket érdemes prioritizálni. A Kft. partnerként tekint a Testületre, kész az egyeztetésre.

Jánka Anikó kérdezte, hogy melyik strandon lesz sás- és nádirtás.

Rapatyi Róbert elmondta, hogy mindkét strandon, a Fövény strand mindkét oldala és a Tobruk strandon is, a Kft. tervei szerint engedélyezte a Kormányhivatal. A kilövő előtti terület is tervben van, de ezt még nem tekintette meg a Kormányhivatal, de visszajönnek még emiatt, illetve a kikötői rész sásirtása – ehhez nem kell engedély.

Barbócz Ildikó még kiegészítette, hogy 5 évre lett megkérve az engedély, hogy folyamatosan visszaszorítható legyen a nád és a sás.

Jánka Anikó kérdezte, van-e erre a feladatra vállalkozó?

Barbócz Ildikó elmondta, hogy három helyről kért be a Kft. árajánlatot, a legesélyesebb a vonyarcvashegyi vízi polgárőr rendészet, akinek van itt, Balatonfüzfőn alakulatuk. Folyamatban van a négyzetméter meghatározása, utána lehet eldönteni, hogy kinek az árajánlata a legoptimálisabb.

Jánka Anikó kérdezte Fövény strandon a locsolást, hogy mik a tervei a Kft.-nek, akar-e pályázni a locsolórendszer-telepítésre.

Rapatyi Róbert válaszolt, hogy igen, ha lesz erre pályázat, akkor igen.

Barbócz Ildikó hozzáfűzte, hogy a technológiát kell mindenképpen fejleszteni, mert sokszor ezen múlt a locsolás sikeressége.



Jánka Anikó kérdezte a strandi kerékpár tárolóval kapcsolatos terveket, külső megközelítés kapcsán.

Barbócz Ildikó válaszolt, hogy véleménye szerint ez egy plusz bevételi forrás lehet, illetve a fürdővendégek komfortját növelné, mert nem tolnák át rajtuk más vendégek a kerékpárjukat.

Keil Norbert kérdezte, hogy a 2024.évben zároltatott összeg, ami többek között a Főveny Apartman peres ügy kapcsán lett elkülönítve, megvan-e, külön van-e továbbra is kezelve, vagy már össze lett fésülve?

Jékliné Veingartner Adrienn válaszolt, hogy 10.000.000 Ft lett elkülönítve a peres ügy kapcsán, továbbá értékpapír számlán van még elkülönítve összeg, ami nem szükséges a napi költségekhez, ez le van kötve. Idén 11 M 66 ezer Ft volt fejlesztésre fordítva, amiből közel 4 M Ft + ÁFA összegű fejlesztés nem hozta a várt eredményt, ez volt a két strand villamoshálózat fejlesztése.

Keil Norbert rákérdezett, hogy akkor ez a zárolt 10 M Ft benne van-e a számolt eredményben, vagy nincs.

Jékliné Veingartner Adrienn válaszolt, hogy igen, benne van.

Keil Norbert felhívta a figyelmet, hogy ezt az összeget zárolták, tehát nem lehetett volna felhasználni. Felhasználási tiltás volt rá, Testületi döntés szerint. A fejlesztési igényeket szeretné, ha a Kft. beárazná, hogy hol-mit fejlesztenének, mert ez több évnyi fejlesztési összeget takar. Javaslat, hogy a Főveny strandi locsoló-rendszer kiépítéséhez ne vegyen a Kft. külső segítséget igénybe, hatáskörön belül levezényelhető, költséghatékonyan. A vízkivétel véleménye szerint lassító tényező lesz, de szükségszerűnek tartja és támogatja. A biciklis tárolópont külső megközelítését is támogatja, megkérdezte, hogy mi az elképzelés.

Barbócz Ildikó válaszolt, hogy automata fizetés lenne, készpénzzel és bankkártyával.

Keil Norbert ugyanezt javasolja a Főveny strandi külső WC-nél is, mert nem költséghatékony, sok pénzébe kerül az Önkormányzatnak is és a Vagyonkezelő Kft.-nek is.

Szanyi Szilvia megjegyezte, hogy térjenek vissza a napirendi pontokhoz.

Keil Norbert támogatja a fejlesztési javaslatokat és egyben megkérdezte, hogy van-e kérdés még ehhez a napirendi ponthoz. Megállapítja, hogy nincs és szavazásra bocsátja.

A Felügyelő Bizottság egyhangúlag elfogadta.

3. Fűzfői Vagyonkezelő Kft. által vagyonkezelt ingatlanok felújítási és beruházási terve

Keil Norbert elmondta, hogy tulajdonképpen az előző két napirendi pont összefügg ezzel a napirendi ponttal, tulajdonképpen át lett beszélve, kérdezi Rapatyi Róbert ügyvezető igazgatót, hogy ki szeretné-e egészíteni még valamivel.

Rapatyi Róbert elmondta, hogy nem szeretné kiegészíteni. Képlékeny fejlesztésekről van szó, mert a Főveny apartman sorsa még kérdőjeles a Kft.-nél, a Fűz Apartman fejlesztését tervezi, nem tudja még milyen forrás áll rendelkezésre. Tulajdonossal egyeztetett fejlesztések kerültek bele a tervekbe.

Keil Norbert megkérdezte a Bizottságot, hogy van-e kérdés. Kifejtette, hogy 90 %-ban az előző napirendi pont lefedte ezt a pontot is. Az egyik szálláshely valóban még kérdéses, a Tulajdonos fog majd dönteni, illetve még



számszaki adatokat is elő kell készíteni. Jónak találja a fejlesztési tervet és köszönti Lajkó Frigyes felügyelő bizottsági tagot. 4 főre emelkedett a Bizottság száma.

Jánka Anikó kérdezi, hogy a Fövény strandnak mi a rendes címe, mert kétféle címet is lát.

Jékliné Veingartner Adrienn válaszolt, hogy a Fövény strand vonatkozásában a 300/4 helyrajzi szám van használatban, a Fövény apartmannál pedig a Balaton krt. 88. A kettő tulajdonképpen ugyanaz, mert a strand épülete a Fövény apartman.

Keil Norbert megjegyzi, hogy hivatalosan a 300/4 helyrajzi a helyes cím, de levelezési címként az elmúlt időszakban a Balaton krt. 88. az elfogadott, így találják meg a szállítók. Kérte, hogy szavazzon a Bizottság.

A Felügyelő Bizottság egyhangúlag elfogadta.

4. Füzfői Vagyongézelő Kft. 2026. évi közfeladatellátási munkaterve

Keil Norbert javasolja elfogadásra, mert az időjárás és a pillanatnyi munkaerő felülírhatja, a belső rendszer fogja majd úgyis aktualizálni. Az ügyvezetés fogja megfelelő mederbe terelni. Szavazásra előterjeszti.

Egyhangúlag elfogadták a jelenlévők.

Több napirendi pont nem lévén Keil Norbert FEB elnök 9 óra 00 perckor az ülést bezárta.

Balatonfüzfő, 2025. november 11.



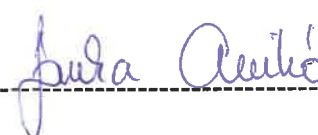
FEB elnök



FEB tag



FEB tag



FEB tag

2025. 11. 11.

Jelenléti ív-2025.11.11.

[illegible]

T