



Balatonfüzfő Város Önkormányzata

Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/49-30/2025.

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítő: Kálmán András ügyvezető, Székelyné Tóth Barbara aljegyző

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2025. május 15-i rendes, nyilvános ülésére

Tárgy: A Fűzfői Vagyonkezelő Kft. 2025. évi üzleti terve

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Fűzfői Vagyonkezelő Kft. elkészítette 2025. évi üzleti tervét.

Az üzleti terv az előterjesztés mellékletét képezi.

Az üzleti tervet a Felügyelő Bizottságnak is véleményeznie kell, melyről a Fűzfői Vagyonkezelő Kft-t tájékoztattuk.

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

Határozati javaslat:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (05.15.) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, a Fűzfői Vagyonkezelő Kft alapítójaként

.../2025. számú alapítói határozatot hozza

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Fűzfői Vagyonkezelő Kft. 2025. évi üzleti tervét jóváhagyja.

Felkéri a polgármestert, hogy az alapítói döntésről a Ptk. 3:109. § (4) bekezdése értelmében a Fűzfői Vagyonkezelő Kft. vezető tisztségviselőjét értesítse.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: azonnal

A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

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

4

Melléklet: üzleti terv

Balatonfűzfő, 2025. május 9.

Szanyi Szilvia
polgármester



ÜZLETI TERV
Fűzfői Vagyongkezelő Kft.
2025. év

Balatonfűzfő, 2025. május 6.



Kálmán András

ügyvezető

Fűzfői Vagyongkezelő Kft.
8184 Balatonfűzfő, Szállás utca 8.
Adószám: 11952121-2-19
Cg.: 19-09-505211
1.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A társaság alapadatai.....	3
2. Vezetői összefoglaló	4
3. Vállalkozás általános bemutatása	5
4. Fenntartási, valamint fejlesztési és beruházási tervek a közszolgáltatási, városüzemeltetési feladatok vonatkozásában	7
5. Fenntartási, valamint fejlesztési és beruházási tervek a vagyonkezelési feladatokkal összefüggésben.....	9
6. Pénzügyi terv	14
7. SWOT analízis	17
8. Szervezeti felépítés.....	18

1. A TÁRSASÁG ALAPADATAI

A társaság elnevezése:	Fűzfői Vagyongkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
A társaság rövidített neve:	Fűzfői Vagyongkezelő Kft.
Működési forma:	korlátolt felelősségű gazdasági társaság
Tulajdonos:	Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	100%
A társaság főtevékenysége:	Csoportfinanszírozás TEÁOR'25 6422
Vezető tisztségviselő, képviselőre jogosult adatai:	Kálmán András ügyvezető (an: Pluhár Ilona) 8183 Papkeszi, Colorchemia ltp. 303/a.
Társaság székhelye, címe, elérhetőségei:	
Székhely:	8184 Balatonfűzfő, Szállás u 8.
Postacím:	8184 Balatonfűzfő, Szállás u. 8.
Telefonszám:	88/574-585
E-mail:	vagyongkezelo@balatonfuzfo.hu
Honlap:	https://www.fuzfoivagyongkezelokft.hu
Bankszámlaszám:	MBH Bank Nyrt.: 10104820-77040300-01004000 10104820-77040300-03004006 Adószám: 11952121-2-19
Cégjegyzékszám:	19-09-505211
Könyvvizsgáló:	Tömpe és Társa Kft.
Felügyelőbizottság:	Keil Norbert elnök (an: Kuszák Éva) Jánka Anikó tag (an: Varga Margit) Gorza István tag (an: Vincze Margit) Lajkó Frigyes tag (an: Katzer Borbála) Győri Piroska tag (an: Szabó Piroska)

2. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Fűzfői Vagyongkezelő 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. vagyongkezelési feladatain belül ellátja a város strandjainak üzemeltetését, fejlesztését, továbbá a Főveny Apartman szálláshely és a saját tulajdonú Fűz Apartman szálláshely értékesítését, üzemeltetését, és fejlesztését. Szálláshely közvetítői feladatra idén együttműködési megállapodást kötöttünk a Balatonfűzfő-Litér Turisztikai Egyesülettel a jobb kihasználtság reményében.

Legfőbb célkitűzésünk, hogy szakmailag megalapozott, határozott és gyors döntéseinkkel hatékonyan végezzünk valamennyi átadott közszolgáltatási feladatot, illetve a tulajdonos által megfogalmazott célok megvalósítását hatékonyan támogassuk fenntartható működés, takarékos gazdálkodás biztosítása mellett.

Az elmúlt években globálisan jelentkező illetve fennálló három nagy krízis (Covid járvány, Orosz-Ukrán háború, VÁM háború) negatív hatásait mikrogazdasági szinten is érzékeltetni lehetett. Korábbi években olyan kihívásokkal kellett megküzdenünk, mint a munkavállalók általános egészségi állapota és jólléte romlott, a bérszínvonal és vásárlóérték radikális változásai, egyes eszközök, alkatrészek vagy szolgáltatások beszerzése nehézkessé vált, a turisztikai piac is sokkal ár érzékenyebbé vált, változtak a fogyasztói szokások. Úgy vélem, hogy a negatív hatások ellenére minden lehetőséget megragadtunk arra, hogy munkavállalóink számára többlet értéket nyújtó munkahely legyünk: szociális intézkedések sorát vezettük be, infláció követő, vagy feletti bérfejlesztést hajtottunk végre, progresszíven növeltük a cafeteria keretet, családbarát munkahely lettünk. A vásárlói szokások változásának – digitális térben való jelenlét és internetes vásárlás növekedése – felismerése révén léptünk be mi is a digitális térbe a Főveny strand Facebook és Instagram oldalával, és ebben az évben már elérhető saját weboldalával. Igen jelentős előrelépés, hogy a strand weboldalán már online jegyvásárlási lehetőség is adott a fürdővendégek számára.

Az elmúlt évben megtörtént az alapító és a Kft. közötti szerződések felülvizsgálata, majd azok módosítása. E módosítások között rendszer szintű változtatások, kiegészítések és pontosítások voltak. A módosított szerződések a Kft. működési kereteit jóval szorosabban szabályozzák, új beszámolási és jóváhagyási kötelezettségek jelentek meg. A változtatások adaptálása során

anomáliák léptek fel, de a felmerülő problémákat kollégáimmal közösen igyekeztünk mindig a város érdekeit és az alapító elvárásait szem előtt tartva megoldani. Bízom benne, hogy elkötelezettségünk, szakmai kvalitásunk és a belénk vetett bizalom ebben az évben is elegendő lesz ahhoz, hogy feladatainkat teljesítsük, és eredményesek évet alakítsunk ki.

3. A VÁLLALKOZÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

A Fűzfői Vagyongkezelő Kft. (továbbiakban: Vagyongkezelő) 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 Fűzfői Vagyongkezelő Kft. között létrejött, 2016. november 16. napján kelt TVI-5208/2016/CS/1/01 szám alatt jóváhagyott, többször módosított Közfeladat-ellátásról és közszolgáltatásról szóló keret-megállapodás szerint a Társaság az alábbi feladatokat végzi:

- Közutak, hidak üzemeltetése, fenntartása
- Közterületi szeméthyűjtő edények kezelése
- 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, belső szabályzatok, és a vonatkozó jogszabályok határozzák meg. A szabályzatok végrehajtásáról, a működésre vonatkozó részletes szabályokról, és belső folyamatokról ügyvezetői utasítások rendelkeznek.

A társaság képviselőjét, irányítását az ügyvezető egyszemélyben, önállóan 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 főbb tevékenységeinek részletesebb bemutatása:

1. Közutak, hidak üzemeltetése és fenntartása:
 - a. burkolt felületek takarítása, kátyúzás
 - b. jelzőtáblák javítása, cseréje, kihelyezése
 - c. útburkolati jelek felújítása, szórt felületű sétányok karbantartása
 - d. egyedi felújítási munkák, javítások
 - e. síkosságmentesítés, hóeltakarítás
2. Közterületi szeméthyűjtő edények kezelése:
 - a. hulladékgyűjtő edények karbantartása, cseréje
3. Veszélyes hulladék begyűjtése:
 - a. gyepmesteri tevékenység
4. Szennyvíz, csapadékvíz:
 - a. árkok, átereszek tisztítása, karbantartása
5. Zöldterület kezelés:
 - a. zöldfelületek karbantartása, parlagfűmentesítés
 - b. veszélyes fák kivágása, fák telepítése
 - c. kiemelt parkok, emlékhelyek, közterületek fenntartása
 - d. növényzet öntözése
 - e. virágosítás, virágágyások kialakítása, gondozása
 - f. gallyazási munkák, sebkezelés, tányérozás
6. Város- és községgazdálkodás
 - a. közterületi padok, bútorok karbantartása
 - b. játszóterek karbantartása
 - c. zászlózás, zászlótartók karbantartása
 - d. autóbuszvárok tisztítása
7. Köztemető fenntartás, működtetés
 - a. köztemető fenntartása, gondozása
 - b. sírhelynyilvántartás vezetése
 - c. sírhelygondozás

- d. ravatalozó és technikai berendezéseinek karbantartása
- e. sírok, urnahelyek értékesítése
- f. kolumbárium létesítése

8. Önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás

Önkormányzati fenntartású és önkormányzati tulajdonú ingatlanban működő intézmények üzemeltetésével járó meghatározott feladatok, annak költségei. Szivárvány Óvoda és Bölcsőde (4db intézmény), Művelődési Ház és Könyvtár, Közösségi Ház és szabadtéri színpad, Polgármesteri Hivatal, Óvóhelyek, Orvosi rendelők (2db épület), Védőnői rendelő, Családsegítő, Csillagvizsgáló, sportpálya önkormányzati része, Irinyi Iskola konyhája, Összesen 13 épületegyüttes és további kisebb létesítmény.

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

4.1 Munkaszervezés:

Az előttünk álló 2025. évben kiemelt célunk a takarékos, eredményes és hatékony működés biztosítása. Kizárólag a tárgyévi kompenzációs szerződésben megállapított támogatás felhasználásával tervezzük biztosítani működésünket, mely a korábbi évek gyakorlatától alapvetően eltér. A tulajdonos elvárása szerint pótfinanszírozás nem épülhet be a finanszírozásba, amely nagyfokú óvatosságra int bennünket, másrészt jelentős felelősséggel is jár Társaságunkra nézve. A település-üzemeltetési feladatok volumene nőtt: tavaly újabb intézmények léptek be a fenntartási körbe, további adminisztratív terhek jelentek meg (pl. éves munkaterv), hatósági engedélyeztetési folyamatot kell lefolytatnunk, stb. A Társaság önkormányzati tárgyévi finanszírozása csupán mintegy 2,8%-kal nőtt, miközben a tavalyi évi infláció 3,7%-volt, és a globális krízisek miatt turbulens piaci viszonyok miatt kiadásaink ennél nagyobb mértékben nőttek, nőnek. A közzolgáltatási feladatok alul finanszírozása idén rendhagyó intézkedéseket követel meg. Ezen intézkedések egy része költség csökkentő döntés, beavatkozás már megtörtént: banki szerződések felülvizsgálata és módosítása, temető gondnoki feladatok vissza szervezése, járművek és gépek üzemeltetésére vonatkozó költség csökkentő

intézkedések bevezetése. Másrészt az alapítóval kötött szerződésünk lehetőséget ad rá, hogy a vagyonkezelési bevételeinkből - a vagyonkezelt eszközök szinten tartó felújítási kötelezettségének teljesítése után – szükség esetén finanszírozzuk a közszolgáltatási tevékenységünket.

Ebben a működési környezetben a közszolgáltatási és városüzemeltetési feladatok minőségének emelésére, az előkészítő feladatok és kiegészítő tevékenységek bővítésére összpontosítunk. Nagy hangsúlyt fektetünk a feladatok felmérésére, és a feladatok végrehajtásának, valamint eredményének önkormányzattal közös ellenőrzésére.

4.2 Eszközpark

A Társaság eszköz ellátottsága és az eszközök állapota előregedőben van, működőképességük fenntartása évről évre nagyobb ráfordítást igényel. Bár a közszolgáltatási feladatokhoz szükséges eszköz- és géppark szakszerű karbantartása jelentős terhet ró Társaságunkra, az időben elvégzett, vagy preventív karbantartással igyekszünk a munkaeszközök rendelkezésre állását folyamatosan biztosítani és a szolgáltatások színvonalát fenntartani.

Eszközeink karbantartása folyamatos feladatot és kiadást jelent a Társaság számára. Célunk, hogy eszközeinket olyan szervizekben javíttassuk, ahol eredményes, megalapozott, szakszerű és gyors karbantartást végeznek, mely indokolatlan várakozás nélkül biztosítja a gépek használhatóságát a további időszakos karbantartásig. A kialakult javító partneri hálózatot folyamatosan bővítjük, aktualizáljuk. Pályáztatást követően keretszerződést kötöttünk autójavításra, mellyel a műszaki csoport adminisztrációs terheit kívántuk csökkenteni, illetve a gépjármű javítások átfutási idejét kívánjuk csökkenteni a meghibásodástól a javítás megtörténteig.

2025 évben, amennyiben pályázati forrás nyílik rá és a tulajdonosi hozzájárulást megkapjuk egy teherautó és egy nagy teljesítményű ágaprító berendezés beszerzése aktuális.

4.3 Forrásigény

2025. évben az Önkormányzat az éves forrás és kompenzáció mértékét 269 384 159 Ft-ban állapította meg, mely a 2024 évre vonatkozó teljes támogatáshoz képest 2,79%-os növekedés. A Központi Statisztikai Hivatal szerint 2024-ben a fogyasztói árak átlagosan 3,7%-kal növekedtek. A 2024 évre vonatkozó teljes támogatás a márciusban aláírt éves kompenzációból és a 2025 év elején folyósított 2024 évre vonatkozó 16,4 MFt pótfinanszírozásból adódik.

A 2025-es évre vonatkozó kompenzáció megosztása a 2024. évi szakfeladatonkénti kiadások tény értékei és a 2025 évben várható feladatok számbavétele alapján történt. Az éves kompenzáció alábbi módon kerül a szakfeladatok között megosztásra:

FORRÁS ÉS KOMPENZÁCIÓ MÉRTÉKE 2025.						
Munkaszámok	%	2024. évi rendes	Pótfinanszírozás	Összesen	2025. év	%
Szennyvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése	1,8%	4 335 313 Ft	382 071 Ft	4 717 384 Ft	8 438 756 Ft	1,8%
Települési hulladék begyűjtése	6,7%	16 522 360 Ft	1 036 790 Ft	17 559 150 Ft	11 488 457 Ft	6,7%
Közutak, hidak üzemeltetése fenntartása	7,1%	17 341 253 Ft	1 266 205 Ft	18 607 458 Ft	20 057 340 Ft	7,1%
Önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás	7,7%	18 882 697 Ft	1 290 300 Ft	20 172 997 Ft	16 724 631 Ft	7,7%
Veszélyes hulladék begyűjtése	0,8%	1 888 270 Ft	208 343 Ft	2 096 613 Ft	1 200 000 Ft	0,8%
Zöldterület kezelés	24,0%	59 008 429 Ft	3 890 008 Ft	62 898 437 Ft	83 739 375 Ft	24,0%
Város és községgazdálkodás	51,0%	125 242 380 Ft	8 304 705 Ft	133 547 085 Ft	120 099 071 Ft	51,0%
Köztetető fenntartás és működtetés	0,9%	2 408 507 Ft	69 182 Ft	2 477 689 Ft	7 636 529 Ft	1,0%
Összesen:	100%	245 629 209 Ft	16 447 604 Ft	262 076 813 Ft	269 384 159 Ft	100%

5. FENNTARTÁSI, VALAMINT FEJLESZTÉSI ÉS BERUHÁZÁSI TERVEK A VAGYONKEZELÉSI FELADATOKKAL ÖSSZEFÜGGÉSBEN

5.1. Vagyonkezelt ingatlanok változása

2025. évben alapítói döntés értelmében megszűnt a felsorolt ingatlanok vagyonkezelése:

Balatonfüzfő 300/1 hrsz.-ú Sirály sétány (természetben murvázott út) helyi közút megnevezésű ingatlan

Balatonfüzfő 300/2 hrsz.-ú Sirály sétány (természetben gesztenyefasor) közterület megnevezésű ingatlan

Balatonfüzfő 300/3 hrsz.-ú (természetben közút, parkoló és kerékpárút) helyi közút megnevezésű ingatlan

Balatonfüzfő 1024/23 hrsz.-ú (természetben a parkoló kis része) közterület megnevezésű ingatlan

Balatonfüzfő 354/14 hrsz.-ú (természetben közút) közút megnevezésű ingatlan

Balatonfüzfő 354/15 hrsz.-ú (pumpapálya, tornapálya és kilátódomb) közpark megnevezésű ingatlan.

5.2 Föveny és Tobruk Strand

A vagyongazdálkodási feladatokon belül Társaságunk látja el mindkét balatonfüzfi strand üzemeltetését. 2021 óta eltelt években jelentős összeget – kötelezően előírt visszapótláson felül - fordítottunk a strandok fejlesztésére, olyan beruházásokat hajtottunk végre, amelyekkel hiányzó szolgáltatásokat, infrastruktúrát pótolunk. Ezt a fejlesztési tevékenységet 2025-ben is folytatjuk:

- Föveny strandon automata öntözőrendszer tervezése, az elektromos rendszer karbantartása, saját strandi weboldal és online jegyvásárlási lehetőség létrehozása, mederkarbantartás.
- Tobruk strandon az elektromos rendszer karbantartása, kamerarendszer kiépítése, napelemrendszer telepítése, nádvágás, mederkarbantartás.

A fenti fejlesztések a strandminősítés tekintetében előrelépést jelentettek, és a fürdővendégek számára biztosított szolgáltatások körét bővítették, színvonalát emelték.

2025 évben a strandjegy árakat tekintve a felnőtt, gyermek és nyugdíjas napi jegyek árait, valamint a családi jegy árait átlagban 25%-kal megemelve kínáljuk, amelyet a 61/2025. (03.20.) KT Határozat jóváhagyott.

Úgy gondoljuk, hogy a Föveny strandon saját erőből megvalósított beruházások által nyújtott szolgáltatások, és a külső partnerek által szerződés alapján biztosított további szolgáltatások – pl. vízi élménypark, ugrálóvár - a legvonzóbb Balatoni strandok közé emelik a strandot. Minden rendelkezésre áll ahhoz, hogy magas minőségben kiszolgáljuk a legszélesebb körű igényeket. 2025 évben legfontosabb célunk a strandi szolgáltatási minőség további emelése, a strand ápoltsága és gondozottsága által nyújtott esztétikai élmény fokozása, a tisztaság és higiénia magas szintű folyamatos biztosítása, a hatósági előírásoknak való folyamatos megfelelés, és a strand széleskörű népszerűsítése.

A Tobruk strandon és közvetlen környezetében valósítunk meg 2025 évben olyan halaszthatatlan beruházást, amely a fürdővendégek általi visszajelzések alapján évek óta a legégetőbb probléma. A strandi vízfelületet csökkentő benőtt sás eltávolítását szeretnénk megvalósítani mintegy 350-400 nm felületen. Fejlesztési forrásaink túlnyomó részét e fenti feladatokra tervezzük fordítani, azonban úgy gondoljuk, hogy az eliszaposodott mederből a teljes körű iszap eltávolításhoz önkormányzati és/vagy pályázati forrás szükséges.

Éveken át nyúló fejlesztésben gondolkodunk, szeretnénk látogatóink számára egyre inkább vonzóbbá tenni strandjainkat. Három éve kitűzött célunkat, hogy a Balatoni Szövetség Kék Hullám Zászló minősítésén a Főveny stranddal elnyerjük a Kék Hullám 5 csillagát, továbbra is fenntartjuk, hiszen a strand a legfelső szegmensbe pozícionált, mégis kedvező árú strandolást biztosít vendégei számára.

Elengedhetetlennek tartjuk a 2025 évi strandi szezon előtt a mederkotrást a Főveny strandi csúszda érkezési területén, mintegy 90nm területen.

A 2025 évi szezonra a strandokon az alábbi fejlesztéseket tervezzük:

Főveny strandon:

- ✓ Elektromos rendszer karbantartás, felújítás: 2.700.000.-Ft
- ✓ Okos strand projekt: 1.300.000.-Ft
- ✓ meder karbantartás: 1.500.000.- Ft
- ✓ fitnesz eszköz beszerzés és telepítés 431 000 Ft
- ✓ 2db pad felújítása térkövezéssel saját kivitelezésben 45.000.Ft
- ✓ Elválasztó fal a wc-kben: 111.000 Ft

ÖSSZESEN: 6.087.000.- Ft

Tobruk strandon:

- ✓ Sás és gyökérzet eltávolítás, vágás: 1.500.000.-Ft
- ✓ Elektromos rendszer karbantartás, felújítás: 1.300.000.-Ft
- ✓ Kamera rendszer: 1.100.000.-Ft
- ✓ Napelem rendszer: 1.800.000.-Ft
- ✓ Játszóteri eszköz beszerzés: 1.108.000.-Ft
- ✓

ÖSSZESEN: 6.808.000.-Ft

A strandi belépőjegyek ára a Képviselő Testületi jóváhagyásával az alábbiak szerint alakult.

DÍJTÁBLÁZAT 2025.05.01.-TŐL		
BELÉPŐJEGY TÍPUSA	FŐVENY STRAND	TOBRUK
Felnőtt napi jegy	2 000 Ft	1 700 Ft

Gyermek/diák/nyugdíjas napi jegy	1 300 Ft	1 000 Ft
Felnőtt kedvezményes jegy (16:00 után)	1 400 Ft	1 200 Ft
Gyermek/diák/nyugdíjas kedvezményes jegy (16:00 után)	1 000 Ft	800 Ft
4 év alatti belépőjegy	0 Ft	0 Ft
Fűzfő Kártya kedvezményes jegy	1 500 Ft	1 300 Ft
Értékmegőrző	1 500 Ft	1 500 Ft

ÖBÖL-KÁRTYA DÍJTÁBLÁZAT 2025.05.01.-TŐL	
Felnőtt helyi lakos	6 000 Ft
Gyermek helyi lakos	3 000 Ft
Felnőtt nyaralótulajdonos	20 000 Ft
Gyermek nyaralótulajdonos	15 000 Ft
Idegen	35 000 Ft

A strandjegyárakból származó bevételek tervezésekor a 2024-es rekord bevételt hozó év látogatottsági adataihoz képest 10%-os látogatottsági csökkenéssel számoltunk. Ez alapján a 2025. év strandi belépőjegy és csúszdajegy bevételei terveink szerint az alábbiak szerint alakulnak:

	2024. tény	2025. terv
Föveny Strand:	124.654.830-Ft	134.040.645.-Ft
Tobruk Strand:	38.270.270.-Ft	36.136.008.-Ft

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 érvényesítése a partnereknél, mely mindkét fél részére nyereséget eredményezhet, és nincs káros hatással a keresletre. Ahogyan minden évben, 2025-ben is keressük a lehetőséget a bérbeadásra szánt területek és felületek növelésére. Terveink szerint a strandi terület bérleti díjakból származó bevételeinket 10%-kal növeljük.

5.3 Szálláshelyek

Korábbi évekhez hasonlóan a szálláshelyeink fejlesztése éveken átnyúló folyamatos feladat. A Föveny Apartman esetében jelenleg az egyes apartman nem üzemel. Az 1. apartman erkélykorlátjának felújítása szükséges, mely remélhetőleg a főszezonra befejeződik.

Föveny Apartman felújítási/fejlesztési költségei költségei:

Faljavítás/festés saját kivitelezésben: 245 000.-Ft

A Kft. saját tulajdonú szálláshelyének a Fűz Apartmanban a tervezett kiadás a tisztasági festés és több helyen faljavítási munkák is.

Fűz Apartman felújítási/fejlesztési költségei költségei:

Faljavítás/festés saját kivitelezésben: 655 000.-Ft

2025 évi célként fogalmaztuk meg, hogy lehetőség szerint növeljük a kihasználtságot. Szálláshelyeink a Booking.com oldalon, illetve a Szállás.hu szálláshely közvetítő oldalon is elérhetők, illetve foglalásaink jelentős hányada érkezik közvetlen telefonos vagy e-mailes megkeresésben. Nagy hangsúlyt fektetünk arra, hogy szálláshelyeink a közösségi oldalakon is elérhetőek legyenek, így nem csak a vendégek találnak meg bennünket, hanem mi is a potenciális vendégeket. 2023. évben a „saját” foglalások száma a teljes bevétel 50,0%-a volt, ez az arány 2024. évben 43,05%-ra csökkent. 2025 év elején megállapodást kötöttünk a Balatonfűzfő-Litér Turisztikai Egyesülettel, melyben a szálláshely közvetítés feladatát átadtuk az egyesület kollégájának, azonban az üzemeltetési és fenntartási feladat maradt Társaságunknál. Az együttműködés az elmúlt hónapokban elkezdődött, ami jelenleg komoly kontrollt igényel Társaságunk részéről.

6. PÉNZÜGYI TERV

EREDMÉNYTERV VAGYONKEZELÉS			
		2024 tény	2025 terv
Ssz.	A tétel megnevezése	adatok e Ft	
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	183 997	210 876
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	183 997	210 876
III.	Egyéb bevételek	7 337	2 500
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0
	Bevétel Összesen:	191 334	213 376
5	Anyagköltség	23 493	27 017
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	42 124	46 337
7	Egyéb szolgáltatások értéke	5 202	5 723
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	5 432	5 976
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	76 252	85 052
10	Bérek költsége	75 043	82 548
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 218	9 040
12	Bérfelárak	7 100	8 165
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	90 362	99 753
VI.	Értékcsökkenési leírás	16 379	18 017
VII.	Egyéb ráfordítások	2 058	2 367
	VII. sorból: értékvesztés	0	0
	Költségek Összesen:	185 051	205 189
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	6 283	8 187
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	1 833	2016
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	2	3
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	1 831	2 013
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	8 114	10 200
X.	Adófizetési kötelezettség	370	410
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)	7 744	9 790

EREDMÉNYTERV KÖZSZOLGÁLTATÁS			
		2024 tény	2025 terv
Ssz.	A tétel megnevezése	adatok e Ft	
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3 777	4 155
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	3 777	4 155
III.	Egyéb bevételek	262 599	269 304
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0
	Bevétel összesen:	266 376	273 459
5	Anyagköltség	28 976	30 046
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	41 891	45 158
7	Egyéb szolgáltatások értéke	1 735	4 291
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	779	799
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	73 380	80 295
10	Béreköltség	134 300	137 870
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	4 275	4 388
12	Bérfelárulások	20 728	21 279
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	159 302	163 538
VI.	Értékcsökkenési leírás	4 948	5 080
VII.	Egyéb ráfordítások	28 746	29 510
	VII. sorból: értékvesztés	0	0
	Költségek összesen:	266 376	278 422
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	0	-4 964
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	0	0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	0	0
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	0	-4 964
X.	Adófizetési kötelezettség	0	0
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)	0	-4 964

EREDMÉNYTERV			
		2024. tény	2025. terv
Ssz.	A tétel megnevezése	adatok eFt	
1	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	187 774	215 031
2	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	187 774	215 031
III.	Egyéb bevételek	269 936	271 804
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0
	Bevétel összesen:	457 710	486 835
5	Anyagköltség	52 469	57 063
6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	84 015	91 495
7	Egyéb szolgáltatások értéke	6 937	10 013
8	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	6 211	6 775
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	149 632	165 347
10	Béreköltség	209 343	220 418
11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 493	13 428
12	Bérfárulékok	27 828	29 444
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	249 664	263 291
VI.	Értékcsökkenési leírás	21 327	23 096
VII.	Egyéb ráfordítások	30 804	31 877
	VII. sorból: értékvesztés	0	0
	Költségek összesen:	451 427	483 611
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	6 283	3 223
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	1 833	2 016
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	2	3
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	1 831	2 013
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	8 114	5 236
X.	Adófizetési kötelezettség	370	410
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C.-X.)	7 744	4 826

7. SWOT ANALÍZIS

SWOT ANALÍZIS FÜZFŐI VAGYONKEZELŐ KFT. (2024)	
BELSŐ TÉNYEZŐK	KÜLSŐ TÉNYEZŐK
Erősségek	Lehetőségek
- elkötelezett munkatársak - jó kapcsolat az intézményekkel - erős operatív szakmai potenciál - szociálisan érzékeny munkáltató - jó adottságú szálláshelyek - elvártnál nagyobb fejlesztések	- ingatlanok fejlesztése, hasznosítása - erősségeink népszerűsítése - pályázati források bevonása - szervezeti hatékonyság növelése - üzleti lehetőségek jobb kiaknázása (öböl kártya)
Gyengeségek	Veszélyek
- alulfinanszírozott közszolgáltatás - előregedett gépjármű-, és eszközpark - műszaki szakmai képesítési hiányosságok - szerteágazó engedélyeztetési és jóváhagyási protokoll - szerződésck által behatárolt mozgástér további szűkítése - fizikai beosztású munkavállalók egészségi állapota	- munkáltatói piac erősödése (elszívó hatás) - versenyszféra bérszínvonal emelkedése - bírósági eljárás (Főveny Apartman) - hosszú távú stratégia és tervezés hiánya - szervezeti kultúra degradációja - elvárt tevékenységek kapacitást meghaladó bővülése - közös szálláshely értékesítés

8. SZERVEZETI FELÉPÍTÉS

