

Kapuvári Strandüzemeltető és
Szolgáltató Kft.

Üzleti Terv 2025

Bevezetés

Kapuvári Strandüzemeltető és Szolgáltató Kft. 2023. április 3-án alakult. Tulajdonosa 100%-ban a Kapuvár Városi Önkormányzat

A 2025. évi üzleti terv a 2024. évi előzetes adatok és információk alapján készült. A tervezés során azokat az információkat vettük figyelembe, mint a szolgáltatás bővítése, vendégek vásárlóereje, megélhetése, energiaárak, infláció mértéke, valamint a gazdaságos és biztonságos üzemeltetés fenntartása.

Továbbra is célunk egy családi strand megvalósítása, több generáció igényeinek a megfelelése, hogy szórakozásukat, pihenésüket, kikapcsolódásukat szolgálja.

Általános adatok

Cég elnevezése: Kapuvári Strandüzemeltető és Szolgáltató Kft.

Székhelye: 9330 Kapuvár, Veszényi utca 38. A. ép.

Főtevékenység: Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Képviselőre jogosult: Takó Zita ügyvezető

9330 Kapuvár, Rákóczi Ferenc utca 34.

A Társaság könyvvezetését Wex Kft végzi.

II. A Társaság tevékenységének bemutatása

A Kapuvári Strandüzemeltető és Szolgáltató Kft. a jelenlegi szervezeti és működési szerkezetű rendszerben a Kapuvári Strand és Gyógyfürdő, melyben üzembe tartásunk alatt áll 6 db kültéri medence, ebből 5 medencét tudunk üzemeltetni a 2024-es évben, valamint játszótér, szociális helyiség, mely 19541 m² területen helyezkedik el. A fürdő 1740 méter mélyről feltörő 59,6 °C hőmérsékletű, sok oldott ásványi anyagot tartalmazó vize kiválóan alkalmas mozgásszervi betegségek kezelésére. Az Önkormányzat fejlesztésének köszönhetően a 2025-ös évben a strand egy új játszóteres gyermekmedencével bővül.

A stranddal együtt üzemel a KapuVára játszótér. A játszóelemek mellett fitness eszközök, futballpálya, görpálya is működik, valamint Multifunkcionális ház, tornateremmel, öltözőkkel. Az ingatlanok a Kapuvár Városi Önkormányzat tulajdonában vannak.

1. A társaság főbb tervezési szempontjai

Továbbra is fontos az üzemeltetésben a minőségi szolgáltatás. A jövőben a fürdő fejlesztésében és üzemeltetésében a korábbi értékek megtartása mellett a további vendégszám növelése érdekében a hangsúly áthelyeződik a kínálat vevői igényekhez való igazítására. Várhatóan a vendégek elégedettségére, az idei évtől egy új büfével bővítjük szolgáltatásunkat, amelyet egy külső vállalkozó fog biztosítani.

Ezenkívül, tovább bővítve a sport- és szórakozási lehetőségeket, befejezésre kerül a műfüves pálya felújítása, így az idei évben megnyitásra kerül, ami további kikapcsolódást biztosít a vendégek részére. Szükségessé vált a strand területén a fák telepítése. A jelenleg meglévő fák nem képesek már megfelelő mértékű árnyékos területet biztosítani az elöregedés, betegség, valamint fejlesztések miatt is sajnos kivágásra kerültek.

A sportmedencéhez tartozó gépház környezetének rendbetételét, parkosítását szeretnénk megvalósítani.

A fejlesztések befejeztével kialakult az új gépészeti egységek helye. Biztonsági szempontokat figyelembe véve a gépészethez tartozó technológiákat szeretnénk elkeríteni a vendégforgalom elől, ehhez igazodva tudjuk már a pihenőterületeket kialakítani.

A 2025-ös szezontól elindítjuk a szépkártyával való fizetési lehetőséget.

Idén is tervben van a napágyak beszerzése, valamint sok vendég mutatott érdeklődést a kisebb székelyek iránt az értéktárgyaik számára.

A célközönséget a helyi és környékbeli lakosok jelentik, továbbra is a cél a gyermekes családok, nyugdíjasok, cégek, valamint a gyógyvíz adta lehetőséggel élve a külföldi vendégek visszatérése. Az egyéni látogatókon túl, ahogy az előző évben is, az egyesületek, iskolai csoportok táboroztatása, úszásoktatás lehetőségének biztosítása.

2. Strand

Az előző években a folyamatos fejlesztéseknek köszönhetően a strand fokozatosan nyitotta meg medencéit, ezzel egyetemben növelni tudtuk a zöldterületet.

A 2023-as szezonban a sport-, tan- és a pancsolómedencét üzemeltettük. A beruházások folytatásával - melyet az Önkormányzat felügyel – 2024 évi szezonban a gyógymedencék teljes körű felújítása és egy élménymedence kialakítása is megvalósult. Ennek köszönhetően teljes üzemmódban működhetett a strand. A fejlesztések nem álltak le, tovább folytatódnak, így az idei évben egy újabb gyermekmedencével bővíthet szolgáltatásunk.

Vízügyi üzemeltetés szempontjából fontos, hogy fürdő részben saját vízbázissal rendelkezik. Az önkormányzat tulajdonában lévő termálkút biztosítja a gyógyvizes medence üzemeltetését, valamint ennek köszönhetően a sport- és az élménymedence vízének fűtését.

A tavalyi szezonban megtörtént a K71-es hidegvizes kút kiépítése, bevezetése a strandra.

A kút vize a termálvíz hígításához szükséges hígítómedence töltésére irányult, valamint szeretnénk volna a sport- és élménymedence üzemeltetését is biztosítani, hogy a két medencét le tudjuk választani a hálózati vízről a gazdaságosabb üzemeltetés érdekében.

Beüzemelés után a kút működése közben aránytalanul sok homok került az úszó- és az élménymedencébe, így a meglévő technológia nem hozta az elvárt vízminőséget.

Sajnos azzal kellett szembesülnünk, hogy a kút nagyon sok homokot termelt ki. A kiépítés során telepített homokszűrő nem tudta olyan mértékben megszűrni a homokot, ami a működéshez megfelelő lett volna. Az Önkormányzattól kapott fejlesztési támogatásnak köszönhetően egy hatékonyabb szűrőberendezés kiépítése történt meg, amely három szűrőponton keresztül tisztítja a K-71-es kút vizét. A szűrőrendszer beüzemelését követően a homoktól maradéktalanul megszűri a berendezés, ezáltal használható a medencék feltöltésére, üzemeltetésére, azonban a létesítmény teljes vízhozamát nem fedi le. A tanmedence és a két gyermekmedence feltöltését is a K71-es kútról tervezzük, viszont a további üzemeltetéshez, a napi pótvíz biztosításához hálózati vízre is szükségünk lesz.

2.1. Anyagi jellegű ráfordítások

- Nagyobb javítási költségekkel tekintetében a tan- a pancsoló- és a sportmedence kiegyenlítő tározónál merültek fel. A tározók fóliázását kell elvégezni az üzembiztonság növekedésének érdekében. Az előző évek folyamán a fóliák nem megfelelő rögzítése végett a medencék üzemelése közben leálltak a szivattyúk és nem tudták folyamatosan biztosítani a medencék vízforgatását.
- Szolgáltatás területén költségek a strand öltözőnél merültek fel, mint fal javítás, valamint a helyiségen belül a három darab zárt öltöző ajtók cseréje válik szükségessé.

- Uszodavegyszer költségek vonatkozásában jelentős áremelés történt már a 2024 szezon alatt ez 17 %-ot jelentett. Önkormányzattól kapott fejlesztési támogatásnak köszönhetően megvalósult, hogy a ballonos vegyszeradagolásról átálljunk az IBC tartályos vízkezelésre, ami a kapott árajánlat alapján vegyszer költség tekintetében gazdaságosabb, közel 40% megtakarítást fog jelenteni. A vegyszer költség a 2024 évben nettó 5.359.033 Ft. Vegyszer mennyiség emelkedéssel kell számolnunk, elsősorban az új medence csatlakozásával, másodsorban 510/2023 (XI.20.) Kormányrendeletben előírt komponensek minimumkövetelmények megfelelése végett.
- 2024 évben a víz- és csatornadíj is átkerült társaság költségei közé.
A tavalyi évben elkészült beruházásnak köszönhetően az Önkormányzat tulajdonában lévő K71-es kút vízhálózat kialakítása, bevezetése csökkenteni fogja az idei év vízhasználatát.
- 2025 -ös évre kötött szerződés szerinti villamos energia áráért fizetendő díj kedvezőbb, mint az előző évben, azonban számolnunk kell azzal, hogy az új gyermekmedencével bővülő szolgáltatással, további gépezetek fogak kapcsolódni a meglévőhöz, ezáltal ismételtan többletenergia felhasználást vonnak maguk után. Felhasználásánál figyelembe vehetjük a napelem által termelt energiát.
- Igénybe vett szolgáltatások, mint informatika, internet kis mértékű áremelkedéssel számolunk.
- Költségek tekintetében az úszómedence villamos fogyasztói berendezéseinek szabványossági felülvizsgálata esedékes.
- A termál- es a hideg kútvíz felhasználására vonatkozó járulék fizetési kötelezettség, a lekötött kontingens után.
- Szezonális költségek, mint szabályzatok, nyitás előtti szivattyúk, szondák beüzemelése, karbantartása, valamint a medencék üzemelés alatti vízmintavételén felül a 27/2005.(XII.6.) KvVM rendelet előírásai szerint önellenőrzési terv alapján további vízmintavétel szükséges a közcsatornába bebocsátott hígított termálvíz és a kommunális szennyvíz szennyező komponenseinek mérése, bevizsgálása.
- Zöldterület kezelés, ami a fejlesztéseknek köszönhetően nagyobb területre fog kiterjedni.
- Termálkút vegyszerkezelés, felügyeleti rendszer karbantartása.

2.2. Személyi jellegű ráfordítások

A kormány 2025. január hónaptól a minimálbért 9%-kal a szakmai minimálbért 7%-kal emelte. 2025. február 1-jétől módosultak az egyszerűsített foglalkoztatás szabályai, s ezzel a munkáltató által fizetendő közteher mértéke, amit 2.700 Ft-ról 4.400 Ft-ra emelte.

A társaság munkaviszonyban álló dolgozóinak létszáma jelenleg 5 fő, 1 fő megbízással szerződéssel.

Szezonális időszakra 1 fő fürdőgépész, megbízással szerződéssel, a 2025 évi szezonban ismét diákok és nyugdíjasok részvételével kívánjuk üzemeltetni a strandot pénztárosi munkakörben, ami 5 fő foglalkoztatást jelent. 5 fő úszómester biztosítja a strand üzemelését.

A Kapuvári Strandüzemeltető Kft. bevételei, szezonális jellegűek. A bevételek június és augusztus közötti időszakban képződnek. A 2024-es évben 34 %-kal többen látogatták a strandot, mint az előző évben. Bevételeink tervezésénél ezúttal is figyelembe vesszük az új beruházás által bővülő szolgáltatást, mint az új gyermekmedencét, továbbá a műfüvespálya felújítását, valamint külső vállalkozó által nyújtott kiszolgáló egység megnyitását.

Bővíteni szeretnénk a belépőjegy típusokat, mint bevezetni a családi belépőjegyet, valamint a délutáni úszójeggyel való belépést már 16 órától elérhetővé tenni. A szépkártyával való fizetési lehetőség is emelné a vendégforgalmat. A bővülő szolgáltatással emelkednek a működési költségek, valamint a bérek emelkedése is indokolja a jegyárak 10 %-os emelését.

3. KapuVára Játsszótér, Multifunkcionális ház

3.1. Anyagi jellegű ráfordítások

- Fenntartásnál karbantartási költségekkel tervezünk. A játszóeszközök, öntözőrendszer javításait folyamatosan végezzük, ami időjárás, használat, illetve rongálás következményeiből adódhat.
- Folyamatos költségekkel, mint víz és csatornadíjjal, valamint a villamosenergiával kell számolnunk, azonban a fűtési szezonban jelentősen megemelkedik az áramfogyasztás. A fenti díjak felhasználás tekintetében, egy éves adatok állnak rendelkezésre. Villamos energiáról működik a multiház fűtésrendszere is. A tornaterem és a hozzájuk tartozó öltözők bérbe adása költség csökkentő.
Játsszóeszközök és kondigépek időszakos felülvizsgálatai a tavalyi évben megtörtént, ezek a költségek 2025 évben nem jelentkeznek. A jogszabály szerint a görpályára nem kell időszakos felülvizsgálat, itt a szükséges javítás és karbantartás, ami kiadást jelent. A játszóeszközöknél továbbra is fennáll a 3 éves felülvizsgálati kötelezettség.
- Zöldterület kezelés tette ki a legmagasabb költséget a 2024 évben is, így a várható költsége 6 400 000 Ft-ra tehető.

3.2. Bevételek alakulása

Bevételeink Önkormányzati támogatás mellett, a folyamatos jelleggel kiadott Multiház, valamint tavasztól őszig a focipálya bérleti díjból származnak. A játszótér Európai uniós forrásokból készült, így a fenntartási időben változtatásra nincs lehetőség. Itt az elsődleges cél az állagmegóvása, gondozása, karbantartása. Az idei évben szeretnénk a játszótéren bővíteni az árnyékos területeket napvitorlák elhelyezésével.

2025. évre tervezett nettó bevételek és kiadások e Ft-ban

eFt-ban

Strand	2025. év terv
Önkormányzati támogatás	
Működés	32 000
Nettó árbevétel	22 000
Anyagi jellegű ráfordítások	
áramdíj	6 600
vízdíj	4 000
javítás, karbantartás	2 000
zöldterület kezelés	3 500
strand vegyszer	3 500
termálkút vegyszer, karbantartás	2 400
működés (szabályzatok, mintavétel, vízkészletjárulékok)	3 000
Fejlesztés	1 500
Személyi jellegű ráfordítás	27 000
Egyéb	1 500
Összesen	55 000
Játszóter	
Önkormányzati támogatás	
Működés	10 000
Nettó árbevétel	1 000
Anyagi jellegű ráfordítások	
javítás, karbantartás	700
zöldterület kezelés	6 400
víz és csatornadíj	210
villamos energia	700
Fejlesztés	790
Személyi jellegű ráfordítás	2 100
Egyéb	100
Összesen	11 000

Tisztelt Képviselő-testület, Tisztelt Polgármester Úr!

A Kapuvári Strandüzemeltető és Szolgáltató Kft. 2023 áprilisban kezdte meg működését. A 2025-ös év tervezésénél már egy teljes üzemi évet tudunk figyelembe venni. Az árbevétel alakulásánál szem előtt kell tartani, ahogy az előző években is jelentkeztek évközi áremelkedések, mint anyagköltség, élelmiszer, bérek, infláció, ami a vásárlóerőt nagyban befolyásolja.

A Magyarország Kormánya támogatásával sikerült további fejlesztéseket megvalósítani. A beruházások jelenleg is folyamatban vannak, ennek segítségével a fürdő tovább tud bővülni.

Kapuvár Városi Önkormányzat a működési támogatáson kívül, a belső fejlesztések finanszírozásához is segítséget nyújtott, ami hosszútávon gazdaságosabb üzemeltetést eredményez.

Tisztelettel kérem üzleti tervünket megvitatni és elfogadni szíveskedjenek.

Kapuvár, 2025. 03. 17.



Takó Zita ügyv.

KAPUVÁRI STRANDÜZEMELTETŐ ÉS
SZOLGÁLTATÓ KFT.
9330 Kapuvár, Veszkényi utca 38
4. épület
Adószám: 32260904-2-08
B.sz.:11737090-21457555 00000490