



Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft.



2026. évi üzleti terv

Nyíregyházi Városfejlesztési és
Ipari Park Nonprofit KFT.
4400 Nyíregyháza, Tiszavassvári út 14.
Cégl.sz.: 15-09-064082
Adószám: 1493518-2-15

Készítette:

Ákli András

ügyvezető

Nyíregyháza, 2026. február 27.

Jóváhagyta:

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere

...../2026. számú határozata

Tartalom

| | |
|--|----|
| 1. Vezetői összefoglaló | 5 |
| 1.5 Célkitűzések..... | 5 |
| 1.5.1 Beszállítói adatbázis..... | 5 |
| 1.5.2 Nyíregyháza Hazavár | 5 |
| 1.5.3 Épületüzemeltetés..... | 6 |
| 1.5.4 Nemzetközi pályázatok..... | 6 |
| 1.6 Erősségek..... | 6 |
| 1.7 Gyengeségek | 7 |
| 2. A vállalkozás bemutatása | 8 |
| 3. Piacelemzés és marketing terv | 9 |
| 4. A tervezés módszere | 10 |
| 5. Humánerőforrás adatok | 10 |
| 5.1 Szervezeti felépítés..... | 10 |
| 5.2 Aktuális létszám..... | 11 |
| 5.3 Változások előző évhez képest..... | 11 |
| 6. Működési terv és fejlesztési célok..... | 11 |
| 7. Pénzügyi tervezés | 12 |
| 7.1 Bevételek | 12 |
| 7.1.1 Önkormányzati költségvetési kapcsolatok | 13 |
| 7.2 Kiadások, költségek | 14 |
| 7.2.1 Anyagköltség..... | 14 |
| 7.2.2 Igénybe vett szolgáltatások | 14 |
| 7.2.3 Egyéb szolgáltatás..... | 15 |
| 7.2.4 Személyi jellegű ráfordítások..... | 15 |
| 7.2.5 A tervezett személyi jellegű ráfordítások a bázisévhez viszonyítva | 16 |
| 7.2.6 Értékcsökkenési leírás..... | 17 |
| 7.2.7 Egyéb ráfordítások..... | 17 |
| 7.2.8 Pénzügyi műveletek ráfordításai | 17 |
| 7.2.9 Az eredmény várható alakulása..... | 18 |
| 8. Mellékletek:..... | 18 |
| I.sz. melléklet- EREDMÉNYTERV | 19 |
| II. sz. melléklet- BEVÉTELI FORRÁSOK | 20 |
| III. sz. melléklet- költségek-ráfordítások | 21 |

| | |
|---|----|
| IV. sz. melléklet – beruházási terv | 23 |
|---|----|

1. Vezetői összefoglaló

1.5 Célkitűzések

A Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Társaság) legfontosabb célkitűzése a 2026. évben, továbbra is a már Nyíregyházára települt cégek fejlesztéseinek támogatása (vállalkozásfejlesztés), hiszen ezen vállalkozások adják a helyi gazdaság gerincét, így kiemelt figyelmet szükséges fordítani támogatásukra.

Ezen fő célunkhoz kapcsolódóan tovább folytatjuk a korábbi évben megkezdett kapcsolatépítést a nyíregyházi vállalkozásokkal, melyhez további „KKV interjúk” szervezését fogjuk megvalósítani.

1.5.1 Beszállítói adatbázis

Társaságunk egy beszállítói adatbázis létrehozásán is dolgozik, amellyel lehetőséget tudunk teremteni a helyi KKV szektor szereplőinek arra, hogy beszállítóként részt vegyenek az újonnan betelepülő és a már itt működő nagyvállalkozások működésében, hozzájárulva fejlődésük elősegítéséhez. Az elkészülő adatbázis a nagyvállalatok és a KKV-k kapcsolatteremtésének lehetővé tételén felül azt is elősegítheti, hogy a helyi gazdasági szereplők egymásra találjanak. Ezek alapján elemzésre kerülnek a helyi KKV és ez alapján a jelenlévő és a betelepülni kívánó cégeknek teljeskörű képet tudunk adni a nyíregyházi székhelyű gazdasági szereplőkről. Ezzel párhuzamosan és ezt kiegészítendő tematikus rendezvények szervezését/társszervezését is tervezzük 2026-ban, amelyek reményeink szerint érdeklődést válthatnak ki a helyi vállalkozó szféránál is. Hosszú távú céljaink között szerepel, hogy ezt egy online platformon keresztül is nyilvános módon elérhetővé tegyük jól átlátható, de mégis figyelemfelkeltő módon.

További adatgyűjtéseink alapján munkaerőpiaci, szakképzési és felsőoktatási információkat is rendszerezünk. Ezekkel kapcsolatban több helyi munkaerőpiaci közvetítő céggel, valamint oktatási intézmények koordinációját végző szervezetekkel is (szakképzési centrumok, egyetem, tankerület) szoros kapcsolatot tartunk fenn. Ezeknek az adatoknak a birtokában mind a helyi, mind pedig a betelepülni kívánó vállalkozásoknak információt tudunk nyújtani a jelenlegi munkaerőpiaci és oktatási helyzetről Nyíregyházán és a megyében.

1.5.2 Nyíregyháza Hazavár

Társaságunk a 2026-os évben is folytatja a városunktól eltávolodott fiatal tehetségek eléréséhez a korábbi „Nyíregyházi paktum” projekt egyik eredményeként létrehozott „Ifjúsági Adatbázis” fejlesztését és hasznosítását. Ehhez kapcsolódóan tovább bővítjük a programban érdekelt partnerek körét, valamint a fiatalok eléréséhez további marketingtevékenységet is tervezünk. A honlap fejlesztése folyamatos a visszajelzések alapján, valamint elérhető pozitív példákat is

figyelünk a saját fejlesztések elvégzéséhez. Az adatbázisban szereplő fiataloknak rendszeres időközönként küldünk hírlevelet a városban elérhető szórakozási lehetőségekről, támogatási programokról és újdonságokról.

1.5.3 Épületüzemeltetés

Társaságunk a következő évben is tovább végzi a Technológiai Transzfer Központ működtetését. Az előző évben több eddig bérlet alatt álló helyiség felszabadult az egyik nagyobb bérlet kiköltözése által. Ezen helyiségek időszakos vagy hosszú kiadását szeretnénk elérni, hogy az épület minél nagyobb kihasználtság mellett működhessen, az év minél nagyobb részében. Ezen célunk elérése érdekében az eddig alkalmazott digitális promóciós eszközökön felül, fizikai reklámhordozókon való megjelenést is tervezünk, de nem vetettük el a külső ingatlanközvetítői szolgáltatás igénybevételét sem. Jelenleg nem tervezünk az épület átalakításával és fejlesztésével, de a későbbi potenciális bérleti igények megjelenésével ennek szükségessége sem teljesen kizárható. Ettől függetlenül az épület déli oldali homlokzatának felújítása és javítása lesz szükséges 2026-ban.

1.5.4 Nemzetközi pályázatok

A Társaság 2026 évben két nemzetközi pályázatban is részben felelős az adminisztrációs és menedzsment feladatokért.

PopUp Urban Spaces és Citywalk 2.0 projekttel kapcsolatban Társaságunk menedzsmenti feladatok ellátását vállalta. A projektek 2026 évben befejeződnek, valamint a korábbi „C4Talent” projekt 2025 végén történő lezárásával együtt Társaságunk nemzetközi projektmenedzsment tevékenységéből származó bevételei jelentősen lecsökkennek. Fontos még megjegyezni, hogy 2026 első fél évében az URBACT C4TALENT projekt egyes záráshoz kapcsolódó feladatait is ellátjuk.

1.6 Erősségek

1. Kizárólagos önkormányzati tulajdonosi háttér

A Társaság tulajdonosi struktúrája működési és pénzügyi stabilitást biztosít, amely biztosságot és megbízhatóságot sugároz a helyi vállalkozások és szervezetek felé. Így a kapcsolatépítés és azok fenntartása során, egyszerűbbnek hat bizalmat kialakítani partnereinkben.

2. A cég ismertsége

A Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. és a céggel is azonosított „Invest in Nyíregyháza” és „Nyirinvest” brandek az elmúlt évek sikereinek köszönhetően ismert és elismert státuszba kerültek a helyi közösségben és a vállalkozói rétegben egyaránt. Habár ezeket a kifejezéseket sokan még kizárólag az Ipari Park fejlesztéssel azonosítják, egyre többen ismerik meg a vállalkozásfejlesztési tevékenységeinkhez kapcsolódó szerepünket is.

3. Széles spektrumú feladatok

Cégünk egymással párhuzamosan több egymástól jól elkülöníthető feladatot is végez:

- nemzetközi projektek menedzsmentje
- vállalkozásfejlesztés
- ifjúsági program fejlesztése és karbantartása
- épületüzemeltetés

Az egyes területeken számos tapasztalatot szereztünk, amelyeket más tevékenységeinkben is fel tudunk használni. Így sok esetben tudunk könnyedén újfajta látásmódot alkalmazni, amely segítheti felmerült akadályok elhárítását, a szükséges fejlesztések kidolgozását és megvalósítását.

4. Az alkalmazottak rugalmassága és szakértelme

Az előző pontból és abból, hogy a Társaságnak jelenleg 3 állandó és két megbízási jogviszonnyal rendelkező alkalmazottja van következik: egy-egy kollégának több területen is helyt kell állnia akár egyszerre. A megbízással érintett kollégák speciális operatív és gazdasági feladatokat látnak el; az egyéb szakmai feladatok, például a vállalkozásfejlesztés, nemzetközi projektmenedzsment és ifjúsági program területeken felmerülő feladatok, a három állandó alkalmazottra hárulnak. Ez megköveteli az egyes területek közötti átjárást és felkészültséget mindenkitől.

1.7 Gyengeségek

1. Munkaerőhöz kapcsolódó kockázatok

Az erősségeknél is említett alkalmazotti kvalitási szükségletek az előnyök mellett kitétséget is jelentenek számunkra. Egy-egy kolléga esetleges felmondása nagyban visszaveti a Társaság hatékonyságát. Ezt magunk is megtapasztaltuk a tavalyi évben, amikor is egy többek között angol nyelv megfelelő szinten történő ismeretét, valamint magas fokú szervezőkészséget és kommunikációs képességeket igénylő munkakörre a megfelelő munkatársat közel fél év után tudtunk felvenni. Ezen készségek az összes munkakörünk esetében szükségesek, melyekre megfelelő kollégát eddigi tapasztalataink szerint csak megfelelő bérezés és juttatási csomag mellett tudunk megszerezni és megtartani.

2. Kis mértékű tulajdonostól független bevételek

A tavalyi évben egyik legnagyobb irodaházi bérlőnk felmondta bérleti szerződését. Habár ezzel együtt általános főleg változó jellegű költségeink is csökkentek, az így kieső bevételek rámutattak arra, hogy az épület teljes kihasználtság mellett tud gazdaságosan (nyereséget termelve is)

működni. Ez is alátámasztja abbéli törekvésünket, és még erősebben motivál, hogy az épület kihasználtságát az elérhető legjobb eszközök használatával növeljük. Ebben klasszikus promóciós eszközök, valamint a Társasághoz és a benne dolgozó alkalmazottakhoz fűződő vállalkozói kapcsolati háló is potenciális segítségünkre lehet.

2. A vállalkozás bemutatása

A társaság célja, hogy Nyíregyháza és térsége fejlődését előmozdítsa, a helyi vállalkozások munkahelyteremtési, technológiai és szervezeti fejlesztéseit támogassa. Ehhez a helyi vállalkozásokat információval látjuk, üzleti és civil szférában tevékenykedő partnereinkkel jó kapcsolatot tartunk fel és partnereink körét bővítjük. Ezzel hidat képezve a város és ezen szervezetek között.

| | |
|-------------------------------|---|
| Elnevezés | Nyíregyházi Városfejlesztési és Ipari Park Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság |
| Rövidített elnevezés | Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. |
| Angol nyelvű elnevezés | Nyíregyháza Urban Development and Industrial Park Nonprofit Ltd. |
| Székhely | 4400 Nyíregyháza, Tiszavasvári út 14. |
| Adószám | 11493518-2-15 |
| Cégjegyzékszám | 15-09-064082 |
| Alapítás dátuma | 1996. 11. 20. |
| A cég fő tevékenysége | 7020'25 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás |
| A cég tevékenysége | 6812'25 Ingatlanfejlesztés 3514'25 Villamosenergia-elosztás 6832'25 Egyéb ingatlanügynöki,-kezelési szolgáltatás 4221'25 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése 4222'25 Elektromos, híradás-technikai célú közmű építése 4291'25 Vízi létesítmény építése 4311'25 Bontás 4312'25 Építési terület előkészítése 4313'25 Talajmintavétel, próbafúrás 5811'25 Könyvkiadás 5819'25 Egyéb kiadói tevékenység 6210'25 Számítógépes programozás 6290'25 Egyéb információ-technológiai szolgáltatás 7330'25 PR-tevékenység 7112'25 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás 7311'25 Reklámügynöki tevékenység 7312'25 Médiareklám 7320'25 Piac-, közvélemény-kutatás 7810'25 Munkaközvetítés 6811'25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele |

| | |
|----------------------|--|
| Törzstőke | 11 000 000 Ft |
| Honlap | www.nyirinvest.hu |
| E-mail | nyip@nyirinvest.hu |
| Ügyvezető | Ákli András |
| Ügyvezető | Bartók Dávid |
| FEB elnök | Dankó Zoltán |
| FEB tag | Szotákné Bréda Katalin |
| FEB tag | Dr. Pápai László |
| Könyvvizsgáló | PV AUDIT Könyvvizsgáló Kft. |

3. Piacelemzés és marketing terv

A költségeink mértékének meghatározásához az elérhető legfrissebb információkat igyekeztünk felhasználni, mind belső, mind külső forrásból, így kisebb egy-egy várható beszerzéshez vagy tervezetten igénybevételre kerülő szolgáltatáshoz kapcsolódó piaci elemzések is alapját képezik jelen tervnek. Természetesen, mint minden vállalkozásra, a mi Társaságunkra is hatással van a földrajzilag közeli háború, a világgazdaságban megfigyelhető „vámháború” és egyéb makrogazdasági változások. Mindezek kiszámíthatatlansága mellett is igyekszünk ezen hatásoknak ellenállóvá tenni Társaságunkat, amelyben segítségünkre van a stabil tulajdonosi háttér, az eddigi évek során képzett tartalékok és a már eddig is alkalmazott, de jelen tervben is aktuális költséghatékony és takarékos gazdálkodás.

A Társaság saját honlapját a www.nyirinvest.hu címen továbbra is üzemelteti és folyamatosan frissíti. Ezen a gazdaságfejlesztéssel szorosan összefüggő városi, önkormányzati és céges fejlesztéseket is megjelenítjük, valamint a külső partnerektől kapott és időszakosan gyűjtött adatokat is felhasználjuk. Ezen felül promóciós céllal honlapunkon megjelenítjük az aktuálisan elérhető irodahelyiség-bérleti lehetőségeket és az épület fontosabb jellemzőit és előnyeit is megosztjuk az érdeklődőkkel.

A 2026-os évben további marketingtevékenységeket is tervezünk. Az üzemeltetésünk alatt álló Technológiai Transzfer Központ (továbbiakban: TTK) épületében jelenleg több szabad, rövid és hosszútávú bérletre egyaránt alkalmas helyiség is található. A korábbi (2025) évben már több módon is próbáltuk általánosan az épület és különösen a szabad irodahelyiségeink elérhetőségét megismertetni a potenciális bérlőkkel, digitális formában. A következő évben ezenfelül offline hirdetéshordozókon keresztül is szeretnénk elérni a lehetséges bérlőket.

A Nyíregyháza Hazavár programban a tavalyi évben történt eredmények további előmozdítását is szeretnénk elérni „social média” (facebook, Instagram, tiktok) platformokon való hirdetések és jelenlétén keresztül, amelyhez szakember bevonását is tervezzük.

4. A tervezés módszere

A Nyíregyházi Ipari Park Nonprofit Kft. előző években folytatott gazdasági gyakorlata és eredményessége lehetővé teszi egy megalapozott és teljesíthető üzleti terv összeállítását a 2026. évre. A tervezés alapjául az elmúlt évek gazdálkodási adatai, valamint a már bejelentett törvényi és jogszabályi változások szolgálnak.

A Technológiai Transzfer Központ épületének hűtő-fűtő berendezése villamos energiával működik. Az előző évekhez hasonlóan már jóval az esedékességet megelőzően igyekeztünk minél jobb vételi ajánlatot szerezni, így a 2026. évre vonatkozó villamosenergia-adásvételi szerződést 2025. június 17-én megkötöttük, melynek alapján a villamos energia ára 2026-ban 58,08 HUF/kWh. A szerződés 2026. december 31-ig érvényes. A jövőben is időben intézkedünk a legkedvezőbb szerződés megkötéséről, már a kereskedő első ajánlata után.

Tudomásunk szerint az energiafelhasználás csökkentése érdekében folyamatban van egy napelemrendszer kiépítésére vonatkozó pályázat a tulajdonos kezelésében, amelynek sikeres megvalósulása esetén jelentősen mérséklődhet a villamosenergia-felhasználás.

A 2026.-os évre vonatkozóan a bérleti díjakat a már megkötött bérleti szerződések alapján megvizsgáltuk, racionalizáltuk és az infláció mértékével emeltük a bevételek értékének megőrzése érdekében.

A 2025. évi tervben szereplő 86 622 ezer forintos kiadáshoz képest a 2026. évre 80 322 ezer forint kiadást terveztünk. Ez az előző évi tervhez viszonyítva csökkenést jelent, míg a 2025. évi tényadathoz képest minimális növekedést mutat, amely a szolgáltatási díjak és személyi jellegű ráfordítások emelkedése indukál. A 2026. évi üzleti tervet azon feltételezés mentén készítettük el, hogy a jelenleg üresen álló irodákba nem érkezik új bérlő. Természetesen célunk a jelenleg kihasználatlan helyiségek minél hosszabb távon történő bérbeadása, amellyel bevételeink növekednek, így az jelenlegi számításaink szerint biztosítja a többletkiadások fedezetét is.

5. Humán erőforrás adatok

A Társaság a tulajdonos döntése alapján két fő ügyvezető irányításával működik. Egyik ügyvezető megbízási jogviszony keretében díjazás nélkül, a másik munkaviszony keretében díjazás ellenében látja el feladatait.

5.1 Szervezeti felépítés

A **Szervezeti és Működési Szabályzat** alapján a Társaság szervezeti felépítése az alábbi:

- 1 fő projektmenedzser,

- 2 fő projektasszisztens,
- 1 fő vállalkozásfejlesztési koordinátor,
- 1 fő gazdasági vezető,
- 1 fő adminisztratív menedzser/pénztáros
- 1 fő könyvelő.

5.2 Aktuális létszám

Jelenleg és várhatóan a 2025. évben sem kerülnek teljes mértékben feltöltésre a Szervezeti és Működési Szabályzatban szereplő feladat és hatáskörök.

Jelenleg az ügyvezetőkön kívül 2 fő projektasszisztens (nemzetközi projektmenedzsment és vállalkozásfejlesztési területeken) alkotják a cég alkalmazotti jogviszonnyal rendelkező munkaerőállományát, valamint megbízási szerződés keretében látják el feladatukat a gazdasági csoport tagjai: 1 fő könyvelő és 1 fő adminisztratív menedzser/pénztáros. A vállalkozásfejlesztési koordinatori, projektmenedzseri és gazdasági vezetői pozíciók jelenleg betöltetlenek.

5.3 Változások előző évhez képest

Az előző év végével a gazdasági vezetői pozíciót betöltő kolléga cégünk után más kihívások után néz. A gazdasági vezető feladatainak ellátását a tulajdonossal történt egyeztetés mentén, belső átszervezés és egyes szakmai (főként könyvelési) feladatok kiszervezésével látjuk el. Létszám bővítéssel a 2026. évi tervben nem számoltunk.

6. Működési terv és fejlesztési célok

1. Operatív tevékenység és adatgyűjtés

Üzleti modellünk alapköve a közvetlen piaci jelenlét és a KKV-szektorral fenntartott folyamatos párbeszéd.

- KKV-interjúk és céglátogatások: Tevékenységünk elsődleges információforrása a strukturált interjúsorozat. Ezen alkalmak nem csupán a kapcsolatépítést szolgálják, hanem kritikus adatokat szolgáltatnak a beszállítói adatbázis fejlesztéséhez, valamint a szektort érintő aktuális nehézségek feltérképezéséhez.
- Célértékek: A korábbi időszakban bevezetett, havi átlagos 2 interjú tartalmazó kvótát idén is fenntartjuk. A célcsoport igényeihez való rugalmas alkalmazkodás mellett törekszünk a találkozók folyamatosságára és a reprezentatív adatgyűjtésre.

2. Projektalapú fejlesztési célok: „Nyíregyháza Hazavár”

A társadalmi felelősségvállalás és a helyi gazdaságfejlesztés jegyében kiemelt figyelmet fordítunk a **Nyíregyháza Hazavár** program népszerűsítésére:

- **Intézményi kapcsolatépítés:** A tavaszi időszakban intenzív tárgyalássorozatot kezdeményezünk a Nyíregyházi Tankerülettel, valamint egyházi és felsőoktatási fenntartású intézményekkel.
- **Direkt promóció:** Személyes iskolalátogatások keretében mutatjuk be a program előnyeit, közvetlen hidat építve az oktatás és a munkaerőpiac között.

3. Erőforrás-gazdálkodás és mobilitás

A kiterjedt terepmunka, a partnerlátogatások és az iskolai kitelepülések alapfeltétele a rugalmas mobilitás, melyet társaságunk az alábbi gépjármű-stratégiával biztosít:

- **Skoda Octavia:** A megbízási jogviszonyban álló ügyvezető Társaságunkhoz kapcsolódó gépjármű-használati igénye az idei évben várhatóan csökken. A munkaviszonyban álló ügyvezetőhöz kapcsolódó feladatkörök (pl. KKV-interjúk, „Nyíregyháza Hazavár” program) intenzívebbé váló mobilitási igényeinek kielégítésére fordítjuk. Ez az belső átcsoportosítás lehetővé teszi a projektcélok maradéktalan teljesítését.
- **Dacia Duster:** A gépjárművet jelenleg kölcsönszerződés keretében egy partnercég hasznosítja. Mivel a bérlő részéről jelentkező növekvő igénybevétel miatt ezen eszközünk saját célú elérhetősége korlátozottabbá válik, a fent említett belső átcsoportosítás (Skoda Octavia) kulcsfontosságúvá válik a működési folytonosság fenntartásához.

7. Pénzügyi tervezés

7.1 Bevételek

A Társaság 2026. évre tervezett bevételi forrásának nagyobb részét a tulajdonos Nyíregyháza MJV Önkormányzatával kötött szerződések, kisebb részét a TTK épület bérleti díjából és eszközök bérbeadásából származó bevételek jelentik, mely rendszeres, garantált bevételt biztosítanak működésünkhöz az alábbiak szerint:

Nyíregyháza MJV Önkormányzattól 2026-re tervezett bevételünk nettó: 53.259 ezer Ft, bruttó: 67.639 ezer Ft, mely a szolgáltatási szerződés és a pályázati feladatok elvégzéséből eredő bevételeket tartalmazza.

A szolgáltatásnyújtásból tervezett bevétel nettó 50.000 ezer Ft, bruttó 63.500 ezer Ft, amely a 2025. évben megkötött szolgáltatási szerződés szerinti összegnek felel meg.

A pályázati feladatok ellátásából származó bevétel a 2026. évben jelentős mértékben csökken, tekintettel arra, hogy a hatályban lévő szerződések 2026. június 30. napján lejárnak.

7.1.1 Önkormányzati költségvetési kapcsolatok

adatok ezer Forintban

| Megnevezés | 2025. évi üzleti terv | | 2026. évi üzleti terv | | Változás ezer Forintban üzleti tervhez képest | | Változás %-ban az előző évhez képest üzleti terv |
|---|-----------------------|--------|-----------------------|--------|---|---------|--|
| | nettó | bruttó | nettó | bruttó | nettó | bruttó | |
| Szolgáltatás vásárlásból származó bevétel | 50 000 | 63 500 | 50 000 | 63 500 | 0 | 0 | 0% |
| Pályázati feladatok végzése | 15 994 | 20 313 | 3 259 | 4 139 | -12 735 | -16 174 | 20% |
| Bevétel összesen | 65 994 | 83 813 | 53 259 | 67 639 | -12 735 | -16 174 | 81% |

A 2026. január 15-én megtartott költségvetési tárgyalás jegyzőkönyve alapján a Tulajdonos a Társaság működésének biztosítása érdekében további nettó 17.000 ezer Ft, bruttó 21.590 ezer Ft összegű működési támogatást tervezett be, amely szükség esetén a Társaság részére átcsoportosításra kerül.

A fentiekre amiatt is volt szükség, mivel a **szolgáltatás értékesítéséből** származó bevétel nettó 17.735 ezer Ft, bruttó 22.523 ezer Ft. Ez magában foglalja egy az év második felében esedékes szerződéskötésből eredő bevételi elemet, amelynek befolyását több külső tényező által is befolyásolt tényező alapján kockázatosnak ítéltünk meg, valamint a telefonszolgáltatás továbbszámlázásából származó összeget.

A **bérleti díjból** származó tervezett bevétel nettó 12 328 ezer Ft, bruttó 15 657 ezer Ft. A tavalyi évben felmondott bérleti szerződés következtében a tervezett bevétel a várható tényadathoz alacsonyabb összegben került meghatározásra. Ugyanakkor mindent megteszünk annak érdekében, hogy a jelenleg üresen álló irodahelyiségek bérbeadásra kerüljenek. A tervezés során a már megkötött bérleti szerződések alapján kalkulált bevételeket vettük figyelembe.

7.2 Kiadások, költségek

7.2.1 Anyagköltség

A 2025. évi várható tényadatok alapján a 2026. évre tervezett anyagköltséget minimális mértékben csökkentettük, mely 757 ezer Ft megtakarítást jelent. Várhatóan alacsonyabb költségszinten jelentkeznek az irodaszervásárlásból eredő, valamint a víz és csatornadíj kiadások.

Az **egy éven belül elhasználódó anyagi eszközök** sorára terveztük a korábbi eszközök kopása miatt laptop táska, egér, billentyűzet beszerzését 144 ezer Ft értékben.

A közüzemi díjak kerültek megtervezésre, a **villamos energiánál** az előnyös szerződési feltételeknek köszönhetően nem számolunk többletkiadással, így 6.500 ezer Ft került betervezésre. A **víz- és csatornadíj** 480 ezer Ft, a **tisztítószerekre** 340 ezer Ft költséggel tervezzük. Ezen költségeket a meglévő bérlői állomány figyelembevételével, a tényadathoz képest csökkentett összegben terveztük.

7.2.2 Igénybe vett szolgáltatások

Az igénybe vett szolgáltatások költségsoron kerül elszámolásra a Társaság részére a vállalkozások által nyújtott szolgáltatások. Ezen a területen is megpróbálunk a legtakarékosabban gazdálkodni, csak a biztonságos működéshez elengedhetetlenül szükséges szolgáltatások kerülnek beszerzésre.

Az általunk üzemeltetett TTK épület **távfelügyeleti és portaszolgálati** tevékenységének tervezett éves költsége a 2025. évi tényadathoz képest jelentős mértékben csökkent. Ennek oka, hogy a korábban említett bérleti szerződés felmondása következtében a portaszolgálat igénybevétele okafogyottá vált, így a vonatkozó szolgáltatási szerződés 2025. augusztus 31. napjával felmondásra került.

A **bérleti díjak** tervezése során figyelembe vettük további, a Társaság működéséhez szükséges könyvelői programok előfizetési díját is, ezért a 2025. évi tényadathoz képest magasabb kiadási előirányzattal számoltunk.

A 2025. évben a Társaság tevékenységének bemutatása céljából – egyes rendezvényekhez kapcsolódóan – reklámanyagok és bemutató eszközök (pl. roll-up) készültek. Ennek következtében a 2025. évi **hirdetési és reklámköltségek** tényadata magasabb volt, mint a 2026. évre tervezett költség.

A **Posta, telefon, internet költség** esetén a 2025. évben a telefon-előfizetések jelentős része átadásra került a Nyíregyházi Ingatlanfejlesztő Kft. részére. A 2026. évben, az új szerződéskötés alapján, a Társaság részéről kevesebb előfizetés igénybevételére van szükség, a tervezés során

figyelembe véve ezeket az előfizetéseket a 2025. évi várható tényadathoz képest többletköltség jelenik meg ezen a költségsoron.

A nemzetközi pályázatokhoz kapcsolódóan a 2026. évben is számolnunk kell a **külföldi kiküldetések** költségeivel, amelyek tervezett összege 1 200 ezer Ft. A 2025. évben a tervezett előirányzathoz képest alacsonyabb tényadat realizálódott, mivel egyes partner-találkozók esetében a személyes jelenlétünk nem volt szükséges. A tárgyévben ugyanakkor a zárórendezvényeken való személyes részvétel elvárt, ezért a tervezés során ennek költségeit figyelembe vettük.

A legnagyobb összegben beszerzésre kerülő szolgáltatások az alábbiak:

- **TTK épület takarítás** 5.620 ezer Ft / év, ezen a költségsoron is próbáltunk csökkenteni a tervben a várható tényadathoz képest.
- A Társaság működéséhez szükséges programhasználati díjak, a honlap karbantartási díja, az internetszolgáltatás díja, a céginformációs adatbázis előfizetési díja, valamint egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei az **„egyéb igénybe vett szolgáltatások”** soron jelennek meg, összesen 5 558 ezer Ft összegben. A 2025. évi tény adathoz képest ebben az esetben is csak a legszükségesebb beszerzéseket terveztük be 2026. évi üzleti terv költségeihez, így itt is alacsonyabb összeggel számoltunk.

A **javítási és karbantartási költségek** a 2025. év végére a tervezetthez képest magasabb összeget mutattak, mivel több, szükségessé vált javítás elvégzésére került sor. A 2026. évi tervben ugyanakkor alacsonyabb előirányzattal számoltunk.

7.2.3 Egyéb szolgáltatás

Ezen a költségcímen kerül megtervezésre a 2026. évi banki szolgáltatások költsége és esetleges **hatósági díjak** összege, valamint a **biztosítási díjak**. Minimális megtakarítást is számoltunk 123 ezer Ft összegben, az üzemeltetésbe adott gépjármű CASCO biztosításának továbbszámlázása miatt.

7.2.4 Személyi jellegű ráfordítások

Az ügyvezető és 2 fő projektasszisztens munkabére, jutalma, cafeteria és a bérjáruléki kerültek megtervezésre ezen a soron. Az alapberek diverzifikált módon kerülnek emelésre vagy korrekcióra. Ebben a tekintetben egy fő munkavállaló esetében az alapbér az év folyamán tervezetten változatlan marad. Egy fő esetében a feladatkörök nagymértékű egyezősége és hasonlósága okán bérrendezést tervezünk végrehajtani, amely megközelítőleg 15%-os emelkedést jelent eddigi béréhez képest.

Az elmúlt években több pozíciót is meghirdetésre került a cégnél. Az általunk végzett feladatok elvégzéséhez elengedhetetlen a megfelelő szintű, magabiztos idegennyelvismeret, a jó kommunikációs képesség (magyar és angol nyelven is), valamint egyes feladatkörök esetén a megfelelő szövegalkotási és analitikus készségek megléte is. A jelentkezők alacsony száma és a képzettségük hiánya miatt nyilvánvalóvá vált, hogy jelenleg a szakemberek és szakképzett munkavállalók csak versenyképes bér- és jutalomrendszer mellett lehet felvenni, illetve megtartani.

| Munkakör | Jelenlegi bruttó bér (Ft/hó) | Tervezett bruttó bér (Ft/hó) | Helyi átlagos piaci bérsáv (Ft/hó) | Pozícióban jellemző bruttó bér a Profession Bériránytű alapján (Ft/hó) |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|--|
| Projektasszisztens (nemzetközi projektmenedzsment) | 550 000 | 550 000 | 500 000 – 850 000 | 586 711 ¹ |
| Projektasszisztens (vállalkozásfejlesztés) | 475 000 | 550 000 | 500 000 – 850 000 | 615 907 ² |

Helyi emberi erőforrás (HR) cégekkel konzultálva meg tudtuk határozni a „projektasszisztens” pozícióra jellemző bérszintet Nyíregyházán és a vármegyében: bruttó 500.000 és 850.000 forint összeget fizetnek a munkáltatók az ilyen jellegű pozícióban dolgozó munkavállalóik számára. A tavalyi évben felvett kollégánk bére ezen pozícióra jellemző munkabérsáv alsó határát eléri, azonban másik hasonló pozícióban dolgozó munkavállalónk bruttó bére jelentősen elmarad ettől. Ezen felül megvizsgáltuk a Profession.hu a szóban forgó munkakörhöz kapcsolódó adatait, amelyek alapján szintén jócskán elmarad a kollégák jelenlegi bérszintje a munkakörre jellemző átlagtól. Az említett statisztikák is igazolják a tervezett bérrendezés szükségességét. A 2026-os terv esetében a legnagyobb összegű kiadásunk, tevékenységünk tudásigényességéből adódóan, a személyjellegű ráfordítás a minőségi munka elérése érdekében.

7.2.5 A tervezett személyi jellegű ráfordítások a bázisévhez viszonyítva

- 2026. évre tervezett költség: 42.266 ezer Ft
- 2025. évi várható tény költség: 32.956 ezer Ft

¹ Kezdő átlagos bruttó bér Projektasszisztens pozícióban

² Átlagos bruttó bér Projektasszisztens pozícióban 1-3 év tapasztalattal

A 2026. évi terv költsége a 2025. évre várható tényszámhoz viszonyítva 127,46%-on teljesül, amelynek oka ismert és indokolt. A nemzetközi projektekhez kapcsolódó munkakör betöltésében az év során több megszakítás történt. A pozíciót a cégünkötől távozó kolléga 2025. május 1-jéig látta el, majd 2025. június 1-jétől sikerült új munkatársat felvenni. A munkakör 2025. augusztus 1-jével ismét megüresedett, és csak 2025. november 1-jével került újbóli betöltésre. Ennek következtében összesen háromhavi bérköltség esett ki a várható év végi tervhez képest. A 2025. évben a tervezetthez képest mindössze 2,97%-os növekedés tapasztalható, így amennyiben a pozíció a teljes 2025. év során betöltött lett volna, ez az eltérés a 2026. évi tervhez viszonyítva minimálisnak tekinthető.

A bértervezés során – a korábbi évek gyakorlatát követve –**jutalomkeretet** különítettünk el: az ügyvezető esetében hat havi, a munkavállalók esetében egy havi munkabérnek megfelelő összeggel kalkuláltunk, amely összesen 5 300 ezer Ft-ot tesz ki. A **béren kívüli juttatások** elemeként egységesen nettó 200 ezer Ft/fő/év cafeteria-keretet, valamint a jogszabályi kötelezettségekhez kapcsolódóan 660 ezer Ft munkába járási költségtérítést és 100 ezer Ft értékben élelmlátást biztosító szemüvegkeretet határoztunk meg.

A tisztségviselői feladatok ellátásához kapcsolódóan a **Felügyelőbizottság** tagjainak tiszteletdíja összesen 1 920 ezer Ft. A személyi jellegű ráfordítások tartalmazzák a bérekhez, jutalmakhoz és tiszteletdíjakhoz kapcsolódó valamennyi közterhet és járulékot.

Ebben a költségcsoportban szerepel továbbá a 3 050 ezer Ft értékű **reprezentációs keret** is. Ez az összeg a szakmai egyeztetések, üzleti tárgyalások és tervezett rendezvények költségeit (catering, terem- és eszkbzberlet, reprezentatív ajándékok) fedezi. Az előző évben tervezett, de várhatóan az idei évben megszervezésre kerülő rendezvényeink költségei is itt találhatóak meg.

7.2.6 Értékcsökkenési leírás

6.800 ezer Ft-os értékkel terveztük a 2026. év értékcsökkenésének összegét, ami a könyveinkben szereplő befektetett eszközök amortizációját hivatott fedezni.

7.2.7 Egyéb ráfordítások

A helyi iparüzési adó, innovációs járulék, cégautóadó és gépjárműadók összegét terveztük 2.000 ezer Ft értékben.

7.2.8 Pénzügyi műveletek ráfordításai

2026. évben nem számolunk ilyen költséggel.

7.2.9 Az eredmény várható alakulása

A 2026-as üzleti év - optimális esetben – 3.000 ezer Ft tervezett nyereséggel zárul. Terveink szerint a várható bevételek összesen 83.322 ezer Ft, az anyagjellegű ráfordítások összege 29.256 ezer Ft, a személyi jellegű ráfordítások 42.266 ezer Ft, az értékcsökkenési leírások tervezett összege 6.800 ezer Ft, míg az egyéb ráfordítás tervezett összege 2.000 ezer Ft.

8. Mellékletek:

- I. Eredményterv
- II. Bevételi források
- III. Költségek- ráfordítások bemutatása
- IV. Beruházási terv

I.sz. melléklet- EREDMÉNYTERV

adatok ezer forintban

| | A tétel megnevezése | 2025. évi terv (e Ft) | 2025. évi várható tény | 2026. évi üzleti terv (e Ft) | 2026.évi üzleti terv/ 2025. évi terv % | 2026. évi üzleti terv/2025. évi várható tény % |
|------|---|-----------------------|------------------------|------------------------------|--|--|
| a | B | | | | | |
| I. | Értékesítés nettó árbevétele | 89 622 | 84 107 | 83 322 | 92,97% | 99,07% |
| II. | Aktivált saját teljesítmények értéke | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| III. | Egyéb bevételek | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| | III. sorból: visszaírt értékvesztés | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| IV. | Anyagjellegű ráfordítások | 36 019 | 32 597 | 29 256 | 81,22% | 89,75% |
| V. | Személyi jellegű ráfordítások | 41 017 | 33 056 | 42 266 | 103,04% | 127,86% |
| VI. | Értécsökkenési leírás | 7 086 | 7 229 | 6 800 | 95,96% | 94,07% |
| VII. | Egyéb ráfordítások | 2 500 | 2 100 | 2 000 | 80,00% | 95,24% |
| | VII. sorból: értékvesztés | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| | ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE | 3 000 | 9 125 | 3 000 | 100,00% | 32,88% |
| A. | (I.±II.+III.-IV.-V.-VI-VII) | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| VIII | Pénzügyi műveletek bevételei | 0 | 1800 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| | VIII. sorból: értékelési különbözet | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| IX. | Pénzügyi műveletek ráfordításai | 0 | 1320 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| | IX. sorból: értékelési különbözet | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| B. | PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.) | 0 | 480 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| E. | ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.) | 3 000 | 9 605 | 3 000 | 100,00% | 31,23% |

II. sz. melléklet- BEVÉTELI FORRÁSOK

adatok ezer forintban

| MEGNEVEZÉS | 2025. évi terv (e Ft) | 2025. évi várható tény | 2026. évi üzleti terv (e Ft) | 2026.évi üzleti terv/ 2025. évi terv % | 2026. évi üzleti terv/2025. évi várható tény % |
|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---|---|
| ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE | 89 622 | 84 107 | 83 322 | 92,97% | 99,07% |
| Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának szolgáltatás vásárlásából származó bevétel | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 100,00% | 100,00% |
| Szolgáltatás eladásából származó bevétel | 0 | 997 | 17 735 | 0,00% | 1778,84% |
| Pályázati feladatok végzése | 15 930 | 13 451 | 3 259 | 20,46% | 24,23% |
| Nyíregyházi Déli Ipari Park költségátterhelés | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| Bérleti díjból származó bevételek | 23 692 | 19 659 | 12 328 | 52,03% | 62,71% |
| EGYÉB BEVÉTELEK - Káreseménnyel kapcsolatos | 0 | 0 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| Pénzügyi műveletek bevételei | 0 | 1800 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| Kamatbevételek | 0 | 1800 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| Bevételek összesen | 89 622 | 85 907 | 83 322 | 92,97% | 96,99% |

III. sz. melléklet- költségek-ráfordítások

adatok ezer forintban

| MEGNEVEZÉS | 2025. évi terv (e Ft) | 2025. évi várható tény | 2026. évi üzleti terv (e Ft) | 2026.évi üzleti terv/2025. évi terv % | 2026. évi üzleti terv/2025. évi várható tény % |
|---|-----------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------------------|--|
| Anyagköltség | 10 553 | 9 520 | 8 763 | 83,04% | 92,05% |
| Üzemanyag költség | 1 200 | 1 090 | 1 200 | 100,00% | 110,09% |
| Irodaszerek | 30 | 200 | 100 | 333,33% | 50,00% |
| Egy éven belül elhasznált anyagi eszközök | 183 | 150 | 144 | 78,69% | 96,00% |
| Víz és csatornadíj | 680 | 620 | 480 | 70,59% | 77,42% |
| Áramdíj | 7 500 | 6 500 | 6 500 | 86,67% | 100,00% |
| Tisztítószer | 960 | 960 | 339 | 35,31% | 35,31% |
| Igénybe vett szolgáltatások | 24 043 | 21 603 | 18 511 | 76,99% | 85,69% |
| Távfelügyelet-portaszolgálat TTK | 3 107 | 2 119 | 394 | 12,68% | 18,59% |
| Bérelti díj | 600 | 618 | 866 | 144,39% | 140,18% |
| Hirdetés, reklám költség | 0 | 1 039 | 500 | 0,00% | 48,12% |
| Posta, telefon, internet költség | 827 | 450 | 732 | 88,51% | 162,67% |
| Belföldi, Külföldi kiküldetés | 1 000 | 450 | 1 200 | 120,00% | 266,67% |
| TTK épület takarítás | 6 712 | 6 184 | 5 620 | 83,74% | 90,89% |
| Számviteli, könyvvizsgálói díj | 926 | 926 | 900 | 97,19% | 97,19% |
| javítás, karbantartás | 2 303 | 3 273 | 2 705 | 117,47% | 82,65% |
| Egyéb igénybevett szolgáltatás | 8 532 | 6 500 | 5 558 | 65,14% | 85,50% |
| Oktatás, továbbképzés | 12 | 12 | 12 | 100,00% | 100,00% |
| Foglalkozás eü. Szolg. | 24 | 32 | 24 | 100,00% | 75,00% |
| Egyéb szolgáltatások | 1 423 | 1 370 | 1 247 | 87,63% | 91,02% |
| Bankköltség | 1 000 | 633 | 700 | 70,00% | 110,58% |

| | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Biztosítási díj | 343 | 658 | 467 | 136,15% | 70,97% |
| Hatósági díjak | 80 | 79 | 80 | 100,00% | 101,27% |
| Személyi jellegű ráfordítások | 41 017 | 32 956 | 42 266 | 103,04% | 128,25% |
| Alapbérek | 20 928 | 16 907 | 21 550 | 102,97% | 127,46% |
| Jutalom, prémium | 8 902 | 4 246 | 5 300 | 59,54% | 124,82% |
| Megbízási díjak | 2 232 | 1 090 | 3 900 | 174,73% | 357,80% |
| Kifizetőt terhelő személyi jövedelemadó | 143 | 672 | 664 | 464,16% | 98,77% |
| Felügyelő Bizottság tagjainak tiszteletdíja | 1 920 | 1 920 | 1 920 | 100,00% | 100,00% |
| Cafeteria | 600 | 550 | 600 | 100,00% | 109,09% |
| Egyéb természetbeni juttatások | 0 | 385 | 288 | 0,00% | 74,81% |
| Reprezentáció | 300 | 2 521 | 3 050 | 1016,67% | 120,98% |
| Gépkocsi költségtérítés | 1 044 | 850 | 660 | 63,22% | 77,65% |
| Látásjavító szemüveg | 300 | 200 | 100 | 33,33% | 50,00% |
| Betegszabadság | 0 | 173 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| Bérfjárulék | 4 648 | 3 442 | 4 234 | 91,09% | 123,01% |
| Értékcsökkenési leírás-amortizáció | 7 086 | 7 229 | 6 800 | 95,96% | 94,07% |
| Terv szerinti értékcsökkenés | 6 836 | 6 663 | 6 800 | 99,47% | 102,06% |
| Kis értékű tárgyi eszközök terv szerinti egyösszegű értékcsökkenése | 250 | 566 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| Egyéb ráfordítások | 2 500 | 2 100 | 2 000 | 80,00% | 95,24% |
| Adójellegű egyéb ráfordítások | 2 500 | 2 100 | 2 000 | 80,00% | 95,24% |
| ELÁBÉ | 0 | 992 | 735 | 0,00% | 74,09% |
| Pénzügyi műveletek ráfordítása | 0 | 1 320 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| Ráfordítások összesen | 86 622 | 77 090 | 80 322 | 92,73% | 104,19% |

IV. sz. melléklet – beruházási terv

Társaságunk a 2026. évben nem tervez új beruházást: 2025. évben valamennyi tervezett beruházás befejeződött. Az üzemeltetésünk alá tartozó „TTK” épület hasznosításával összefüggésben azonban nem kizárható, hogy további bérlők megnyeréséhez a tárgyalások során felmerülő egyes igények kielégítése érdekében az épület fejlesztése válik szükségessé. Az ilyen jellegű fejlesztésekhez szükséges forrásokat a beruházás mértékének meghatározását követően fogjuk tudni az esetleges beruházáshoz hozzárendelni.