



Ügyiratszám: VAGY/ 51 /2023.  
Ügyintéző: Fodorné Maksa Márta

## ELŐTERJESZTÉS

- a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsághoz –

a Sóstó-Gyógyfürdők Zrt. 2023. évi üzleti tervének véleményezésére

### Tisztelt Bizottság!

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályozásáról szóló 48/2012. (XII.14.) önkormányzati rendelet (Ör.) 3. § (4) bekezdése értelmében az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek esetében a legfőbb szerv hatáskörét - így az üzleti terv jóváhagyását is - a Polgármester gyakorolja. Az Ör. 3. § (5) bekezdése értelmében az egyéb gazdálkodó szervezetek, intézmények esetében az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos tagsági jogok gyakorlására a Polgármester, illetve meghatalmazottja jogosult.

A Közgyűlés 26/2019. (XII.20.) számú rendelete a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság feladataként meghatározta a feladatköréhez kapcsolódó gazdasági társaságok esetében – a polgármesteri döntést megelőzően - üzleti tervük megtárgyalását és véleményezését.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a 2023. évi költségvetésről és a költségvetés vitelének szabályairól szóló 1/2023.(II.17.) önkormányzati rendelete alapján Sóstó-Gyógyfürdők Zrt. elkészítette a 2023. évre vonatkozó üzleti tervét, melyet a társaság Felügyelőbizottsága megtárgyalta és azt a tulajdonosnak jóváhagyásra javasolta.

Jelen előterjesztés mellékletét képezi a társaság menedzsmentje által részletesen kidolgozott a tulajdonossal egyeztetett szakmai koncepcióra épített üzleti terv. A lentiekben összefoglaljuk és röviden véleményezzük a társaság 2023. évi célkitűzéseit, tervezett bevételeinek és költségeinek alakulását, valamint várható eredményét.

A Sóstó-Gyógyfürdők Zrt. saját és üzemeltetésre átvett vagyoni eszközeinek nyilvántartott értéke 7 908 M Ft-ot képvisel. A közel 8 MRD Ft értékű vagyontest üzemeltetése és zavartalan szabályos működtetése rendkívüli feladat a kialakult gazdasági környezetben. Az energiaválság okozta áremelkedések, a beszállítói árak ugrásszerű növekedése komoly terhet jelentett a tervezés során a menedzsment részére. A jelentős költségnövekedést már 2022. októberében a Júlia Fürdő és a Hotel Fürdőház zárásával lehetett mérsékelni az év végi veszteség elkerülése érdekében. 2023. január 09-től 2023. február 02-ig az Aquarius Élmenyfürdő is zárva volt. Ez idő alatt kihasználva a bezárás nyújtotta lehetőséget elvégezték a szükséges karbantartási- és részleges felújítási munkákat. Az Aquarius Fürdőgyógyászat a néhány napi karbantartástól eltekintve viszont folyamatosan üzemelt. A nagy érdeklődésre és foglalási szándéokra való tekintettel a Fürdőház szálloda és büfé része 2023. április 28-

án ismét kinyitott. A Júlia Fürdő és a Fürdőház szálloda wellness részlegének teljes éves zárásával számolnak a 2023-as tervév során. A zárások következtében várható vendégszámkiegészt a Tófürdőn tervezett 25 %-os, míg az Élményfürdőben tervezett 15 %-os áremeléssel tudják kompenzálni, annak érdekében, hogy a megnövekedett ráfordításokat a nettó árbevételük részben tudja fedezni. A nettó árbevételi tervük egy optimista nyári időszakot feltételezve 39 M Ft-os többletbevétellel számol az előző évi bázis adathoz viszonyítva.

Az említett költségnövelő tényezőkön kívül még jelentős hatást gyakorolt a tervezésre a minimálbér, illetve a garantált bérminimum emelkedése. A garantált bérminimum, a 144 fős létszámból 94 főre gyakorolt hatása 46 909 E Ft-os személyi jellegű ráfordítás növekedést jelent. A Sóstó-Gyógyfürdők Zrt. 2023. évben feladatait 187 fővel tervezi ellátni, ami az előző évi létszámhoz képest 22 fős csökkenést mutat az egységbezárások miatt.

2023. évben a társaság likviditást javító önkormányzati támogatási szükséglete 522 M Ft. A költségek, ráfordítások jelentős növekedése és takarékos költséggazdálkodás mellett a likviditást javító önkormányzati támogatással együtt, minimális 345 E Ft összegű adózott eredménnyel terveznek.

A beruházási forrásaik sajnos jelen gazdasági környezetben, a jelentős tulajdonosi beavatkozások, támogatások ellenére is csökkennek, ami az eszközállomány állagának romlásához vezethet és a későbbi években fokozott karbantartási, felújítási igényeket keletkeztet. A tárgyévra tervezett összesen 95 millió Ft értékű beruházások egy átgondolt műszaki felmérés alapján készültek és csak a kimondottan ebben az évben feltétlenül szükséges, elsősorban energetikai korszerűsítéseket, illetve a vízkészlet felhasználási függetlenítésüket szolgálja, mely beruházásokkal vélhetően jelentős költséget tudnak a jövőben megtakarítani.

adatok eFt-ban

Eredménykimutatás		2022.12.31. tény	2023. évi terv	Terv/Tény
I.	Értékesítés nettó árbevétele	2 001 713	2 040 843	101,95%
II.	Aktivált saját telj.ért	2 683	0	0,00%
III.	Egyéb bevételek	563 315	733 056	130,13%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	1 271 210	1 335 751	105,07%
V.	Személyi jellegű ráfordítások	859 972	914 877	106,38%
VI.	Értékcsökkenési leírás	164 336	172 430	104,92%
VII.	Egyéb ráfordítások	165 728	211 025	127,33%
<b>A.</b>	<b>Üzemi eredmény</b>	<b>106 465</b>	<b>140 350</b>	<b>131,83%</b>
VIII.	Pénzügyi műv.bevételei	6 416	0	0,00%
IX.	Pénzügyi műv.ráfordításai	108 250	139 451	128,82%
<b>B.</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>- 101 834</b>	<b>-139 451</b>	<b>136,94%</b>
<b>C.</b>	<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>4 631</b>	<b>345</b>	<b>7,44%</b>

A gazdasági társaság 2023. évi üzleti tervét áttekintettük, ismereteink szerint megalapozott, hosszú évek tapasztalataira épülő gazdasági, szakmai szempontok alapján készült. Természetesen mivel a végzett tevékenység rendkívüli módon kitett az időjárásnak, így jelentős kockázatot hordoz, mint minden eddigi évben is. Ennek ellenére a menedzsment tapasztalatai alapján elkészített és az eddigi bevált tervezési modellre épített és kialakított tervszámokat a terv készítésének időpontjában

rendelkezésre álló információk alapján reálisnak, megalapozottnak ítéljük, ezért a Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottságnak megtárgyalásra és az Alapító felé jóváhagyásra javasoljuk.

Nyíregyháza, 2023. május 16.

  
**Dr. Kovács Ferenc**  
**polgármester**



**Határozat- tervezet**  
**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**KÖZGYŰLÉSE**

.../2023. (V....) számú

**h a t á r o z a t a**

**Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottsága**

**a Sóstó-Gyógyfürdők Zrt**  
**2023. évi üzleti tervének véleményezéséről**

**A Bizottság**

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének 26/2019. (XII.20.) számú önkormányzati rendeletében kapott felhatalmazás alapján az előterjesztést megtárgyalta, és

az Sóstó-Gyógyfürdők Zrt. 2023. évi üzleti tervét 2.773.899 eFt bevétellel, 2.773.534 eFt költséggel, ráfordítással, és 365 eFt adózás előtti eredménnyel a Polgármesternek elfogadásra javasolja.

Nyíregyháza, 2023. május ....

**Erről értesülnek:**

- 1./ Városstratégiai és Környezetvédelmi Bizottság tagjai
- 2./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármestere
- 3./ Nyíregyháza Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzője
- 4./ Vagyongazdálkodási Osztály (Helyben)
- 5./ Sóstó-Gyógyfürdők Zrt



SÓSTÓ-  
GYÓGYFÜRDŐK ZRT.

## A SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK SZOLGÁLTATÓ ÉS FEJLESZTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG



### 2023. évi Üzleti Terv

Nyíregyháza, 2023. május 08.

SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK  
Szolgáltató és Fejlesztő ZRT.  
4431 Nyíregyháza-Sóstófürdő, Szódaház u. 18.  
Adószám: 1256779-2-15

Podlovics Lajos  
vezérigazgató

## Tartalomjegyzék

<b>1. BEVEZETŐ</b> .....	<b>3</b>
<b>2. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ</b> .....	<b>4</b>
2.1. Kiindulási pont, tervezési alapok .....	4
2.2. Tervezési bizonytalanságok, kockázatok .....	7
2.3. Gazdasági összefoglaló, likviditás .....	8
<b>3. A TÁRSASÁG MARKETING TEVÉKENYSÉGE</b> .....	<b>15</b>
3.1. Marketing célok, eszközök .....	15
3.2. A Sóstó – Gyógyfürdők Zrt. 2023. évi programterve.....	18
3.3. Marketing költségek.....	19
<b>4. EREDMÉNY TERV, MÉRLEG</b> .....	<b>20</b>
4.1 Bevételek .....	20
4.2 Anyagjellegű ráfordítások.....	23
4.3 Létszám, személyi jellegű ráfordítások.....	29
4.4 Értékcsökkenés, egyéb ráfordítás.....	34
4.5 Üzemi tevékenység eredménye, egységenkénti eredmény .....	34
4.6 Pénzügyi eredmény, adózott eredmény.....	37
4.7 Mérleg, eszközök, források.....	38
<b>5. KÖLTSÉGVETÉSI KAPCSOLATOK</b> .....	<b>39</b>
<b>6. TULAJDONOSI JÓVÁHAGYÁS KÉRÉSE</b> .....	<b>40</b>

## 1. Bevezető

A társaság cégneve: Sóstó-Gyógyfürdők Szolgáltató és Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A társaság rövidített cégneve: Sóstó-Gyógyfürdők Zrt.

A társaság alapítása: 1995.

A társaság székhelye: 4431 Nyíregyháza, Szódaház út 18.

A társaság címe: 4431 Nyíregyháza, Szódaház út 18.

Tulajdonos: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata

Cégvezető: Podlovics Lajos vezérigazgató

A társaság telephelyei:

Júlia fürdő	4400 Nyíregyháza, Malom utca 19/a.
Fürdőház	4431 Nyíregyháza - Sóstógyógyfürdő, Fürdőház tér 1.
Parkfürdő	4431 Nyíregyháza - Sóstógyógyfürdő, Fürdőház tér 2.
Tófürdő	4431 Nyíregyháza - Sóstógyógyfürdő, Fürdőház tér 6.
Svájci-lak	4431 Nyíregyháza - Sóstógyógyfürdő, Fürdőház tér 3.
Víztorony	4431 Nyíregyháza - Sóstógyógyfürdő, Fürdőház tér 4.
Aquarius Élmenyfürdő	4431 Nyíregyháza - Sóstógyógyfürdő, Fürdőház tér 2.

A társaság alaptevékenységei:

- Fizikai közérzetet javító (fürdő) szolgáltatás
- Szálláshely szolgáltatás, vendéglátás

Egyéb tevékenységek:

- Egyéb humán-egészségügyi szolgáltatás
- Ingatlanhasznosítás
- Épületfenntartás, korszerűsítés
- Vagyonkezelés
- Személyszállítás
- Iparcikk kiskereskedelem
- Parkoló üzemeltetés
- Hirdetés és reklámtevékenység
- Hévízértékesítés

A menedzsment tagjai:

Vezérigazgató:

Podlovics Lajos  
ezt a tisztséget 2022. augusztus 01. napjától 2023. május 31-ig megbízási jogviszonyban látja el

Gazdasági

vezérigazgató-helyettes: Soós Csilla  
2022. szeptember 27. napjától tölti be jelenlegi beosztását  
2010. Magyar Könyvvizsgálói Kamara  
Okleveles könyvvizsgáló

2004 Nyíregyházi Főiskola  
Közgazdász  
Nyelvismeret: angol középfok „C” típusú

Műszaki- és Üzemeltetési  
vezérigazgató-helyettes: Ferkó András  
ezt a tisztséget jelenleg megbízásban végzi

Gyógyászati vezető: Dr. Czímer Éva Gréta főorvos  
2014. szeptember 01. napjától tölti be jelenlegi beosztását  
2000 Debreceni Egyetem  
általános orvosdoktor  
2009 Debreceni Egyetem  
reumatológiai szakorvos  
Nyelvismeret: angol középfok „A” típusú

Főkönyvelő: jelenleg betöltetlen állás

Értékesítési vezető: Podlovics Lajos  
2011. április 6. napjától tölti be jelenlegi beosztását  
Eszterházy Károly Főiskola  
pedagógus  
Nyelvismeret: angol társalgási szint  
német középfok „C” típusú

Műszaki Iroda Vezető  
(Főmérnök) Ferkó András  
2012. február 10. napjától tölti be jelenlegi beosztását  
Műszaki Főiskola Kecskemét  
üzemmérnök  
MMK  
építés-műszaki ellenőr

## 2. Vezetői összefoglaló

### 2.1. Kiindulási pont, tervezési alapok

A Tulajdonos és Menedzsment 2011-2019 között kifejtett munkájának köszönhetően a Társaság egy rendezett, konszolidált és növekedési pályára állított Társaság képét mutatta. Sajnos ezt a pályát a 2020-as évben kialakult és 2021 évben folytatódó pandémiás helyzet derékba törte, összességében jelentős veszteséget okozva a társaságnak!

A pandémiás időszak még alig fejeződött be és már az orosz-ukrán háborús helyzet által kiváltott globális energiaválsággal és az ezzel járó hiperinflációval kellett szembenéznünk. Ezzel a korábbi évek tervezési szisztematikája ismét megdőlt. Az energiahordozók árai ugrásszerűen megnöttek, és azóta is bizonytalan az árszinteket illetően.

Tulajdonosi jóváhagyással bezártuk a Júlia Fürdőt 2022. október 10-én, ott csak a folyamatos felügyelethez szükséges 5 fő gépész maradt, a fürdő többi munkavállalója áthelyezésre került, vagy munkaviszonyuk megszűnt. A villamos

energia, és a távhő felhasználást minimalizáltuk, a lehetőségekhez képest törekszünk az állagmegővásra.

2022. augusztusától a Svájci Lak Panzió vendéglátás részét üzemeltetésre bérbe adtuk, valamint november elején a **szállodai** részlegét is bezártuk, ott csak temperáló fűtést alkalmaztunk, a földszinten működő étterem és a lépcsőház találkozásához hőfogyó függőnyt telepítettünk. Idei évtől a teljes panziót a bérlő átvette, így a szállodai részt is ő üzemelteti.

A **Fürdőház Hotel wellness** részlegét október hónapban a szálló részét november hónap közepétől zártuk be. A 2023. évi szezonhoz közeledve a nagy érdeklődésre és foglalási szándékra való tekintettel 2023. április 28-án ismét megnyitottuk. Ennek bevétel- és költségadatait a Terv már tartalmazza.

Jelenleg fő bevételi forrásunk az **Aquarius Élményfürdő**, melynek tartósabb időre történő bezárása is szóba került. Az egység bezárásának elkerülése érdekében több, az energiafelhasználás racionalizálását célzó intézkedést hajtottunk végre:

- a kültéri medencében megszüntettük a korábbi nyakzuhanyokat, melyek oldalanként felváltva, de folyamatosan működtek. Szintén itt, az oldalmasszázs elemek nem nyitástól, hanem csak 13.00 órától indultak el 2022. őszétől kezdve, most 11.00-kor indulnak a megemelkedett vendégszám miatt.
- A gyermekvilágban megszüntettük a vízigomba játékelem működését. A jacuzzi nem nyitástól, hanem csak 13.00 órától indul el 2022. őszétől kezdve a hétfőtől – péntekig terjedő időszakban.
- Az élményvilágban a hullámmedence, valamint a sodrófolyosó működési idejét megfeleztük, már nem óránként, hanem csak 2 óránként indulnak el, illetve a nyitás órájában nem működik egyik elem sem. A 4 db. csúszda közül hétfőtől – péntekig csak 2 db. működik, valamennyi csúszda csak pénteken 13.00 órától működik a hétfévégével bezárólag. Ha a vendégforgalom nem indokolja, akkor egyik medence, és csúszda sem működik itt, az úszómester kollégák a felmerülő vendégigények alapján indítják el az elemeket hétköznapi napokon.
- A medencék vízének fűtését a lehetőségeink 100%-os kihasználása mellett hőcserélővel oldjuk meg.
- Felújítottuk a legnagyobb méretű, A jelű légkezelőt, valamint a B jelű légkezelőt, illetve ezeket hőcserélővel láttuk el.
- Folytattuk a világítótestek LED fényforrással való ellátását.
- A külső kandeláberek világítását kiiktattuk, azokat napelemes külső világítótestekkel pótoltuk
- A központi iroda, valamint a nyári öltöző, és a régi lelátó alatti részek fűtését racionalizáltuk.

A Tulajdonos döntése szerint az élményfürdő **2023. január 09-től 2023. február 02-ig** zárva tartott. Ez idő alatt a további szükséges karbantartási- és részleges felújítási munkákat elvégeztük, illetve sikerült csökkenteni a téli energiaköltségeket is. Az Aquarius Fürdőgyógyászat néhány napi karbantartástól eltekintve folyamatosan üzemelt.

A tárgyévben fokozódó **kihívásokkal, kockázatokkal** és az utóbbi évtizedek legmagasabb **(25,7%) inflációs** rátájával kell szembenézni. A kockázatok csökkentésére ezidáig a következő intézkedéseket tettük:

- **Az egyes intézmények földgázbeszerzéseivel kapcsolatos veszélyhelyzeti szabályokról** szóló 12/2023. (I. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján a 2023. március 1. – 2023. szeptember 30. közötti időszakra vonatkozóan a földgáz egységárát rögzítettük miszerint egységárát 59,699 EUR/MWh és a szerződésben meghatározott kereskedői díj (S [spread]) figyelembevételével határozzák meg.
- **41/2023. (II. 20.) Korm. rendelet az intézmények villamosenergia-beszerzéseivel kapcsolatos veszélyhelyzeti szabályokról** jogszabályban a gáz árfixálás után az átvett villamos energiáért a fixált áras időszakban fizetendő energiadíj az egyedi villamosenergia-vásárlási szerződésben szereplő villamosenergia-árképlet szerint meghatározott változó tőzsdei árparaméter helyett a fix ár az irányadó. Ennek eredménye a Korm. rendeletben foglaltak alapján **2023. április 1. – 2023. december 31.-ig** terjedő időtartamra HUDEX BL (zsinór termék) értéke: 146,644 EUR/MWh. Az energiadíj a fenti árparamétereket a kereskedelmi-szerződésben rögzített, áramdíj megállapítására irányadó képletbe foglalva és a szerződésben meghatározott kereskedőidíj [S – (spread)] figyelembevételével kerül meghatározásra.
- Csak a **legsükségesebb, kötelező jellegű**, vagy a biztonságos üzemeltetéshez szükséges **szerződésállománnyal rendelkezünk.**
- **Szerződést kötöttünk dízel üzemanyag vásárlás céljából** a TRUCKNET ZRT.-vel, így átlagosan **15%-kal** olcsóbban vásárolunk dízel üzemanyagot.
- **Új zöldség beszállítóval kötöttünk szerződést, így 10-12%-kal olcsóbban** szerezzük be a zöldség, és gyümölcs termékeket

**Ezen intézkedések hatására 2022. október – 2023. március között megközelítőleg az alábbi megtakarításokat értük el az előző években tapasztalt (valamennyi egység egész éves működését feltételező) energiateljesítményhez képest:**

Iroda, Parkfürdő gázfelhasználás: - **14.000 m<sup>3</sup>**

Élményfürdő gázfelhasználás: - **128.000 m<sup>3</sup>**

Fürdőház gázfelhasználás: - - **33.000 m<sup>3</sup>**

Élményfürdő villamosenergia felhasználás: - **226.000 kWh**

Fürdőház villamosenergia felhasználás: - **73.000 kWh**

Júlia fürdő villamosenergia felhasználás: - **210.000 kWh**

Júlia fürdő távhő felhasználás: - **1945 GJ (kb. 94,5 Mft.)**

A 2022-es bázis évben az elszabadult energiaárak miatt megtett lépéseink (egységbezárások, energiafelhasználás racionalizálása) összességében 128,2 M Ft megtakarítást eredményeztek önmagukban. Feltételezve, hogy a bázis évben változatlan formában üzemeltetek volna egységeink, az év közben megemelkedett energiaárak mellett a rezsiköltségeink a következőképpen alakultak volna vállalati szinten:

	Tény	2022. Feltételezett Tény	Különbség
- Villamos energia díja:	295 322 eFt	321 838 eFt	26,5 M Ft
- Földgáz díja:	151 292 eFt	206 413 eFt	55,1 M Ft
- Távhő díja:	9 070 eFt	55 696 eFt	46,6 M Ft
- Összesen			<b>+128,2 M Ft</b>

Mindebből adódik, hogy a támogatási összeg a bázis évhez viszonyítva a Tulajdonos számára **+172 M Ft** többlet kiadást jelent (**likviditást javító támogatás mértéke 350 M Ft-ról 522 M Ft-ra nő**).

Az üzleti tervben viszont **bizonytalanság** áll fenn az év II. felére vonatkozó gáz árakat illetően, aminek negatív irányú változása akár az éves terv teljesülését megghiúsíthatja.

## 2.2. Tervezési bizonytalanságok, kockázatok

A kockázati tényezők között első helyre került az **infláció**, mely orosz-ukrán háború, valamint az EU, az USA és a világ számos más országa által bevezetett **embargós politika** hatása következtében az utóbbi három évtized legmagasabb árszínvonal emelkedését produkálta világszerte, de elsősorban Európában. Ez az inflációs hatás begyűrűzött az **energia árak** növekedésén keresztül a gazdaság teljes egészére.

A korábbi első számú kockázati tényező, a **COVID-19 vírus járvány** miatti kiszámíthatatlanság visszaszorulóban van, de teljesen nem tűnt még el, mindenképp számolni kell ezzel a bizonytalansági faktorial is. Emellett sajnos további járványügyi veszélyek is feltűntek, úgymint az influenzajárványok fokozódása, lefolyásának elhúzódása, új járványok, mint az RSV, vagy a Közép- és Nyugat-Afrikából származó majomhimlő megjelenése. A turisztikai ágazat rendkívül kitétt az egészségügyi kockázati tényezőknél, ezt az elmúlt három évben már megtapasztalhattuk. Amennyiben a jelenlegi – alaphelyzetbe visszaállt – egészségügyi helyzet megváltozna, a gazdasági prognózis mindenképp felülvizsgálatra, korrekcióra szorulhat.

A COVID-19 vírus járvány miatti jelentős belföldi és külföldi **keresletcsökkenés**, mely katasztrofális hatással volt a turisztikai ágazatra, azon belül a Társaság gazdálkodására is, de most úgy tűnik, hogy az idei évben visszaáll a kiindulási állapotába.

A felsorolt okok miatti **költségnövekedés** egy részét a fűrdőszakma – így Társaságunk is – kénytelen tovább hárítani a fogyasztókra, ezért **jelentős áremelésekkel** számol az üzleti terv a 2023-as évben is, ami azonban tovább növeli a **piaci kockázatokat**. A magas infláció miatt felmerül a fizetőképes kereslet korlátba ütközés lehetősége is.

Jelentősek a környezeti kockázatok körében az embargó és a járvány miatt esetleg szükségessé váló korlátozó **kormányzati intézkedések kockázatai**, melyek a Társaság működését nagymértékben befolyásolhatják negatív, vagy pozitív irányba.

A társaság tervezési bizonytalanságának alapeleme a szezonális szolgáltatásokhoz kötődő **időjárás** kockázat, mint alapkockázat.

A Társaság jelentős energia megtakarítási intézkedéseket vezetett be, ami 2023-ban az energiaszolgáltatók részéről esetlegesen **alulfogyasztási kötbér** kiszabását alapozhatja meg. A terv – bízva kormányintézkedésekben – ilyen címen kiadással nem számolt.

A piac oldaláról jelentkező kockázat, hogy a **térségben** (Debrecen, Kisvárdá), illetve fő külföldi piacunkhoz, Szlovákiához közel eső térségekben (Miskolc, Eger, Demjén, Bogács, Végardó) az elmúlt években **fürdőfejlesztések** fejeződtek be. Ezen fejlesztéseknek a vendégszám növelő hatásai, akár Társaságunknál is okozhatnak vendégszám csökkenést. A zászlós hajónknál, az AQUARIUS Élmény-, és Parkfürdőnél 2011. óta nem volt érdemleges **fürdőszolgáltatás fejlesztési** beruházás, az attrakciós elemek száma nem növekedett.

### 2.3. Gazdasági összefoglaló, likviditás

A társaság eredménytervét a bázis évhez viszonyítva a következő táblázat ismerteti:  
nettó EFT

Megnevezés	2022 Terv	2022 Tény	2023 Terv	Tény/Terv eltérés	
				eFt	%
ARBEVÉTEL	1 870 349	2 001 713	2 040 843	39 130	2,0%
EGYÉB BEVÉTEL	609 281	563 315	733 056	169 741	30,1%
<b>Bevételek összesen</b>	<b>2 479 630</b>	<b>2 565 028</b>	<b>2 773 899</b>	<b>208 871</b>	<b>8,1%</b>
<b>Üzemi bevételek összesen</b>	<b>2 479 630</b>	<b>2 565 028</b>	<b>2 773 899</b>	<b>208 871</b>	<b>8,1%</b>
ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	1 133 485	1 268 580	1 335 751	67 171	5,3%
ANYAGKÖLTSÉG	653 465	726 014	784 508	58 494	8,1%
IGÉNYBEVETT ANYAGJ. SZOLG.	414 904	439 125	450 248	11 123	2,5%
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	30 208	31 281	35 678	4 397	14,1%
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	28 337	36 427	43 636	7 209	19,8%
ELADOTT KÖZV. SZOLG. ÉRTÉKE	6 571	35 733	21 681	-14 052	-39,3%
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	948 417	859 919	914 877	54 958	6,4%
BÉRKÖLTSÉG	747 576	686 370	711 083	24 713	3,6%
SZEMÉLY JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉ	77 642	76 081	83 113	7 032	9,2%
BÉRJÁRULÉKOK	123 199	97 468	120 681	23 213	23,8%
ÉRTÉKCSÖKKENÉS	185 972	164 336	172 430	8 094	4,9%
EGYÉB RÁFORDÍTÁS	172 385	165 728	211 025	45 297	27,3%
<b>Üzemi ráfordítások összesen</b>	<b>2 440 259</b>	<b>2 458 563</b>	<b>2 634 083</b>	<b>175 520</b>	<b>7,1%</b>

<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>39 371</b>	<b>106 465</b>	<b>139 816</b>	<b>33 351</b>	<b>31,3%</b>
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELE	0	6 416	0	-6 416	-
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSA	38 500	108 250	139 451	31 201	28,8%
<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>-38 500</b>	<b>-101 834</b>	<b>-139 451</b>	<b>-37 617</b>	<b>36,9%</b>
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	871	4 631	365	-4 266	-92,1%
ADÓ FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	39	0	20	20	
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>832</b>	<b>4 631</b>	<b>345</b>	<b>-4 286</b>	<b>-92,6%</b>

Mint az alábbi táblázat mutatja, a Társaság **nettó árbevételi terve a bázis időszakhoz viszonyítva (2 002 M Ft-ról 2 041 M Ft-ra) +39 M Ft-tal kedvezőbb.** A Júlia fürdő és a Fürdőház wellness részleg bezárásának következményeként 172 M Ft árbevétel csökkenéssel kell terveznünk, ezzel szemben az **Élmény és Tófürdő várhatóan +200,3 M Ft többletbevételt** fog hozni.

Említésre méltó az a tény, hogy a **2022. év nettó árbevétele** a COVID után és a jelenlegi háborús körülmények között az **utóbbi 10 év rekord árbevétele** lett.

Azonban a Társaság bevétel realizálásában továbbra is a szezonbevételek lesznek a meghatározóak, döntően ezektől függ majd a Terv sikere.



A pandémia utáni gazdaság újraindításával a belföldi vendégek jórészt visszatérnek hozzánk, illetve a külföldi látogatószámok is jelentős növekedésnek indultak.

A terv egységenként eltérő, de **jelentős áremeléssel is számol.** Az **Élményfürdőben átlagosan 15%-os, míg a Tófürdőn 25% áremelést** hajtunk végre. A jelenlegi látogatószámainkból úgy tűnik, hogy a piac elfogadta a magasabb árainkat, emiatt az **Élményfürdőben és a Tófürdőn nem számolunk 2023-ban vendégszám csökkenéssel a bázishoz képest.**

2023-ra vonatkozóan a **vendégszám és bevételek vonatkozásában** bizakodóak vagyunk. A **tervére nyitva tartó egységeinkben 377 eFő vendég számmal** tervezünk.

Az Élményfürdő 2023. januári 3 hetes bezárása miatt tervezünk -10,2 ezer fő csökkenéssel a bázishoz viszonyítva.

Látogatószám terv egységenként	2022 Tény	2023 Terv	Terv-tény eltérés	
			fő	%
Júlia Fürdő	75 139	0	-75 139	-100,00%
Fürdőház	20 735	0	-20 735	-100,00%
Park-, és Élményfürdő	347 181	336 995	-10 186	-2,93%
Tófürdő	38 829	39 677	848	2,18%
<b>Összesen</b>	<b>481 884</b>	<b>376 672</b>	<b>-105 212</b>	<b>-21,83%</b>

A **Júlia fürdő és a Fürdőház wellness részlegének zárva tartása miatt** a bázis időszakhoz viszonyítva 95,9 eFő csökkenés lesz. Összességében az említett okok miatt 481,9 eFő-ről 376,7 eFő-re csökken a vendégszám.

Az **Aquarius fürdő 15% áremelésének 12,6 %-os (+184,5 Mft) árbevétel növelő** hatása várható. A fürdőben a januári áremeléssel egyidejűleg, forgalomnövekedésben bízva egy új kedvező áru délutáni belépőjegyet vezettünk be, ami 17.00 órától érvényes 3 órás időtartamra, és szaunával is kérhető. Bevezetése óta a tavalyi 16.00 órától érvényes szaunás belépést +32,9%-kal meghaladta az igénybevételek száma.

A **gyógyászati területen** +10% kezelésszám növekedéssel terveztünk, viszont a NEAK támogatás továbbra sem változik, így árbevétel növekményünk ebből nem várható.

A **Tófürdőn a 25%-os áremelés hatására** kis vendégszám növekedéssel számolunk +848 fő (+2,2%), viszont **+15,8 Mft**, azaz **+15,6% bevételi többletet** tervezünk.

A **Fürdőházban** a Hotel és büfé részlegének újra nyitása miatt 104,5 Mft árbevételt terveztünk, ami 31,1 Mft-tal (22,9 %) elmarad az előző év árbevételétől a wellness részleg zárva tartása, valamint a hotel és büfé nem teljes évi üzemelése miatt.

A terv összességében **+39 Mft-os (+2 %-os) nettó árbevétel** többlettel számol, amit elsősorban arra alapozunk, hogy a piac a szolgáltatási áraink növekedésére pozitívan reagált.

**Egyéb bevételek** soron a terv bruttó **1 000 Mft** költségvetési támogatással tervez, amiből a likviditást javító támogatás **522 Mft**. A bázis évhez viszonyítva a Tulajdonos számára a likviditást javító támogatás összege **350 Mft-ről (+172 Mft-tal) 522 Mft-ra** nő. A többletszükséglet elsősorban a hitelmoratórium megszűnése miatt esedékes HHS beruházási hitel tárgyévi törlesztése (90 Mft) és a kapcsolódó kamatfizetésből (139 Mft) áll.

Az **5. Költségvetési kapcsolatok** fejezetben táblázatos formában bemutatjuk a költségvetési forrásainkat jogcímenkénti bontásban.

**Összességében üzemi bevételünk 2 774 Mft, ami a bázisévi adattól +208,9 Mft-tal (+8,1%) kedvezőbben alakul.**

A **beruházási forrásaink csökkenése** az eszközállomány állagának fokozatos romlásához vezethet, ami későbbi években fokozott karbantartási, felújítási igényeket fog okozni. A tárgyévre tervezett nagyértékű beruházások (95 Mft)

feltétlen szükségszerűek és elsősorban az energetikai korszerűsítéseinket és vízkészlet felhasználási függetlenítésünket szolgálják, mellyel nem kevés költséget tudnánk a jövőben megtakarítani.

**Üzemi ráfordításunk 2 634 MFt**, ami az előző évi adathoz viszonyítva +175,5 MFt (+7,1%) többlet ráfordítást jelent.

A **Fürdőház szálloda** megnyitása miatt **104,5 MFt-os nettó árbevételével** szemben **102,1 MFt költséget** is tervezünk.

Az **anyagjellegű ráfordításoknál**, a **bázishoz** viszonyítva **+67,2 eFt**, azaz **5,3 %-os növekedést** tervezünk.

Kiemelten az **elektromos energia költsége** tervezetten április-december időszakban várhatóan 74 Ft/kwh óra között fog mozogni. Ennek megfelelően költségünk a bázisévi 295,7 MFt-ról 292,3 MFt-ra **-3,4 MFt-tal fog csökkenni**, ugyanis a bázis évben október hónapig 74 Ft/kwh árat fizettünk és az utolsó negyedévben ugrottak meg az egységárak, de ekkor már egységeket zártunk, illetve energiaracionalizáltunk.

A **gázdíj** költségében némi növekmény **(+1,8 MFt) várható**, mivel a bázis időszak egységárai januártól-októberig 140-160 Ft/m<sup>3</sup> mozogtak és ezt követően drasztikus mértékű emelkedésnek indultak 640-1100 Ft/m<sup>3</sup> szintet is elértek. A Terv évben a költség 151,3 MFt-ról 153,1 MFt-ra (+1,2%) növekszik, ugyanis míg a fixálást követően az egységárak **februártól-szeptemberig 330 Ft/m<sup>3</sup> + rendszerhasználati díj + kereskedői jutalék** szerint alakulnak, addig a **gáz év végével az egységár akár 600 Ft/m<sup>3</sup>** is lehet.

A **vízdíj** tekintetében **nagymértékű (51,3 MFt-ról 39,3 MFt-ra) 12 MFt csökkenést tervezünk** a két egység zárva tartása miatt. A **csatornadíj egységára** április hónaptól **328 Ft/m<sup>3</sup>-ről 435 Ft/m<sup>3</sup>-re növekszik**, ami éves szinten **+4,3 MFt (+9%)** költségnövekményt jelent.

A legnagyobb mennyiségben felhasznált **alapanyagok árai** drasztikusan megemelkedtek a tervére vonatkozóan **(+10-60%)**. Ezen tények ismeretében a nyitva tartó egységeink anyagszükségletét **15-60%-os áremeléssel** határoztuk meg.

Az, **anyag jellegű** költségekben **(154,6 MFt)** elsősorban a saját karbantartóink által elvégzett karbantartásokhoz felhasznált alkatrészek, építési, üzemeltetési anyagok **126,4 M Ft-os** értéke szerepel. Vegyszer, tisztítószer költségei várhatóan **6,2 M Ft-tal** növekszik a bázis évhez viszonyítva. Ennek oka az **inflációs áremelés +8-64%**. **Vendéglátóipari alapanyagaink átlagárai** is hektikusan változnak a 2023. évre vonatkozóan **10% és akár 80%-os árnövekedés** is előfordulhat.

Az **Igénybevett anyagjellegű** szolgáltatás költségei soron a szállítóink értesítése szerint **15-20% áremeléssel kell számolnunk**, ami összességében **+9,9 MFt többletköltséget** jelent számunkra. Az egyes költségsoraink a következőképpen alakulnak:

- ebből a távhőszolgáltatás díja -5,4 MFt,
- csatornadíj +11,5 MFt,
  - o gáz alapdíj -1,8 MFt,
  - o hirdetés-reklám +4 MFt,
  - o őrzés-védelem -7,6 MFt,

- o higiénés, vízminta vizminta vizsgálatok díja továbbá a hotel mosodai szolgáltatás díja -6,5 MFt.
- o javítás-karbantartásnál -10,8 MFt
- o diákfoglalkoztatásnál +16,7 MFt tervében 15% óradíjnövekedést terveztünk, valamint az olcsóbb munkaerő miatt a szezonos dolgozók helyett valamivel több diákot kívánunk foglalkoztatni.

Az **egyéb szolgáltatásoknál** csekély, mindössze **4 MFt többletkiadással** számoltunk az előző évhez viszonyítva, ami elsősorban a bankköltségek növekedése miatt történt. Az egyéb szolgáltatásokon belül a biztosítási díjak 6,5 MFt-tal a bankköltségek 20,5 MFt-tal lettek betervezve.

Az **ELÁBE** költség soron az előző évhez viszonyítva **7,2 MFt többletköltséget** terveztünk, ami a vendéglátási árbevétel növekedéséhez köthető.

Az **Eladott, közvetített szolgáltatások** költsége elsősorban a bérlőknek tovább számlázott közüzemi költségeket tartalmazza. Itt **-14,1 MFt-tal csökkenéssel** terveztünk az árak fixálása miatt.

**Személy jellegű ráfordításaink** közt a foglalkoztatotti állományi **létszámunk 166 fő-ről** az egységbezárások miatt **28 fő-vel csökkent**. További létszámcsökkenést jelent, hogy a tárgyévben megüresedett vezetői pozíciók betöltését 2023-ban nem tervezzük. A **jelenlegi 138 fő-s** dolgozói létszámunkat **+ 6 fő-vel** kell megnövelnünk a **Fürdőház újra nyitása** miatt.

2022.	Fő	Átlagbér eFt
Állományi létszám	166	691 420
ebből Elbocsátott létszám	28	86 100
<b>Összesen</b>	<b>138</b>	<b>605 320</b>

2023.	Fő	Átlagbér eFt	Növekmény eFt bázishoz
<b>Tervezett létszám</b>	<b>144</b>	<b>706 619</b>	<b>101 299</b>
<b>ebből Fürdőház nyitás miatt</b>	<b>6</b>	<b>25 768</b>	<b>25 768</b>
<b>ebből garantált bérmimiummal érintett</b>	<b>94</b>	<b>401 337</b>	<b>46 909</b>
<b>ebből minimálbérrel érintett</b>	<b>1</b>	<b>2 785</b>	<b>157</b>
<b>További béremeléssel érintett</b>	<b>138</b>	<b>276 729</b>	<b>28 465</b>

A **személyi jellegű ráfordítások** az előző évhez viszonyítva **+55 MFt-tal, +6,4 %-kal** növekszik. Ennek oka a minimálbér és bérminimum drasztikus (közel 14-16 %) emelkedése, illetve a meglévő állományunkban összességében differenciáltan a 16-20 %-os tervezett bérfeljlesztés. A cafeteria juttatást és annak járulékait szintén beterveztük a tervévre.

**Tervezett létszámunk 144 fő**, akik éves átlagbére **706,6 MFt**. A **Bázis évhez** viszonyítva **béreköltségünk 24,7 MFt-tal** nő a következő okokból:

- a Fürdőház újra nyitása miatt +6 fő-t kell alkalmaznunk, akik béreköltsége **25,8 MFt/év**
- garantált minimálbéren **94 fő-t** foglalkoztatunk, akik kötelező béremelése éves szinten **+46,9 MFt**-ot jelent
- Jelenleg 1 fő minimálbéres foglalkoztatottunk van, akinek kötelező béremelése **+157 eFt éves** szinten.
- **138 fő** átlagbérnövekedése **28,5 MFt** éves szinten

A fürdőgyógyászati tevékenységnél a Társaság igen szorosan kötődik az egészségügyi dolgozók bértáblájának állami béremeléséhez, ezért, ha meg akarjuk tartani a maradék egészségügyi dolgozókat, attól tartósan és jelentősen nem tudunk leszakadni.

A Társaság végrehajtotta a 339/2019 (XII. 23.) korm. rendeletben előírtakat és a független belső ellenőri és megfelelési tanácsadói státuszt 2022-ben már 1-1 teljes munkaidős munkavállaló látja el.

A vezérigazgatói pozíciót az értékesítési igazgató határozott időre megbízás keretében látja el. A Főkönyvelői munkakör jelenleg betöltetlen, továbbá az üzemeltetési vezérigazgató helyettesi pozíciót is megbízás keretében helyettesítéssel töltik be.

**Amortizáció költsége 8,1 MFt-tal (+4,9 %)** több lesz a bázisévtől. A tervezett nagyobb értékű beruházások a második félévben kerülnek aktiválásra, így azok értékcsökkenése minimális. A terv költség **172,4 MFt** a meglévő eszközeinknek és a tervében kísértékű eszközbeszerzés amortizációjának együttes összege.

**Egyéb ráfordítások** a bázishoz viszonyítva **+45,3 MFt-tal (+27,3%)** nőnek. A bázis évhez viszonyított növekedés oka az április hónaptól újra fizetendő **turizmusfejlesztési hozzájárulás** +6,4 MFt, valamint a le nem vonható áfa növekménye miatti többlet ráfordítás +30 MFt. A többi ráfordítás tételnél némi csökkenés várható.

A **Pénzügyi műveletek** eredménye várhatóan **139,5 MFt veszteséggel** zárul a terv végén a hitel (bubor) drasztikus növekedése miatt.

Össességében a terv **139,8 MFt üzemi eredménnyel**, illetve **345 eFt adózott eredménnyel** számol.

Likviditást javító támogatási igényünk, **melyet az egyéb bevétel soron mutatunk ki 522 MFt, ami +172 MFt többlettámogatási igény az előző évhez viszonyítva.**

A Társaság jegyzett tőke/saját tőke aránya megfelel az előírásoknak.

A Társaság likviditási helyzete a hitelmoratórium végével jelentősen romlik. Az évente fizetendő adósságszolgálatunkat a következő táblázatban foglaljuk össze:

**OTP beruházási hitel (HHS) várható terhei**

eFt								
Év	Nyitó	Törlesztés	Záró	Kamatláb	Kamat	Pénz kifizetés	Koncessziós díj	Forrás- hiány
<b>2023</b>	<b>795 000</b>	<b>90 000</b>	<b>705 000</b>	<b>17%</b>	<b>127 500</b>	<b>217 500</b>	<b>120 000</b>	<b>-97 500</b>
2024	705 000	90 000	615 000	13%	85 800	175 800	120 001	-55 799
2025	615 000	90 000	525 000	10%	57 000	147 000	120 002	-26 998
2026	525 000	90 000	435 000	6%	28 800	118 800	120 003	1 203
2027	435 000	90 000	345 000	5%	19 500	109 500	120 004	10 504
2028	345 000	90 000	255 000	5%	15 000	105 000	120 005	15 005
2029	255 000	90 000	165 000	5%	10 500	100 500	120 006	19 506
2030	165 000	90 000	75 000	5%	6 000	96 000	120 007	24 007
2031	75 000	75 000	0	5%	1 875	76 875	120 008	43 133
<b>Összesen</b>		<b>795 000</b>			<b>351 975</b>	<b>1 146 975</b>	<b>1 080 036</b>	<b>-66 939</b>
Elhatárolt moratóriumi kamat fizetés 2031-ben					111 802	111 802	0	-111 802
<b>Mind összesen</b>					<b>463 777</b>	<b>1 258 777</b>	<b>1 080 036</b>	<b>-178 741</b>

**2023. évben 90 MFt tőketörlesztés** és előzetes számításaink szerint **127,5 MFt kamatfizetési kötelezettség** fogja terhelni társaságunkat, ami **217,5 MFt pénzkiráramlást** fog eredményezni. Ezzel ellentételezve a **Koncessziós díjbevétele**nk **120 MFt** lesz tervezetten, ami év végére **97,5 MFt forráshiányt** eredményez a Zrt-nek. Hosszú távon 2031-ig a kamatlábak csökkenését feltételezve további 336,3 MFt kamatfizetési kötelezettségünk fog keletkezni, amiből 111,8 MFt a 2021-2022. évre elhatárolt kamat. Az elhatárolt kamat összege a hitel moratórium időszaka alatt felhalmozott tőke után meg nem fizetett kötelezettség, mely a hitel lejárat évében 12 havi részletben válik esedékessé.

Össességében a **2017. évben** felvett és **2031. évben** lejáró **900 MFt** beruházási célú hitelünk valójában **1 259 MFt** forintba kerül a társaságunknak (+359 MFt), ami az évek alatt **+39,9 % többlet terhet fog jelenteni**.

Megfontolandó lenne a Tulajdonos számára az OTP Beruházási és fejlesztési hitel fennálló tőke- és felhalmozott kamatának visszafizetése, hiszen az éves adósságszolgálat finanszírozása jelentős terhet ró mind a Társaság mind a Tulajdonos számára.

A Társaság **210 MFt**-os folyószámlahitelt újított meg, és egyben tulajdonosi engedélyezéssel további 100 MFt hitelkeret emelést is indítványozott a számlavezető pénzügyintézet irányába.

### 3. A Társaság marketing tevékenysége

#### 3.1. Marketing célok, eszközök

A Társaság 2023. évi marketingtervét ismét rendkívül bizonytalan külső körülmények között kell elkészítenünk. A jelen tervben korábban részletezett nehézségek ellenére a terv készítésekor már bizonyos információk, és tapasztalatok rendelkezésünkre állnak, melyek remélhetőleg a teljes évet jellemezni fogják, ezek az alábbiak:

- továbbra is van piaci igény szolgáltatásaink iránt
- a COVID járvány után a vártnál erősebb a külföldi vendégforgalom
- az áremeléseket a piac viszonylag jól tolerálja
- Nyíregyháza egyre vonzóbb úticél

A koronavírus járvány annak ellenére, hogy még mindig jelen van, gyakorlatilag kikerült a mindennapi kommunikációból, megtanultunk együtt élni vele. Az Ukrajna és Oroszország közötti háború elhúzódó jellege miatt továbbra sem számíthatunk ukrán vendégekre, ami igen sajnálatos, mivel a határmenti ukrán lakosság azon része, aki megengedhette magának az utazást, és fürdőink szolgáltatásainak igénybevételét, egy jó fizetőképességű réteg volt. Ennek ellenére biztató, hogy az Aquarius Élményfürdő 2023. január havi karbantartását, és a február 03-ai újra nyitást követően dinamikus vendégforgalom volt tapasztalható február hónapban, a forgalom jelentős részét természetesen a belföldi-, valamint román, szlovák, és lengyel vendégek adták. Az élményfürdővel összeköttetésben álló Hunguest Hotel Sóstó forgalma kiemelkedően jó, így onnan is jelentős számú vendégforgalom érkezik.

Marketingtervünkben idén is azzal számolunk, hogy elsősorban a belföldi forgalom jellemzi a 2023-as évet, illetve a járvány után 2022-ben a vártnál nagyobb mértékben visszatérő külföldi vendégforgalom nem csökken. A belföldi vendégkörért továbbra is nagy verseny lesz a szolgáltatók között, közvetlen közelünkben pedig igen erős konkurensek vannak. Csak úgy tudjuk markánsan megszólítani vendégeinket, ha az online kommunikációban élen járunk.

A költséghatékony működés érdekében anyagi keretünket idén is elsősorban a marketingtevékenységre fordítjuk, rendezvények tekintetében csak azokban veszünk részt közreműködés szintjén, melyek jelentős számú érdeklődőre tartanak számot, és így Sóstógyógyfürdőre irányítják a figyelmet.

Elsődleges célcsoportunk a családos turisták, változatlanul hozzájuk szólunk elsősorban. Ennek ellenére nem szabad megfeledkeznünk arról, hogy a most felnövekvő fiatalok lesznek a fürdő későbbi családos vendégei, így a velük való kommunikáció is elengedhetetlen, arra törekszünk, hogy egyfajta kötődést alakítsunk ki bennük a fürdő iránt, a számukra releváns csatornákon.

Az online kommunikációhoz az alábbi saját felületekkel rendelkezünk:

- weboldal

- YouTube csatorna
- Facebook oldal
- Instagram oldal
- Tik-Tok csatorna

Nem könnyű lépést tartani az évről-évre változó online trendekkel. Egy-két évvel ezelőtt még viszonylag nehezen volt értelmezhető például a Tik-Tok alkalmazás, ma pedig már annyira természetes a jelenléte, mint a Facebook alkalmazás, és már az sem igaz, hogy a Tik-Tok csak a fiatalok információs tere. A mobilhasználók villámgyorsan alkalmazkodnak az újdonságokhoz, és ami megnehezíti dolgunkat, az az, hogy egyre rövidebb idő alatt kell számukra információt adni. Egy-egy Tik-Tok poszt nem lehet már hosszabb 5-10 másodpercnél, ennyi idő alatt kell valamilyen impulzust, vagy információt adnunk.

Weboldalunk minden fontos információt tartalmaz, mobilon is könnyen használható, útvonaltervező is található rajta, hét nyelven tájékozódhatnak az ide látogatók, folyamatosan frissül információtartalma.

YouTube csatornánkon minden olyan videós anyag fellelhető, melyek a fürdő szolgáltatásairól informálnak, valamint korábbi reklámkampányaink videós anyagai is megtekinthetők.

A Facebook felületünk minden korábbinál aktívabb, posztjainkban nem csak magát a fürdőt, mint létesítményt mutatjuk be. Elsősorban élményalapú posztokat használunk, ez a hangvétel láthatóan jól működik. A posztok szövegezése egyre változatosabb, ami együttműködő partnerünk jó gyakorlatának köszönhető, hiszen egyszerre több szövegíróval dolgoznak, így elkerülhető a sok egyéb oldalon tapasztalható „kiégés” a szövegek megfogalmazásában, ami abból fakad, hogy egy ugyanazon ember fogalmazza a posztok szövegeit. Még mindig itt található a számunkra leginkább fizetőképes réteg, így költségeink java is ide koncentrálódik, gyakorlatunk szerint már minden posztot fizetett hirdetéssé formálunk, a jelentőségtejtesebb posztok nagyobb összegű kiemelését kapnak. Nyereményjáték sorozatot indítottunk, mely eddigi tapasztalataink szerint jól működik, nagy elérést generál, illetve a játékokban interakcióra sarkalljuk a látogatókat, így az organikus elérése is erős a játékoknak.

Instagram oldalunkon a Facebook tartalmakkal viszonylag kicsi az átfedés, ez elsősorban a hirdetések miatt van. Ott jellemzően külön fotókkal jelenünk meg, hiszen az Instagram erősen fotocentrikus, bár a Tik-Tok hatására ott is megjelentek az úgynevezett Reels videók. A minőségi fotósorozatnak köszönhetően napi szinten kapunk felkérést különböző utazás- és szabadidő jellegű oldalaktól, hogy fotóinkat használhassák, Insta követőink száma folyamatosan bővül.

A Tik-Tok csatornánkat 2022-ben elindítottuk, melyen szintén az élményalapú rövid videók megjelenítése a cél. Az élményalapú videók mellett a fürdőélményt a fürdőző szemszögéből megmutató, ún. point of view-típusú videókat is megpróbáljuk használni tevékenységünk népszerűsítésére. Mindezek mellett a felhasználók egy része hajlandó a hosszabb, esetleg tudományos magyarázattal is szolgáló videók megtekintésére is, ez a gyógyászati tevékenység bemutatása során lehet hasznos. Ez a kommunikációs forma alapesetben nem feltétlenül kíván komoly előkészületek

során készült videókat, akár egy jól elkapott strandi pillanat is tartalom lehet, az oldalra a videók feltöltése folyamatos.

A programmatic hirdetések bizonyítottan jól szólítják meg azokat, akik tevékenységünk és szolgáltatásaink iránt fogékonyak, így ennek alkalmazása marketingünk során elengedhetetlen. Változatlanul több forrásból származó adatok alapján célozzuk meg azokat, akikhez a rólunk szóló tartalmat kívánunk eljuttatni, így ez a reklámforma rendkívül hatékony.

A Társaság a 2023-as évben az Aquarius Élmény- és Parkfürdő, az Aquarius Fürdőgyógyászat, valamint a Tófürdő üzemeltetésével számol garantáltan, így ezen egységek népszerűsítése kiemelt feladatunk 2023-ban, többek között a fenn említett csatornákon. Vizsgáljuk a Hotel Fürdőház szállodai részlegének megnyitásának lehetőségét is, ez jellemzően a nyári szezon közeledtével lesz lehetséges amennyiben a Tulajdonos Önkormányzat is hozzájárul a nyitáshoz. A Júlia Fürdő megnyitásával kapcsolatban a helyi lakosság összlétszámát figyelembe véve viszonylag csekély érdeklődés mutatkozik, elsősorban a korábbi törzsvendégek egy része mutat érdeklődést a fürdő megnyitásával kapcsolatban.

Határozottan pozitív változás érezhető az Aquarius Fürdőgyógyászat vendégforgalmában. Az ott elérhető minőségi orvosi munka, és betegellátás, valamint a minőségi vendégfogadás és a szolgáltatási környezet vonzóan hat a betegekre, rendkívül pozitív visszajelzéseket kapunk. Azon célunk, hogy a nyíregyházi Aquarius Fürdőgyógyászatot a hazai fürdőgyógyászat szempontjából meghatározó helyszínné tegyük, rendkívül sok időt, és munkát kíván. Nem az a célunk, hogy reklámszagú megjelenésekkel népszerűsítsük a gyógyászati tevékenységünket, hanem a tudományos szempontból való megközelítést látjuk célravezetőnek. Ennek érdekében minden olyan megjelenési formát ki fogunk használni, melyeket anyagi lehetőségeink engednek. Az újonnan alkalmazandó reklámfelületek mellett 2023-ban is folytatjuk a Kelet – Magyarország napilapban az orvos válaszol rovatot, ami a fent leírtakhoz hasonló elven működik. A cikksorozattal kapcsolatban az elmúlt évekre visszatekintve jó tapasztalataink vannak, változatlanul az a vendégek egy jelentős részének a visszajelzése, hogy találkozott a rovattal, illetve annak hatására kereste fel problémájával fürdőgyógyászatunkat. A fürdőgyógyászat népszerűsítése érdekében tematikus televíziós műsorokban és női-, illetve lehetőség szerint orvosi lapokban való megjelenést is tervezünk.

A nyári fűrdőszezonra tervezett kampány összeállítása már elkezdődött, de anyagi lehetőségeink korlátozottak, így költséghatékonyan kell összeállítanunk azt. A 2022. évi reklámkampányunknak nagy sikere volt, ebben Janklovics Péter humorista főszereplésével hívtuk fel a figyelmet a strandi élményekre, szemben az otthoni medencézéssel. Amennyiben sikerül megegyeznünk az anyagiak tekintetében a szereplőkkel, úgy a filmeket az idei évben is futtatni fogjuk a közösségi felületeken. Mindezek mellett 2022-ben elkészült az a fotósorozat, mely a nyomtatott reklámfelületeken, valamint bannerkampányokban jelenik majd meg a 2023-as nyár során.

Marketingmixünk nem fogja nélkülözni a korábbi évek elemeit, így a helyi, a térségi, az országos, és a nemzetközi médiafelületek használatát.

A helyi- és megyei kommunikációhoz szükséges a napi- és hetilapokban való megjelenés is, így együttműködünk a Nyíregyházi Napló és a Kelet – Magyarország szerkesztőségével. Ez a két nyomtatott orgánus lefedi a városi- és a megyei lakosságot, de kapcsolódó online felületeiken keresztül még jelentősebb elérésre tehetünk szert. Országos szinten elérhető nyomtatott orgánusokat is igénybe fogunk venni, így 2023-ban is igénybe vesszük a Centrál Média csoport felületeit, mind nyomtatott, mind online formában. Ezzel a wellness- és rekreáció, valamint a gyógyászati tevékenység is hangot kap.

Mint minden évben, a rádióreklámok alkalmazása ismét terveink között szerepel. Kiváló hallgatottságú helyi rádiók a Best Fm és a Sunshine Fm, valamint a hálózatos rádiók közül a Rádió1 érhető el számunkra. A reklámblokkok mellett újra pr – beszélgetések, rovatátogatások, nyereményjátékok adják majd a megjelenések zömét, a központi hangsúly itt is a fürdőzésen, és a fürdőgyógyászati tevékenységen lesz.

Elengedhetetlen a kampánymix során a televíziós csatornák használata, így az évek során bevált formában megjelenünk a legnépszerűbb televíziós csatornákon (TV2, Super Tv2, M1, Duna Tv, RTL Klub, Duna World, Fem3), valamint a kapcsolódó csatornákon, ahol utazással, családi kikapcsolódással, és természetesen gyógyászati témákkal foglalkozó műsorokban tervezünk megjelenni, mindezek mellett rovatátogatások és nyereményjátékok formájában fogjuk szolgáltatásainkat népszerűsíteni. A városi és megyei jelentőségű Nyíregyházi, valamint Kölcsey televíziókban is vásárolunk megjelenéseket.

A tulajdonos Önkormányzat együttműködése révén idén is biztosított az ESMA keretünk, melynek révén óriásplakátokon és egyéb köztéri reklámhordozókon jelenhetünk meg. Ennek keretében Szabolcs-Szatmár-Bereg megye, Hajdú-Bihar Megye, Borsod-Abaúj-Zemplén Megye és Jász-Nagykun-Szolnok megye közterületein is jelen leszünk, Budapesten a korlátreklámok helyeit már lefoglaltuk a nyári szezonra, a korábbi kreatív anyagokat megőriztük, így azok gyártása már nem terheli ideai költségvetésünket. A rendelkezésre álló összeg tekintetében a tavalyi 11 millió forinttal számolunk.

Együttműködünk a nyíregyházi Állatparkkal és a TDM szervezettel egy romániai óriásplakát kampányban, a TDM munkatársai a felületeket már bekérték a román partnertől, a felületek kiválasztása megtörtént.

Továbbra is jelen leszünk az M3-as autópálya Nyíregyháza felé vezető oldalán a miskolci és a polgári lehajtók előtt az Állatparkkal és a TDM szervezettel közösen bérelt magnum felületeken, melyeken a város két vezető turisztikai attrakciójának közös élményüzenetét jelenítjük meg. A kreatív anyag cseréje továbbra is indokolt lenne, ennek anyagi lehetőségét vizsgáljuk.

### **3.2. A Sóstó – Gyógyfürdők Zrt. 2023. évi programterve**

2023-ban a Sóstó – Gyógyfürdők Zrt. saját rendezvényt nem tervez, csak a korábbi években jól működő, nagy népszerűségnek örvendő rendezvények megszervezésében működik közre, az alábbiak szerint:

Országos Strandfoci Fesztivál: 2023. július 20-23  
 XII. SóstóSerFeszt: 2023. augusztus 04-06  
 V. Extreme Trail Terep-akadályfutó verseny: 2023. szeptember 09-10

2023. évi egyéb programtervek:

**Húsvétkor és Gyermeknapon** gyermekprogramok szervezése, szóróajándékok biztosítása a vendégek számára a megváltott belépőjegy mellé. A tavaszi- és őszi szünetben jegyárkedvezményt biztosítunk a gyerekek számára.

A Parkfürdő tervezett nyitása: 2023. június 09, vagy június 16. A nyitás alkalmából ingyenes belépést biztosítunk 10 év alatti vendégeinknek, család- és gyermek centrikus programokat kínálunk. Amint a nyári szezon időjárása lehetővé teszi, elindul az **éjszakai fürdőzés**, ismételten szerdai és pénteki napokon. A nyári szezon minden napján ingyenes gyermekfoglalkozásokat, valamint **aqua-torna** és **aqua-zumba tréningeket** tartunk a vendégeknek. A Burattino Bábszínház közreműködésével vasárnaponként ingyenes bábszínházi előadásokat tartunk az idei nyáron is.

### 3.3. Marketing költségek

Marketingre fordítható keretünk továbbra is elmarad az ideálisan elvárható szinttől, de úgy véljük, hogy hatékony megjelenést tesz lehetővé számunkra. Az elmúlt évek, valamint a 2023-as év tervezett nettó költség szintjét az alábbi táblázat mutatja be.

Év	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Marketing költség	25 249	26 836	28 620	44 841	10 669	22 632	30558	34570
ESMA barter	18 000	18 000	18 000	7 000	8 310	11 000	11 000	11000
<b>Összesen</b>	<b>43 249</b>	<b>44 836</b>	<b>46 620</b>	<b>51 841</b>	<b>18 979</b>	<b>33632</b>	<b>41558</b>	<b>46570</b>

eFt

Főbb marketing kiadások tervezete 2023. évben	
Marketing csatorna	Összeg
Nyomtatott megjelenés, nyomdai költség	6.000.000,- Ft + ÁFA
TV, Rádió megjelenés	5.000.000,- Ft + ÁFA
Online megjelenés	9.000.000,- Ft + ÁFA
Ügynökségi díjak	5.000.000,- Ft + ÁFA
Grafikai tervezés, weboldal karbantartás	6.000.000,- Ft + ÁFA
Fotó-, videóanyag készítése	3.000.000,- Ft + ÁFA
Rendezvények	1.000.000,- Ft + ÁFA
<b>Összesen:</b>	<b>35.000.000,- Ft + ÁFA</b>

#### 4. Eredmény terv, mérleg

Mint azt korábban már jeleztük **az üzleti terv** már egész éves nyitvatartással számol.

A feltüntetett **2022-es tény adatok** könyvvizsgálattal alátámasztottak.

##### **A 2023. évi üzleti terv készítésénél az alábbi főbb célokat követtük:**

- o A társaság stabil likviditási helyzetének lehetőség szerinti megőrzése a tulajdonossal együttműködve;
- o A háborús helyzet által kiváltott negatív hatások minél hatékonyabb tompítása;
- o Pozitív Üzemi eredmény és adózott eredmény elérése a működőképesség fenntartása mellett;
- o A szolgáltatási biztonság megőrzése;
- o A szolgáltatási színvonal és a kereslet növelése aktív piac-befolyásoló eszközökkel;
- o A vendégszám lehetőség szerinti megtartása.
- o Hatékony munkaerőgazdálkodás.
- o Belső kontrollrendszer fejlesztése, integritás folyamatos biztosítása

A szolgáltatások fejlesztését és a színvonal emelését szolgálja a korábbi papíralapú fürdőbérlet vonalkóddal ellátott plastikkártyára váltása. Előnye, hogy leolvasást követően soron kívül be lehet vele jönni, ami szezon időszakban jelentősen meggyorsítja a fürdőbe való beléptetést. A kártya állagmegtartó, személyhez kötött, elvesztése esetén leilitható, illetve könnyen újra gyártható. Az új rendszer bevezetését az adatok tárolására vonatkozó adatvédelmi- és adattárolási szabályok betartásával építjük ki.

2022-ben kisebb értékű aktivált saját teljesítmény felmerült, azonban a tervévre ilyenre nem számoltunk.

#### 4.1 Bevételek

A társaság a tervévben a bázishoz képest a kereslet csökkenésével, de az áremelés hatására a bevételek némi növekedésével számol.

A koronavírus járvány elhúzódása és a háborús környezet is ezt támasztja alá.

A vendégszám – és a bevételek – alakulását pozitívan befolyásolja az egész éves folyamatos üzemmenet, ezt a tényezőt a továbbiakban nem emeljük ki. Nyilván ennek hatása - mint látni fogjuk – költségoldalán is megjelenik.

Adatok e Ft-ban

Megnevezés/hó	2022 Terv összesen	2022 tény	2023 Terv	Terv/terv eltérés		Tény/terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
Értékesítések nettó árbevétele	1 870 349	2 001 713	2 040 843	170 494	9,12%	39 130	1,95%

A **nettó árbevétel** összességében a 2022. évihez képest növekedni fog várhatóan **2 040,8 MFt lesz**. A bevétel **növekedés oka**, hogy a Park-, és Élményfürdőben és a Tófürdőben a tervezett áremelés negatív hatása miatt **nem tervezünk vendégszám csökkenést**. Ez kompenzálja a bezárt fürdőegységek vendég és bevétel elmaradását.

Adatok eFt-ban

Megnevezés/hó	Összesen eFt	Júlia Fürdő	Fürdőház	Tófürdő	Élmény és Parkfürdő	Hotel Sóstó	Svájci lak
Ért. nettó árbevétel 2022 terv	1 870 349	193 582	126 274	104 216	1 315 277	120 000	11 000
Ért. nettó árbevétel 2022 tény	2 001 713	140 942	135 661	101 418	1 466 482	120 066	37 144
<b>Ért. nettó árbevétel 2023 Terv</b>	<b>2 040 843</b>	<b>0</b>	<b>104 540</b>	<b>117 224</b>	<b>1 650 956</b>	<b>120 000</b>	<b>48 123</b>
Terv/Terv eltérés	170 494	-193 582	-21 734	13 008	335 679	0	37 123
	109,12%	0,00%	82,79%	112,48%	125,52%	100,00%	0,00%
Terv-Tény eltérés	39 130	-140 942	-31 121	15 806	184 474	-66	10 979
	1,95%	-100,00%	-22,94%	15,59%	12,58%	-0,05%	29,56%
Bevétel megoszlás 2023 Terv	100,00%	0,00%	5,12%	5,74%	80,90%	5,88%	2,36%

A bevételek döntő része az „**Aquarius**” Fürdőben realizálódik (**80,9%**). Az **Élmény és Parkfürdő** együttes üzeménél **2022 évhez** viszonyítva **+184,5 eFt +12,6% bevétel növekedést tervezünk** a januári 3 hetes leállás ellenére. A bevétel növekedés elsősorban az áremelés hatásának tudható be. A Fürdőgyógyászat betegterítési díjait mintegy 12 %-kal emeltük, a NEAK térítések mintegy 10 éve változatlanok. A fürdőbelépők árait átlag 15%-kal emeltük meg. A március hónaptól a vendéglátás árait is 15%-kal megemeltük.

Az **Élményfürdőnél a gyógyászati** bevétel **15,1 MFt** növekedéssel szerepel az egység bevétel növekményében +23,5 ezer darab (+25,1%) kezelésszámmal számolva.

A **Júlia Fürdő** újra nyitása nagyobb összegű beruházási, felújítási költségek árán valósulhatna meg, ami túlmutat a Társaság beruházási lehetőségein. A fürdő 2023. évben zárva marad, így bevétellel sem kalkuláltunk.

A **Fürdőház** bevételi részesedése 5,12 %. A fürdőegység nem lesz nyitva 2023-ban, a szálloda és büfé üzemelését a tervben nyolc hónapra tervezzük. Ebben az egységben a bázis szintű bevételekkel számolunk. A fenti táblázatban a bázisévi bevételtől való 31,1 MFt-os csökkenés van kimutatva, aminek oka, hogy 2023-ban fürdőbevétel nem fog realizálódni, a szálloda és büfé a terv első négy hónapjában zárva volt, ami szintén bevétel kiesést jelent.

A **Svájci Lak Panziót** a bázis év II. felétől bérbe adtuk, így a tárgyévre egy teljes év bevételével tervezhetjük, átlagban havi 4 MFt-tal rezsiköltség átterheléssel együtt.

A **Tófürdő** részesedése 5%-ról 5,7%-ra növekszik. A bevétel **15,6%-kal (15,8 MFt)** történő növekedését tervezük a **látogatószám minimális (+0,8 eFő, +2,18%) növekedése mellett**. A Tófürdőnél is egységesen minden jegynél 25% áremelést

valósítunk meg, remélve a csekély vendégszám növekedést az árak emelése ellenére.

Adatok eFt-ban

Megnevezés/hó	Fürdők szolgáltatásai	Gyógy szolgáltatás	Szállodai szolgáltatás	Vendéglátás
ÁRBEVÉTEL TÉNY 2021 eFt	655 177	64 700	78 694	113 662
Tény megoszlás %	62,84%	6,21%	7,55%	10,90%
ÁRBEVÉTEL TÉNY 2022 eFt	1 267 135	123 217	135 448	249 833
Tény megoszlás %	63,30%	6,16%	6,77%	12,48%
ARBEVÉTEL TERV 2023. eFt	1 266 726	138 313	91 160	269 231
Terv megoszlás %	62,07%	6,78%	4,47%	13,19%

A társaság nagy tevékenységi ágai közül továbbra is a **fürdőszolgáltatás a meghatározó** nettó árbevételi oldalon, de súlya 63,3 %-ról 62,1%-ra csökkenhet. Második helyen a vendéglátás árbevételi részesedése áll több mint 13 %-kal, a gyógyszolgáltatás 6,8 %-kal a harmadik helyre került. A fentiekén kívüli szolgáltatások bevételei 13,5 %-kal részesednek a nettó árbevételből, melyek elsősorban az ingatlan bérbeadásból- és a közvetített rezi költségek tovább számlázásából származó bevételek.

A **fürdőszolgáltatás** bevételei terv szerint -0,4 MFt-tal (-0,03 %) csökkennek.

A **vendéglátásban** a bevétel növekmény +19,4 MFt (+7,8 %) 15% áremelés mellett.

A **szállodai** szolgáltatások árbevételi részesedése csökken, mivel 32,7 %-kal kevesebb szálláshely szolgáltatási bevétellel számolunk. Ennek oka, hogy a Svájci lakot a tervévtől már bérbeadtuk, a Fürdőház szállodája pedig csak májustól nyit.

A **gyógyszolgáltatásoknál** +15,1 MFt (+12,3 %) bevétel növekedéssel kalkuláltunk az áremelés és a kezelésszám emelkedés okán. A NEAK jelezte a Fürdőszövetség felé, hogy a támogatott kezelési árak növelésére idén sem lehet számítani, inkább a költségek csökkentése a céljuk. Emiatt az önrész térítés mértékét mintegy 12 %-kal emeltük. A NEAK térítéses kezeléseket esetén a fürdőorvosi vizsgálatok díjazása továbbra is jogszabályi tiltás alatt áll.

eFt

Megnevezés/hó	2022 Terv összesen	2022 Tény	2023 Terv	Terv/terv eltérés		Tény/terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
EGYÉB BEVÉTEL	209 281	563 315	733 056	523 775	250,27%	169 741	30,13%

A 2023. évi **egyéb bevétel** terv növekedése **+169,7 MFt**. Ennek magyarázata a **2.3. Gazdasági összefoglaló, likviditás fejezetében részletesen bemutatásra került.**

#### Aktivált saját teljesítmények értéke

Az aktivált saját teljesítményeket (továbbiakban: **AST**) a tárgyre nem tervezünk.

## 4.2 Anyagjellegű ráfordítások

Költség oldalon a **tárgyév terv adatai a bázis és tény** adataival való összehasonlítását a következő táblázat mutatja be.

Adatok e Ft-ban

Megnevezés/hó	2022 Terv	2022 tény	2023 Terv	Terv/terv eltérés		Terv/Tény eltérés	
				eFt	%	eFt	%
<b>ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>1 133 485</b>	<b>1 268 580</b>	<b>1 335 751</b>	<b>202 266</b>	<b>17,84%</b>	<b>67 171</b>	<b>5,29%</b>
ANYAGKÖLTSÉG	653 465	726 014	784 508	131 043	20,05%	<b>58 494</b>	<b>8,06%</b>
IGÉNYBEVETT ANYAGJ. SZOLG.	414 904	439 125	450 248	35 344	8,52%	11 123	2,53%
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	30 208	31 281	35 678	5 470	18,11%	<b>4 397</b>	<b>14,06%</b>
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	28 337	36 427	43 636	15 299	53,99%	<b>7 209</b>	<b>19,79%</b>
ELADOTT KÖZV. SZOLG. ÉRTÉKE	6 571	35 733	21 681	15 110	229,95%	<b>-14 052</b>	<b>-39,32%</b>

Az anyagjellegű ráfordítások terv összege mintegy **67,2 eFt, 5,3 %-kal több** a 2022. teljes évi tény adattól. Az anyagköltség részletezését a továbbiakban a következő táblázatban mutatjuk be:

AST-vel

Megnevezés	2022 Tény	2023. Terv	Tény eltérés	
<b>Anyagköltség</b>	<b>727 439</b>	<b>784 508</b>	<b>57 069</b>	<b>7,27%</b>
Alkatrészek	38 861	47 811	<b>8 950</b>	<b>18,72%</b>
Vegyszerek	18 368	24 556	<b>6 188</b>	<b>25,20%</b>
Üzem-, kenőanyagok	3 908	5 828	<b>1 920</b>	<b>32,94%</b>
Építési anyagok	4 267	20 000	<b>15 733</b>	<b>78,67%</b>
Üzemeltetési anyagok	38 910	41 371	<b>2 461</b>	<b>5,95%</b>
Kertészeti anyagok	3 631	11 379	<b>7 748</b>	<b>68,09%</b>
Fogyóeszközök, szerszám, munka-védőruha	12 206	14 562	<b>2 356</b>	<b>16,18%</b>
Nyomtatvány, irodaszer	5 316	6 665	<b>1 349</b>	<b>20,24%</b>
Egyéb vásárolt raktári anyagok költsége	3 969	3 629	<b>-340</b>	<b>-9,37%</b>
Ételkészítési anyagok	60 344	70 317	<b>9 973</b>	<b>14,18%</b>
Italkészítési anyagok	45 853	53 153	<b>7 300</b>	<b>13,73%</b>
Vendéglátóipari kellék anyagok	235	323	<b>88</b>	<b>27,24%</b>
Elektromos energia felhasználás költségei	286 918	292 322	<b>5 404</b>	<b>1,85%</b>
Gázfelhasználás költségei	157 166	153 125	<b>-4 041</b>	<b>-2,64%</b>
Vízdíj	47 293	39 269	<b>-8 024</b>	<b>-20,43%</b>
Egyéb közvetlen költségelszámolású anyagköltségek	194	198	<b>4</b>	<b>2,02%</b>

Az anyagköltségből 484,7 MFt (61,8%-ot) összeg a **rezi költségekből adódik**. Ez előző évhez viszonyítva ezeken a költségsorokon **-6,7 eFt (1,4%)** megtakarítás képződik.

**A rezi költségek részletes bemutatását az előző évi tényadatokhoz viszonyítva a következőkben ismertetjük:**

Megnevezés	Gázdíj rendszerhasználati díjjal eFt			Felhasznált gázmennyiség m3		
	2022.	2023. Terv	%-os változás	2022.	2023. Terv	%-os változás
Központ	1 468	180	-87,7%	4 818	0	-100,0%
Svákci lak	4 642	6 505	40,1%	5 743	12 414	116,2%
Fürdőház	8 491	5 334	-37,2%	26 608	10 050	-62,2%
Park-Élményfürdő	136 691	141 105	3,2%	436 336	307 680	-29,5%
<b>Összesen</b>	<b>151 292</b>	<b>153 124</b>	<b>1,2%</b>	<b>473 505</b>	<b>330 144</b>	<b>-30,3%</b>

**\*gáz egységára terv Ft/m3**

Január 670

Február-Szeptember 330

Október-December 600

**\*gáz egységár bázis időszakban**

Januártól-Október 140-160

November-December 640-1100

Megnevezés	Villamos energia rendszerhasználati díjjal eFt			Felhasznált energiamennyiség kwh		
	2022.	2023. Terv	%-os változás	2022.	2023. Terv	%-os változás
Központ	153	172	12,2%	1 800	1 800	0,0%
Svákci lak	7 101	17 449	145,7%	63 373	142 930	125,5%
Víztorony	1 975	1 887	-4,5%	22 836	20 900	-8,5%
Tófürdő	9 175	10 311	12,4%	91 972	87 153	-5,2%
Fürdőház	16 137	10 684	-33,8%	175 726	100 534	-42,8%
Júlia fürdő	36 558	12 745	-65,1%	411 318	101 266	-75,4%
Park-Élményfürdő	224 593	239 074	6,4%	2 544 388	2 350 994	-7,6%
<b>Összesen</b>	<b>295 693</b>	<b>292 322</b>	<b>-1,1%</b>	<b>3 311 413</b>	<b>2 805 577</b>	<b>-15,3%</b>

**\* áram egységár terv Ft/kwh**

Január-Március 130-73

Április-December 74

**\*\* áram egységárbázis 73,97**

Megnevezés	Vízdíj költsége			Felhasznált mennyiség m3		
	2022.	2023. Terv	%-os változás	2022.	2023. Terv	%-os változás
Svákci lak	120	337	180,1%	516	1 098	112,8%
Víztorony	197	254	28,9%	845	798	-5,6%
Tófürdő	2 313	2 789	20,5%	9 929	8 738	-12,0%
Fürdőház	1 708	124	-92,7%	7 331	398	-94,6%
Júlia fürdő	4 947	71	-98,6%	21 232	239	-98,9%
Park-Élményfürdő	42 063	35 696	-15,1%	180 528	114 742	-36,4%
<b>Összesen</b>	<b>51 349</b>	<b>39 270</b>	<b>-23,5%</b>	<b>220 381</b>	<b>126 013</b>	<b>-42,8%</b>

\*egységár Ft/m3  
 Január-Március 233  
 Április-December 320

Megnevezés	Csatornahasználat költsége			Felhasznált mennyiség m3		
	2022.	2023. Terv	%-os változás	2022.	2023. Terv	%-os változás
Svákci lak	169	478	182,6%	516	1 155	123,8%
Tófürdő	3 257	3 792	16,4%	9 929	8 738	-12,0%
Fürdőház	2 405	169	-93,0%	7 331	398	-94,6%
Júlia fürdő	6 964	98	-98,6%	21 232	239	-98,9%
Park-Élményfürdő	34 332	46 816	36,4%	104 672	109 130	4,3%
<b>Összesen</b>	<b>47 127</b>	<b>51 352</b>	<b>9,0%</b>	<b>143 680</b>	<b>119 660</b>	<b>-16,7%</b>

\*egységár Ft/m3  
 Január-Március 328  
 Április-December 435

Földgáz felhasználás tervezett mennyisége: **330 000 m3**

Földgáz felhasználás bázis évben: **473 505 m3**

Földgáz költsége 2023-ban tervezetten (II. féléves bizonytalanság kockázata, tervezett fedezet bemutatás): **153 124 eFt**

Földgáz költsége 2022-ben: **159 676 eFt**

Villamos energia fogyasztás 2022-ben: **3 311 413 kwh**

Villamos energia fogyasztás terve 2023-ban: **2 805 577 kwh**

Villamos energia költsége 2022-ben: **286 918 eFt**

Villamos energia költsége tervezetten 2023-ban: **292 322 eFt**

**Költségnövekményeink a tárgyévre vonatkozóan:**

- gáz: 1,2% 1 832 eFt

- villamos energia esetén:	-1,1%	-3 371 eFt
- vízdíj:	-23,5%	-12 079 eFt
- csatornadíj:	+9%	+4 225 eFt

**Anyag költségek további sorainak részletes bemutatását 2022-2023. évre vonatkozóan mennyiségi paraméterekkel együtt, egységenként:**

Megnevezés	2022 Tény	Ebből az Élmény- és Parkfürdő egység költsége	Megoszlás	nettó eFt		
				2023 Terv	Változás bázishoz	Változás a bázishoz %
Alkatrészek	38 998	28 629	73,4%	47 811	8 813	22,6%
Vegyszerek	18 368	15 512	84,5%	24 556	6 188	33,7%
Üzem-, kenőanyagok	3 908	495	12,7%	5 828	1 920	49,1%
Építési anyagok	4 267	3 113	73,0%	20 000	15 733	368,7%
Üzemeltetési anyagok	38 889	29 135	74,9%	41 371	2 482	6,4%
Kertészeti anyagok	3 631	1 806	49,7%	11 379	7 748	213,4%
Fogyóeszközök, szerszám, munkavédőruha	12 118	8 589	70,9%	14 562	2 444	20,2%
Egyéb vásárolt raktári anyagok költsége	3 968	1 235	31,1%	3 629	-339	-8,5%
Javítás, karbantartás igénybevett költsége	96 091	73 542	76,5%	85 336	-10 755	-11,2%

A táblázatból látható, hogy a vállalati szintű anyagköltségeink **több, mint 70%-át** az **Élmény- és Parkfürdő üzemegységünk** termeli. Az árváltozás hatása mintegy 20-50%-kal több költséget jelent a tervére vonatkozóan. Az építési költségek bázis évhez viszonyított növekményében térkövezés anyagköltség 1,5-2 M Ft, Földszállítás 0,5 M Ft, Csempeburkolat beszerzés 1,2 M Ft, Egyéb építési anyag 3,5 M Ft van betervezve.

**Üzemeltetési anyag- és vegyszerköltségeink felhasznált mennyiségét és az árváltozás hatását** a következő táblázatban ismertetjük:

Megnevezés	2022. év Bázis			2023. év Terv			
	Felhasznált mennyiség	egységár	végösszeg	Új egységár	%-os változás	terv költség	Növekmény
<b>Üzemeltetési anyagok</b>							
Eü. Papír	3 828	567	2 172 144	608	7,1%	2 327 424	155 280
Kéztörölő	4 175	375	1 565 855	490	30,6%	2 045 750	479 895
Szemeteszsák 300 li	574	731	419 610	785	7,4%	450 590	30 980
Szemeteszsák 95*120	1 004	602	604 135	660	9,7%	662 640	58 505
Szemeteszsák 10*110	1 510	302	456 378	394	30,4%	594 940	138 562
Habszappan 1li	302	2 612	788 758	3 002	14,9%	906 604	117 846
Powerfix	4 600	1 029	4 734 500	1 420	38,0%	6 532 000	1 797 500
Cleansys Brillmax	3 620	882	3 193 900	1 070	21,3%	3 873 400	679 500
Chemsys ablaktisztító	360	410	147 485	442	7,9%	159 120	11 635

Vegyszerek							
Klógáz palackos	1 725	396	682 854	430	8,6%	741 750	58 896
Hypo tartályban	26 370	128	3 374 170	195	52,4%	5 142 150	1 767 980
Kénsav	20 635	72	1 484 295	83	15,4%	1 712 705	228 410
Sósav	3 035	58	176 284	86	48,1%	261 010	84 726
Dewan 50 uszodai fertőtlenítő	5 675	831	4 714 311	1 361	63,8%	7 723 675	3 009 364

Látható, hogy a legnagyobb mennyiségű felhasználású **anyagok árai** drasztikusan megemelkedtek a tervére vonatkozóan **(+10-60%)**. Ezen tények ismeretében a **nyitva tartó egységeink anyagszükségletét 15-60%-os áremeléssel határoztuk meg**. Az, **anyag jellegű** költségekben kivéve a munkaruházati költségeket (154,6 MFt) elsősorban a saját karbantartóink által elvégzett karbantartásokhoz felhasznált alkatrészek, építési, üzemeltetési anyagok **126,4 M Ft-os** értéke szerepel. Vegyszer, tisztítószer költségei várhatóan **6,2 M Ft-tal** növekszik a bázis évhez viszonyítva. Ennek oka az inflációs áremelés +8-64%.

Megnevezés	Beszerzési átlagár (Ft/kg, l, db)			Áruszállító	Mennyiség összesen (kg, l, db)	
	2022. évi	2023. évi átlagár	Árváltozás (%) 2022. évhez képest		2022. évi	2023. átlag 05.03-ig
Tojás (db)	61	85	39%	Metro	28 470	4 200
Sertés hátsó csülök csn. (kg)	1 365	2 499	83%	Húsposta	689	200
	1 363	1 642	20%	Baromfiudvar		
Csirke szárny (kg)	780	874	12%	Baromfiudvar	118	48
Frituz olaj (l)	962	1 136	18%	Metro	2 095	580
	1 246	1 292	4%	Ta-Te		
Delikát ételízésítő (kg)	890	2 723	206%	Metro	105	29
	1 733	1 947	12%	Ta-Te		
Tejföl 20 % (l)	534	513	-4%	Metro	766	190
	904	1 323	46%	Ta-Te		
Trappista sajt (kg)	2 171	1 838	-15%	Metro	1 870	333
	2 472	2 193	-11%	Ta-Te		
Vörös hagyma (kg)	266	439	65%	Metro	1 781	470
Csemege uborka (kg)	1 021	1 552	52%	Ta-Te	353	99
	1 244	1 463	18%	Metro		
Pepsi cola 0,5 l-es (db)	172	209	21%	Kiss.B Ker	4 776	1 272

	206	234	13%	Magyarüdítő Forgalmazó		
--	-----	-----	-----	---------------------------	--	--

Vendéglátóipari alapanyagaink átlagárai is hektikusan változnak a 2023. évre vonatkozóan 10% és akár 80%-os árnövekmény is előfordulhat.

Az **Igénybevett anyagjellegű** szolgáltatás költségei soron összességében +9,9 MFt többletköltségünk keletkezik.

- ebből a távhőszolgáltatás díja -5,4 MFt,
- csatornadíj +11,5 MFt,
  - o gáz alapdíj -1,8 MFt,
  - o hirdetés-reklám +4 MFt,
  - o őrzés-védelem -7,6 MFt,
  - o higiénés, vízminta vizminta vizsgálatok díja továbbá a hotel mosodai szolgáltatás díja -6,5 MFt.
  - o javítás-karbantartásnál -10,8 MFt
  - o diákfoglalkoztatásnál +16,7MFt tervében 15% óradijnövekedést terveztünk, valamint az olcsóbb munkaerő miatt a szezonos dolgozók helyett valamivel több diákot kívánunk foglalkoztatni.

Megnevezés	2022 Tény	Ebből Élményfürdő költsége	% -os részesedés	2023. Terv	nettó eFt	
					Terv eltérés	
<b>Igénybevett szolgáltatások</b>	<b>440 328</b>	<b>267 882</b>	<b>60,8%</b>	<b>450 248</b>	<b>9 920</b>	<b>2,20%</b>
Szállítás, rakodás, raktározási költség	2 462	1 479	60,1%	3 383	921	37,41%
Bérelti díjak	10 784	4 816	44,7%	12 043	1 259	11,67%
Javítási, karbantartási költségek	96 091	73 542	76,5%	85 336	-10 755	-11,19%
Hirdetés, reklám, propaganda	30 565	26 136	85,5%	34 570	4 005	13,10%
Oktatási, továbbképzés saját költségre	2 117	1 308	61,8%	2 178	61	2,88%
Belföldi szállás költség	45	0	0,0%	54	9	20,00%
Belföldi utazási és egyéb kiküldetési költségek	578	0	0,0%	755	177	30,62%
Informatikai és kommunikációs költségek	16 323	8 228	50,4%	16 921	598	3,66%
Higiénias, és egészségügyi szolgáltatások	17 967	5 868	32,7%	15 941	-2 026	-11,28%
Szaktanácsadás	11 812	1 796	15,2%	14 518	2 706	22,91%
Távhőszolgáltatási díj	9 070	0	0,0%	3 720	-5 350	-58,99%
Csatorna díj, víz- és csatorna alapdíj	39 842	25 614	64,3%	51 354	11 512	28,89%
Gáz alapdíj	2 510	836	33,3%	681	-1 829	-72,87%
Diákfoglalkoztatás	121 993	87 525	71,7%	138 658	16 665	13,66%
Szemétszállítás díja	6 607	2 684	40,6%	6 506	-101	-1,53%

Őrzés-védelem, pénzszállítás	29 819	12 891	43,2%	22 195	-7 624	-25,57%
Nyomdaipari munkák	7 103	1 735	24,4%	6 301	-802	-11,29%
Egyéb igénybevett szolgáltatás	34 640	13 424	38,8%	35 134	494	1,43%

**Egyéb igénybevett szolgáltatások sorok nagyobb értékű költségei a következőképpen alakulnak. Ezen a soron a tervben +10-20%-os növekményt számoltunk:**

Egyéb igénybevett szolgáltatás jelentős költségei	Tény	Terv
Egészségügyi szolgáltatás az Élmény- és parkfürdőben	11 004	13 205
Szállásközvetítői jutalékok	9 278	8 420
Nyomdaipari szolgáltatások (prospektus, szórólap, tájékoztatók, ismertetőik)	1 974	2 369
Szökőkút programozás	950	1 140
Egyéb kisebb költségek összesen	11 434	10 000
<b>Összesen</b>	<b>34 640</b>	<b>35 134</b>

Az **egyéb szolgáltatásoknál** csekély, mindössze 4 Mft többletkiadással számoltunk az előző évhez viszonyítva, ami elsősorban a bankköltségek növekedése miatt történt. Az egyéb szolgáltatásokon belül a biztosítási díjak 6,5 Mft-tal a bankköltségek 20,5 Mft-tal lettek betervezve.

Az **ELÁBE** költség soron az előző évhez viszonyítva +7,2 Mft többletköltséget terveztünk a vendéglátás árbevétel növekedése miatt.

Az **Eladott, közvetített szolgáltatások** költsége elsősorban a bérilőknek tovább számlázott közüzemi költségeket tartalmazza. Itt -14,1 Mft-tal csökkenéssel terveztünk az árak fixálása miatt.

### 4.3. Létszám, személyi jellegű ráfordítások

Az alábbi táblázat szemlélteti a Társaság létszám alakulását:

Megnevezés	2022 Terv (fő)	2022 Tény (fő)	2023 Terv (fő)	Terv terv eltérés		Terv tény eltérés	
				fő	%	fő	%
Diák+alkalmazott összesen	212,0	203,9	187,0	-25,0	-11,79%	-16,9	-8,29%
Alkalmazott összesen	187,3	166,5	144,1	-43,2	-23,06%	-22,4	-13,45%
Fizikai	148,9	132,3	111,8	-37,1	-24,92%	-20,5	-15,50%
Szellemi	38,4	34,2	32,3	-6,1	-15,89%	-1,9	-5,56%
Diák	24,7	37,4	42,9	18,2	73,68%	5,5	14,71%
Ipari tanuló	2	1,8	1,8	-0,2	-10,00%	0	0,00%

A Társaság feladatait 2023-ban **187 fővel** kívánja ellátni, ami **2022-hez** viszonyítva - **16,9 fő** élők munkaező **csökkenést** jelent. Az **alkalmazottaknál** is hasonló a helyzet, -

**22,4 fő a létszámváltozás.** A létszám csökkenés hátterében főként a Júlia fürdő bezárása miatti munkavállalói elbocsátás áll.

Az alkalmazottakon belül a fizikai létszámváltozás a meghatározó, **-20,5 fő a bázishoz** viszonyítva. Ennek oka, hogy 2 egységünket bezártuk és az ezzel járó létszámtöbbletet átszerveztük, illetve elbocsátottuk.

A **szellemi állomány**nál összességében ideiglenes csökkenéssel kalkulál a Társaság (-1,9 fő).

2022 augusztusától a Vezérigazgatói pozíciót megbízással az Értékesítési igazgató tölti be, 2022 szeptember közepétől a Főkönyvelői munkakör és 2022 szeptemberének végétől a Műszaki- és Üzemeltetési vezérigazgató-helyettes pozíció is betöltetlen. Az utóbbi munkakör feladatait a Főmérnök vette át és végzi. 2023. évben az előbb felsorolt pozíciók betöltésére nem terveztünk létszámot. Az összes változás ezeket a munkaköröket tekintve -1,5 fő.

A szellemi foglalkoztatottnál további csökkenést tervezünk a Hotel Fürdőház bezárása miatt. A hotel 2022 novemberétől 2023 áprilisáig zárva tartott, a recepciós munkakörben foglalkoztatott munkavállalókat elbocsátottuk, illetve más munkakörbe (jellemzően fizikai munkakörbe) átcsoportosítottuk. A szálloda tekintetében a tervévi 8 hónapig tervezett üzemeléshez 3,3 fő recepciós munkavállaló felvétel vagy visszahelyezés szükséges. Ezek alapján a Hotel Fürdőház esetében összességében -1 fő a tervezett szellemi állomány csökkenés.

A szellemi állomány létszámánál minimális növekedést jelent a bázisévhez, hogy a vállalatirányítási tanácsadó, a kontroller, 1 fő gyógytornász és a műszaki adminisztrátor a 2022. év egy részében volt foglalkoztatva, illetve év közben került felvételre, a tervévben viszont munkavégzésüket teljes évre tervezzük (a vállalatirányítási tanácsadót részfoglalkoztatás keretében).

Ezekon kívül az Aquarius fürdő műszakvezetők létszámában is minimális létszámnövekedést tervezünk, mivel betöltjük az állománytábla szerinti létszámot, ezt kompenzálja, hogy a Júlia Fürdő bezárása miatt a műszakvezető pozícióban is csökkenés történt (a munkavállaló áthelyezésre került az Élmenyfürdőbe).

A létesítmények üzemeltetéséhez szükséges **létszámigény változás** éves átlagban a következő:

Megnevezés	Nettó változás
Vendéglátás/konyha, büfék	0,6
Hotel fürdőház	-2
Júlia fürdő	-17,6
Tófürdő	-0,2
Élmenyfürdő gyógyászat	0,6
Vezérigazgatóság szellemi	-0,2
Üzemeltetési VIG szellemi	-0,7
Gazdasági VIG szellemi	-0,6
Főmérnökség	0,2
Karbantartási csoport	-1,4
Parkfenntartás	-0,4
Egyéb töredék álláshely feltöltések	-0,7
<b>Összesen</b>	<b>-22,4</b>

A diákfoglalkoztatás mennyisége a tervek szerint mintegy 42,9 fő körüli lesz, amely 5,5 fővel több, mint a bázis évben volt. Hozzáteesszük, hogy a diákszövetkezetektől bérelt diák és szezonos saját munkaerő foglalkoztatás között van némi átjárhatóság.

Adatok eFt-ban

Megnevezés		Saját munkaerő hatékonyság	Élőmunkaerő hatékonyság
Nettó árbevétele / létszám e Ft / fő	2011 Tény	6 756	5 549
	2012 Tény	7 671	6 137
	2013 Tény	8 457	6 976
	2014 Tény	7 593	6 505
	2015 Tény	8 537	7 093
	2016 Tény	8 222	6 862
	2017 Tény	7 775	6 690
	2018 Tény	8 284	6 919
	2019 Tény	9 356	8 795
	2020 Tény	5 615	5 278
	2021 Tény	6 650	5 383
	2022 Tény	12 022	9 817
	2023 Terv	14 163	10 914
Terv-terv eltérés	eFt	4 176	2 090
	%	41,8%	23,7%
Terv-tény eltérés	eFt	2 139	1 095
	%	17,8%	11,2%

Fentiek alapján látható, hogy a **saját munkaerő hatékonysága a bázis 2022. évhez képest 17,8%-kal növekszik.** A diákmunkával együtt számolt **élőmunkaerő hatékonyság szintén 2022. évhez képest 11,2%-kal nő** a teljes évi nyitva tartásnak köszönhetően.

Adatok e Ft-ban

Megnevezés	2022 Terv	2022 Tény	2023 Terv	Terv/terv eltérés		Tény/terv eltérés	
				e Ft	%	e Ft	%
<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>948 417</b>	<b>859 919</b>	<b>914 877</b>	<b>-33 540</b>	<b>-3,54%</b>	<b>54 958</b>	<b>6,39%</b>
BÉRKÖLTSÉG	747 576	686 370	711 083	-36 493	-4,88%	24 713	3,60%
SZEMÉLY JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK	77 642	76 081	83 113	5 471	7,05%	7 032	9,24%
BÉRJÁRULÉKOK	123 199	97 468	120 681	-2 518	-2,04%	23 213	23,82%

A **személyi jellegű ráfordítások (AST nélkül) 2022. évhez hasonlítva +55 MFt-tal, +6,4 %-kal** növekszik a tervévből. Ennek oka a minimálbér és bérminimum drasztikus (közel 14-16 %) emelkedése, illetve az ebben nem érintettek esetén 16-20 %-os bérfelértékelés. Az egységbezárások miatt elbocsátott létszám (28 fő) miatti összes átlagbér csökkenés 86,1 MFt.

2022.	Fő	Átlagbér eFt
Állományi létszám	166	691 420
ebből Elbocsátott létszám	28	86 100
<b>Összesen</b>	<b>138</b>	<b>605 320</b>

2023.	Fő	Átlagbér eFt	Növekmény eFt bázishoz
<b>Tervezett létszám</b>	<b>144</b>	<b>706 619</b>	<b>101 299</b>
ebből Fürdőház nyitás miatt	6	25 768	<b>25 768</b>
ebből garantált bérminimummal érintett	94	401 337	<b>46 909</b>
ebből minimálbérrel érintett	1	2 785	<b>157</b>
<b>További béremeléssel érintett</b>	<b>138</b>	<b>276 729</b>	<b>28 465</b>

Ezen belül a **béreköltség 24,7 Mft-tal** nő 2022-hez viszonyítva a következő okokból:

- a 2022. évi záró létszámunk 138 fő volt (a statisztikai létszámot az elbocsátott munkavállalók 28 fős létszáma korigálja),
- a tervezett átlag létszám 144,1 fő, mivel a 2022. évi záró létszám kiegészül +6 fővel a Hotel Fürdőház nyitása miatt,
- a tervében a létszámcsökkenés ellenére a béreköltségünk nem fog csökkenni, hanem az átlagbér növekedés miatt valamelyest nőni fog,
- a terv átlag 16 %-os bérfeljlesztéssel számol: a nagyarányú minimálbéres és bérminimumos létszámnál a kötelező **minimálbér- és bérminimum emelkedés** 16-14 %, illetve a szakmaspecifikus kiigazítások esetenként elérhetik a 16-20%. A garantált bérminimummal érintett munkavállalók száma 94 fő, a garantált bérminimum emelés következtében az átlagbér költség **növekedés a bázishoz 46,9 Mft/év. 1 fő minimálbéres munkavállalót foglalkoztatunk, akinek az éves átlagbérköltése 0,157 Mft-tal növekszik** a kötelező béremelés miatt.
- a társaság a gépészek, úszómesterek, karbantartók tekintetében a **garantált minimálbéren felül** +100 Ft/óra díjemelést hajtott végre. A gyógyászati dolgozóknál is +100 Ft/óradíjjal emeltünk. A fürdőorvos és a gyógytornászok esetében az egészségügyi bértábla besorolása szerint emeltük a béreket az elvándorlás megakadályozása érdekében. A bérfeljlesztést differenciáltan hajtjuk végre figyelembe véve a munkaerőpiaci viszonyokat. A fenteken kívül a **béremelés 138 főt érint**, ami a bázishoz képest **évi 28,5 Mft átlagbérköltés növekedéssel** jár, ez a kötelező minimálbér- és bérminimum emelésen kívüli béremelés növekmény a bázishoz képest.
- a terv jutalmazással nem, illetve csak a bérmegtakarítás erejéig számol.

A mérlegszerinti bérköltséggel szemben a **tényleges** (pénzforgalmi szemléletű) **bérfizetésnél** eltérés tapasztalható, melyet az alábbi táblázat mutat be:

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2022 Tény	2023 Terv	Tény/terv eltérés	
			e Ft	%
<b>Vállalat összesen</b>	<b>710 829</b>	<b>711 485</b>	<b>656</b>	<b>0,1%</b>
Szellemi	222 545	225 828	3 283	1,5%
Fizikai	484 564	481 193	-3 371	-0,7%
FB tiszteletdíj	3 720	4 464	744	20,0%

Az eltéréseket a prémium és jutalom elhatárolása okozza, amiket a tárgyévre elszámolunk, de csak a következő évben kerülnek kifizetésre.

**2022. év esetében** a bérfizetés összegét a bérköltséghez képest növeli a 2022-ben kifizetett, 2021. évet érintő (így 2021. évre visszahatárolt)

- 19.345 eFt jutalom és a
- 8.263 eFt prémium.

A 2022-es bérfizetésben nem szerepel a 3.197 eFt prémium összeg (a 2022-es bérköltség a visszahatárolás miatt tartalmazza), mert ezt 2023-ban fizetjük ki.

A 2023. évi tervezett bérfizetés tartalmazza a 2022. évi prémium (3.197 eFt) összeget, ugyanis akkor kerül kifizetésre. A tervezett bérköltség 2.795 eFt prémium összeget tartalmaz, ami a 2023. évre vonatkozó, de 2024-ben kifizetésre kerülő prémium, így a 2023. évi bérfizetés összegében ezt nem szerepeltetjük.

A Társaság által a munkavállalók részére ténylegesen kifizetésre került/kerülő bérek az alábbi táblázat szerinti bérszínvonal kialakulását eredményezik a tervévben.

Adatok Ft-ban

Megnevezés	2022 Tény	2023 Terv	Tény/terv eltérés	
			Ft/fő/hó	%
<b>Bérszínvonal</b>	<b>353 908</b>	<b>408 872</b>	<b>54 963</b>	<b>15,5%</b>
Fizikai	305 218	358 671	53 453	17,5%
Szellemi	542 264	582 632	40 368	7,4%

A pénzforgalmi szemléletet tükröző bérszínvonal növekedés a vállalati szintű béremelésnek köszönhető.

A bérszínvonal a fizikai állománynál mintegy 17,5 %-kal nő a bázishoz viszonyítva a béremelések és az állomány összetétel változás hatására.

A szellemi állomány átlagbér növekedése 7,4 %-os mértékű, amely az említett szakmai, szellemi dolgozók fizetésemelés összegéből és az állomány összetétel változásból adódik.

#### A személyi jellegű egyéb kifizetésekből

- az éves cafeteria juttatást 31,7 eFt (+22,4%)
- , a betegszabadságot 7,4 MFt (-9,43 %),
- a szervízdíjat 12,6 MFt (+7,4%),
- a megbízási díjakat 4,7 MFt (+62,24%),
- a munkába járás költségtérítését 5,7 MFt (+14,71%),
- a kiküldetés miatti magángépkocsi használat költségét 7,3 MFt (+89,25%),
- a reprezentációs költségeket 2,8 MFt (+39,86%) összegben terveztünk be.

A személyi jellegű egyéb kifizetéseknél a bázis évhez viszonyítva +7 MFt (+9,2%) a változás.

A **bérfizetések, és személyhez kötődő adók** terhei a tárgyévre nem csökkentek, sőt valamelyest nőttek +23,2 MFt-tal (+23,8%). A bázis évben a szociális hozzájárulási adóból kedvezményeket tudtunk igénybe venni, ami a tárgyévben egyelőre nem várható.

#### 4.4. Értékcsökkenés, egyéb ráfordítás

Adatok e Ft-ban

Megnevezés	2022 Terv összesen	2022 Tény	2023 Terv	Terv/terv eltérés		Tény/terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
ÉRTÉKCSÖKKENÉS	185 972	164 336	172 430	-13 542	-7,28%	8 094	4,93%
EGYÉB RÁFORDÍTÁS	172 385	165 728	211 025	38 640	22,41%	45 297	27,33%

Az **értékcsökkenési leírás** költsége várhatóan a tárgyévre tervezett bérbeadásra beszerezni kívánt 200 darab kisértékű napozóágy értékével növekszik. A tervezett nagyobb értékű beruházások a második félévben kerülnek aktiválásra, így azok értékcsökkenése minimális. A tárgyévi költség a meglévő eszközeinknek és a tervévben kisértékű eszközbeszerzés amortizációjának együttes összege.

**Egyéb ráfordítások** a bázishoz viszonyítva **+45,3 MFt-tal (+27,3%)** nőnek. A bázis évhez viszonyított növekedés oka az április hónaptól újra fizetendő **turizmusfejlesztési hozzájárulás** +6,4 MFt, valamint a likviditási támogatási igényünk növekedése (350 MFt-ról 522 MFt-ra) miatti többlet ráfordítás (nem levonható áfa miatti költségnövekmény) +60 MFt. A többi ráfordítás tételénél némi csökkenés várható.

#### 4.5. Üzemi tevékenység eredménye, egységenkénti eredmény

Az üzemi bevételek és ráfordítások egyenlege, a társaság tervezett **üzemi eredménye 2023-ban 139,8 MFt**. Ez **33,4 MFt-tal több** a 2022. évi eredménytől. Ez a különbség **208,9 MFt-tal több üzemi bevételből** és **175,5 MFt-tal több üzemi ráfordításból** tevődik össze.

A társaság eredménytervét a bázis évhez viszonyítva a következő táblázat ismerteti:

nettó eFt

Megnevezés	2022 Terv	2022 Tény	2023 Terv	Tény/Terv eltérés	
				eFt	%
ARBEVÉTEL	1 870 349	2 001 713	2 040 843	39 130	2,0%
EGYÉB BEVÉTEL	609 281	563 315	733 056	169 741	30,1%
<b>Bevételek összesen</b>	<b>2 479 630</b>	<b>2 565 028</b>	<b>2 773 899</b>	<b>208 871</b>	<b>8,1%</b>
<b>Üzemi bevételek összesen</b>	<b>2 479 630</b>	<b>2 565 028</b>	<b>2 773 899</b>	<b>208 871</b>	<b>8,1%</b>
ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	1 133 485	1 268 580	1 335 751	67 171	5,3%
ANYAGKÖLTSÉG	653 465	726 014	784 508	58 494	8,1%
IGÉNYBEVETT ANYAGJ. SZOLG.	414 904	439 125	450 248	11 123	2,5%
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	30 208	31 281	35 678	4 397	14,1%
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	28 337	36 427	43 636	7 209	19,8%
ELADOTT KÖZV. SZOLG. ÉRTÉKE	6 571	35 733	21 681	-14 052	-39,3%
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	948 417	859 919	914 877	54 958	6,4%
BÉRKÖLTSÉG	747 576	686 370	711 083	24 713	3,6%
SZEMÉLY JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉ	77 642	76 081	83 113	7 032	9,2%
BÉRJÁRULÉKOK	123 199	97 468	120 681	23 213	23,8%
ÉRTÉKCSÖKKENÉS	185 972	164 336	172 430	8 094	4,9%
EGYÉB RÁFORDÍTÁS	172 385	165 728	211 025	45 297	27,3%
<b>Üzemi ráfordítások összesen</b>	<b>2 440 259</b>	<b>2 458 563</b>	<b>2 634 083</b>	<b>175 520</b>	<b>7,1%</b>
<b>Üzemi tevékenység eredménye</b>	<b>39 371</b>	<b>106 465</b>	<b>139 816</b>	<b>33 351</b>	<b>31,3%</b>
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELE	0	6 416	0	-6 416	-100,0%
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSA	38 500	108 250	139 451	31 201	28,8%
<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>-38 500</b>	<b>-101 834</b>	<b>-139 451</b>	<b>-37 617</b>	<b>36,9%</b>
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>871</b>	<b>4 631</b>	<b>365</b>	<b>-4 266</b>	<b>-92,1%</b>
ADÓ FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	39	0	20	20	
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>832</b>	<b>4 631</b>	<b>345</b>	<b>-4 286</b>	<b>-92,6%</b>

Az egységek **tervezett üzemi eredményhez való hozzájárulását** (AST nélkül) a következő táblázat szemlélteti:

Adatok eFt-ban

Megnevezés/hó	2023 Terv	Júlia fürdő	Fürdő-ház	Svájci lak	Tófürdő	Élmény fürdő*	Hotel sóstó	Egyéb
Értékesítés nettó árbevétele	2 040 843	0	104 540	48 123	117 224	1 645 694	120 000	5 262
Aktivált saját teljesítmények	0	0	0	0	0	0	0	0
Közvetlen egyéb bevétel (üz.hozz.)	162 960	24 000	0	0	0	138 960	0	0
Közvetlen bevétel összesen	2 203 803	24 000	104 540	48 123	117 224	1 784 654	120 000	5 262
<b>ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>1 335 751</b>	<b>18 752</b>	<b>62 250</b>	<b>25 128</b>	<b>50 341</b>	<b>1 055 501</b>	<b>2 174</b>	<b>7 085</b>
ANYAGKÖLTSÉG	784 508	13 571	35 435	24 403	17 791	671 255	0	2 938
IGÉNYBEVETT ANYAGJ. SZOLG.	450 248	4 732	19 129	725	31 878	320 482	0	3 605
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	35 678	449	684	0	672	10 486	2 174	542
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	43 636	0	1	0	0	43 634	0	0
ELADOTT KÖZV. SZOLG. ÉRTÉKE	21 681	0	7 001	0	0	9 644	0	0
<b>SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>914 877</b>	<b>31 431</b>	<b>29 319</b>	<b>0</b>	<b>13 585</b>	<b>563 757</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
BÉRKÖLTSÉG	711 083	25 336	25 768	0	11 610	434 368	0	0
SZEMÉLY JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉS	83 113	1 838	0	0	159	55 606	0	0
BÉRJÁRULÉKOK	120 681	4 257	3 551	0	1 816	73 783	0	0
<b>ÉRTÉKCSÖKKENÉS</b>	<b>172 430</b>	<b>32 785</b>	<b>10 525</b>	<b>8 545</b>	<b>18 377</b>	<b>65 837</b>	<b>27 279</b>	<b>1 244</b>
Közvetlen kts-ek, ráfordítások összesen	2 023 915	82 968	102 094	33 673	82 303	1 685 095	29 453	8 329
Közvetlen fedezet	179 888	-58 968	2 446	14 450	34 921	99 559	90 547	-3 067
Átterhelt üzemi általános kts-ek	135 137	1 088	4 740	2 183	7 656	113 790	5 442	238
Fedezet II.	44 751	-60 056	-2 294	12 267	27 265	-14 231	85 105	-3 305
Átterhelt üzem irányítási költség	32 673	132	1 410	649	1 864	26 929	1 618	71
Átterhelt központi irányítási költség	231 333	931	9 982	4 596	13 197	190 666	11 459	502
Egyéb bevétel üzemeltetési hozzájárulással csökkentve	570 096	2 295	24 600	11 326	32 522	469 876	28 240	1 237
ebből likviditásjavító támogatás	522 000							
ebből egyéb jogcímen	48 096							
Egyéb ráfordítás	211 025	850	9 106	4 192	12 038	173 928	10 453	458
<b>ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>139 816</b>	<b>-59 674</b>	<b>1 808</b>	<b>14 156</b>	<b>32 688</b>	<b>64 122</b>	<b>89 815</b>	<b>-3 099</b>

Mint a fenti táblázatból látható, hogy a tervév eredménye elsősorban az **Élményfürdő és a Tófürdő** működésének sikerességén múlik. A tárgyévben az éves árbevételünk és ráfordításaink 87%-a innen származik. Marketing szempontból fontos, hogy kellő hangsúlyt fektessünk a Júlia fürdő törzsvendégeinek átszoktatására az Élményfürdőbe.

A HHS Hotel eredményessége relatív, ugyanis a hitelmoratórium végével az OTP Hunguest Hotel Sóstó építéséhez nyújtott beruházási hitel, valamint a tagi kölcsön kamatköltsége jelentős terhet ró a társaságra (cc. **139 Mft**), míg finanszírozási oldalról **90 Mft/év** hiteltörlesztés és **28 Mft/év** tagi kölcsön törlesztés is terheli. Ezáltal a HHS,

mint egység üzemeltetése a drasztikus kamatláb emelkedés miatt veszteségesé válik a tervében.

A szezonális üzemű **Tófürdő** relatíve hagyományosan nyereséges, és így lesz ez a tervében is. **32,7 MFt-tal járul hozzá** a Társaság üzemi eredményéhez.

A **Fürdőház szállodáját** a nagy érdeklődésre való tekintettel visszanyitottuk április végétől. A tervévre **104,5 MFt árbevétel**t, **102,1 MFt üzemi ráfordítást**, és ebből **+1,8 MFt üzemi eredményt** terveztünk.

A **Svájci Lak Panzió** bérbeadási tevékenységből származó eredményessége **+14,2 MFt-tal** járul hozzá társaság üzemi eredményéhez.

A **Júlia Fürdőben** az év folyamán fürdőgépészeti, állagmegóvási, karbantartási feladatokat látunk el. További költségként felmerül az eszközök amortizációja is. Az egységek anyag-, munkaerő- és egyéb költsége üzemi szinten mintegy **83 MFt költséget** jelent, melyhez a Tulajdonos részéről 24 MFt üzemeltetési hozzájárulás társul. Egyenlegében a Társaság üzemi eredményét **59,7 MFt-tal rontja**.

#### 4.6. Pénzügyi eredmény, adózott eredmény

Adatok e Ft-ban

Megnevezés	2022 Terv összesen	2022 Tény	2023 Terv	Terv/terv eltérés		Tény/terv eltérés	
				eFt	%	eFt	%
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELE	0	6416	0	0		-6 416	-100,00%
Árfolyam nyereség	0	0	0	0		0	
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSA	38 500	108 250	139 451	100 951	262,21%	31 201	28,82%
Árfolyam veszteség	0		0	0		0	
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-38 500	-101 834	-139 451	-100 951	262,21%	-37 617	36,94%
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	871	4 631	365	-506	-58,09%	-4 266	-92,12%

**Pénzügyi műveletekből bevételt** nem tervezünk realizálni.

A **pénzügyi műveletek** ráfordítás oldalán döntően a beruházási hitel után fizetendő kamat jelenik meg, ami **a Hunguest Hotel Sóstó egységet terhelik**. Itt jegyezzük meg, hogy a BUBOR gyors emelkedésnek indult, ami jelentősen megnövelte a tárgyévvel vonatkozó adósságszolgálatunkat.

Így a **pénzügyi műveletek eredménye -139,5 MFt veszteséget** mutat.

Az adózás előtti eredmény 365 eFt és az **adózott eredmény**

**345 eFt nyereséget tervez**

Az eredmény kimutatás, és mérleg a mellékelt beszámolóban található.

## 4.7. Mérleg, eszközök, források

A társaság saját **eszközein túl (4 786 Mft)** igen jelentős – mintegy **3 122 Mft** újrabeépítési értékű – önkormányzati tulajdonú felépítményt kezel, amelyek nem jelennek meg a Társaság könyveiben.

A részletes mérleg a **mellékelt beszámolóban** található.

A **mérlegben** a **befektetett eszközérték** a visszafogott beruházások és az amortizáció egyenlegeként várhatóan **-76,5 Mft-tal** csökken.

Ezen belül az **immateriális javak** értéke **3,3 Mft-tal**, a **tárgyi eszközök** nettó értéke **73,2 Mft-tal** csökken.

A **befektetett pénzügyi eszköz**: Részeseidéseink értéke 1,8 Mft (Turisztikai Nonprofit Kft.), **nem változik**.

A **forgóeszközök** értéke **163,2 Mft-tal (49,2%)** csökken.

Ezen belül a **készletek értéke** -13 Mft-tal, a **követelések értéke** -51,4 Mft-tal, a **pénzeszközök értéke** -98,9 Mft-tal csökken.

Az OTP-nél hitelbiztosítékként változatlanul **25 Mft van lekötve**.

Az **aktív időbeli elhatárolások** értéke várhatóan **-13 Mft-tal csökken**.

### Forrás oldalon

A mérlegben a **saját tőke** értéke **2 433 Mft gyakorlatilag nem változik érdemben**. A saját tőkén belül a jegyzett tőke nem változott.

A **céltartalék** képzést, felhasználást a tervévre nem tervezünk, értéke nem változik.

A **kötelezettségek** **-226,6 Mft-tal, -15,9%-kal** csökkennek.

A **hosszúlejáratú kötelezettség** állománya **-110,4 Mft-tal (-14,3%) csökken**.

A Sóstó Hotelhez felvett **beruházási hitelből** éven belül 90 Mft-ot visszatörlesztünk.

Az F.II.1. sor az Önkormányzattól felvett 140 Mft (jelenleg 84 Mft) értékű középlejáratú (5 év) beruházásra adott tagi **kölcsönt** tartalmazza, amelyből döntően a 2019-20-as nagyberuházások önrészét, illetve költségnövekedéseit finanszírozta a Társaság. A tárgyévben a terv szerint **28 Mft összeget tervezünk visszatörleszteni**.

A **rövidlejáratú kötelezettségek** állománya **-116,2 Mft-tal, -17,9 %-kal** csökken. A változást részben a rövid lejáratú kölcsönállomány növekedés (**60 Mft**), a **szállítói állomány (-103,4 Mft) 50,4%-os**, valamint az egyéb rövid lejáratú kötelezettség (-72,2 Mft) csökkenése okozza.

A **passzív időbeli elhatárolások** **26,5 Mft-tal** csökkennek főleg a **halasztott bevételek tárgyévre való elszámolásának** feloldása miatt.

## 5. Költségvetési kapcsolatok

A költségvetési kapcsolatok alakulását tartalmazza **pénzforgalmi szemléletben** a következő táblázat:

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2022 -tény		2023 terv		Változás		
	nettó	bruttó	nettó	bruttó	nettó	bruttó	bruttó %
Nyíregyházi kedvezmény	141 981	180 316	116 271	<b>147 592</b>	-25 710	-32 724	-18,15%
Sóstó Hotel koncessziós díj	120 000	152 400	120 000	152 400	0	0	0,00%
Üzemeltetési hozzájárulás	161 047	177 800	162 960	<b>177 800</b>	1 913	0	0,00%
Likviditást javító támogatás	<b>350 000</b>	<b>350 000</b>	<b>522 000</b>	<b>522 000</b>	<b>172 000</b>	<b>172 000</b>	<b>49%</b>
Végleges pénzmozgások összesen	<b>773 028</b>	<b>860 516</b>	<b>921 231</b>	<b>999 792</b>	<b>148 203</b>	<b>139 276</b>	<b>16,19%</b>

A tervévre vonatkozóan az előző évi likviditást javító támogatási szükségletünk **350 MFt-ról 522 MFt-ra** növekedett, ami a Tulajdonos számára **+172 MFt** többletköltséget jelent.

A 2023-as adatok a nyíregyházi jegyárkedvezmény térítés vonatkozásában az egységbezárások miatt terv szerint elmaradnak a tavalyi évtől mintegy **bruttó -32,7 MFt-tal (-18,2%)**. A tervszám ezt a csökkenést már tartalmazza.

**Egyenlegében az előző évhez viszonyítva +139,3 MFt-tal nő a támogatási igény.**

Év végére várhatóan legalább **160 MFt (+60) MFt áthidaló tagi kölcsön** szükségletünk merül fel a z OTP folyószámlahitel visszafizetése miatt.

## 6. Tulajdonosi jóváhagyás kérése

Mindezek alapján kérjük a Tisztelt Tulajdonost, hogy a 2023. gazdasági évre elkészített üzleti tervünket

**4 880 479 eFt mérlegfőösszeggel, és**

**345 eFt adózott eredménnyel**

elfogadni, és az abban részletezett fejlesztési, beruházási, karbantartási, vállalatépítési, illetve menedzselési terveinket jóváhagyni szíveskedjen.

**Nyíregyháza, 2023. május 08.**

SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK  
Szolgáltató és Fejlesztő ZRT.  
4431 Nyíregyháza-Sóstófürdő, Szódaház u. 18.  
A d o s z á m: 1 1 2 5 6 7 7 9 - 2 - 1 5



.....  
**Podlovics Lajos**  
**vezérigazgató**

### Melléletek:

1. sz. Mérleg és Eredmény kimutatás
2. sz. Beruházási és Közbeszerzési Terv

1	1	2	5	6	7	7	9	9	6	0	4	1	1	4	1	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

statistikai számjel

1	5	-	1	0	-	0	4	0	1	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

cégjegyzék száma

0	0
---	---

1. sz. melléklet

## Sóstó-Gyógyfürdők Zrt

4431 Nyíregyháza Szódaház út 18

### 2023. évi Terv

## Mérleg és Eredménykimutatás

Tervidőszak: 2023.01.01.-2023.12.31.

Nyíregyháza 2023. május 08.

P.H.

SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK  
Szolgáltató és Fejlesztő ZRT.  
4431 Nyíregyháza-Sóstófürdő, Szódaház u. 18  
Adószám: 11256779-2-15

-28-

1 1 2 5 6 7 7 9 9 6 0 4 1 1 4

statistikai számjel

1 5 - 1 0 - 0 4 0 1 8 9

cégjegyzék száma

**Sóstó-Gyógyfürdők Zrt**  
 4431 Nyíregyháza Szódaház út 18  
 MÉRLEG "A" változat **ESZKÖZÖK**  
 Tervidőszak: 2023.01.01.-2023.12.31.

eFt

A tétel megnevezése		Tény		Terv		Változás	
		2022.12.31	2023.12.31	2023.12.31	eFt	%	
1.	A.	Befektetett eszközök (2+10+18)	4 785 725	4 709 179	-76 546	-1,6%	
2.	I.	IMMATERIÁLIS JAVAK (3-9)	56 150	52 801	-3 349	-6,0%	
3.		1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			0		
4.		2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			0		
5.		3. Vagyoni értékű jogok	53 981	51 195	-2 786	-5,2%	
6.		4. Szellemi termékek	2 169	1 606	-563	-26,0%	
7.		5. Üzleti vagy cégérték			0		
8.		6. Immateriális javakra adott előlegek			0		
9.		7. Immateriális javak értékhelyesbítése			0		
10.	II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17)	4 727 825	4 654 628	-73 197	-1,5%	
11.		1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 815 784	3 717 041	-98 743	-2,6%	
12.		2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	99 668	126 767	27 099	27,2%	
13.		3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	155 253	147 525	-7 728	-5,0%	
14.		4. Tenyészállatok			0		
15.		5. Beruházások, felújítások	3 825	10 000	6 175	161,4%	
16.		6. Beruházásokra adott előlegek			0	#####	
17.		7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	653 295	653 295	0	0,0%	
18.	III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-25)	1 750	1 750	0	0,0%	
19.		1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			0		
20.		2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			0		
21.		3. Egyéb tartós részesedés	1 750	1 750	0	0,0%	
22.		4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			0		
23.		5. Egyéb tartósan adott kölcsön			0		
24.		6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0		
25.		7. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			0		
26.	B.	Forgóeszközök (27+34+40+45)	331 546	168 300	-163 246	-49,2%	
27.	I.	KÉSZLETEK (28-33)	27 996	15 000	-12 996	-46,4%	
28.		1. Anyagok	18 458	10 000	-8 458	-45,8%	
29.		2. Befejezetlen termelés és félkész termékek			0		
30.		3. Növendék-, hizó- és egyéb állatok			0		
31.		4. Késztermékek			0		
32.		5. Áruk	9 538	5 000	-4 538	-47,6%	
33.		6. Készletre adott előlegek		0	0		
34.	II.	KÖVETELÉSEK (35-39)	89 350	38 000	-51 350	-57,5%	
35.		1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	45 940	17 000	-28 940	-63,0%	
36.		2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			0		
37.		3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalattal szemben			0		
38.		4. Váltókövetelések			0		
39.		5. Egyéb követelések	43 410	21 000	-22 410	-51,6%	
40.	III.	ÉRTÉKPAPIROK (41-44)	0	0	0		
41.		1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban			0		
42.		2. Egyéb részesedés			0		
43.		3. Saját részvények, saját üzletrészek			0		
44.		4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			0		
45.	IV.	PÉNZESZKÖZÖK (46-47)	214 200	115 300	-98 900	-46,2%	
46.		1. Pénztár, csekk	678	300	-378	-55,8%	
47.		2. Bankbetétek	213 522	115 000	-98 522	-46,1%	
48.	C.	Aktív időbeli elhatárolások (49-51)	16 008	3 000	-13 008	-81,3%	
49.		1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	10 968	2 000	-8 968	-81,8%	
50.		2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	5 040	1 000	-4 040	-80,2%	
51.		3. Halasztott ráfordítások			0		
52.		ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1+26+48)	5 133 279	4 880 479	-252 800	-4,9%	

Nyíregyháza 2023. május 08.

P.H.

SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK  
 Szolgáltató és Fejlesztő ZRT.  
 4431 Nyíregyháza-Sóstófürdő, Szódaház u. 18  
 Adószám: 11256779-2-15  
 -26-

1 1 2 5 6 7 7 9 9 6 4 4 1 1 4 1 5

statistikai számjel

1 5 - 1 0 - 0 4 0 1 8 9

0 0

cégjegyzék száma

**Sóstó-Gyógyfürdők Zrt**  
 4431 Nyíregyháza Szódaház út 18  
 MÉRLEG "A" változat **FORRÁSOK**  
 Tervidőszak: 2023.01.01.-2023.12.31.

a		Tény	Terv	Bázis eltérés		
		2022.12.31	2023.12.31	eFt	%	
53.	D.	Saját tőke (54-56+57+58+59+60+61)	2 432 689	2 433 034	345	0,0%
54.	I.	JEGYZETT TŐKE	684 300	684 300	0	0,0%
55.		ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			0	
56.	II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			0	
57.	III.	TŐKETARTALÉK	2 526 525	2 526 525	0	0,0%
58.	IV.	EREDMÉNYTARTALÉK	-1 647 782	-1 643 151	4 631	-0,3%
59.	V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	211 720	211 720	0	0,0%
60.	VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	653 295	653 295	0	0,0%
61.	VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	4 631	345	-4 286	-92,6%
62.	E.	Céltartalékok (63-65)	70 000	70 000	0	
63.	1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	70 000	70 000	0	
64.	2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			0	
65.	3.	Egyéb céltartalékok	0		0	
66.	F.	Kötelezettségek (67+71+80)	1 422 183	1 195 579	-226 604	-15,9%
67.	I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (Alárendelt kölcsöntőke) (68-70)			0	
68.	1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			0	
69.	2.	Hátrasorolt kötelezetts. egyéb részes. Visz. lévő vállalkoz. sal szemben			0	
70.	3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			0	
71.	II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (72-79)	773 438	663 000	-110 438	-14,3%
72.	1.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			0	#####
73.	2.	Átváltoztatható kötvények			0	
74.	3.	Tartozások kötvénykibocsátásból			0	
75.	4.	Beruházási és fejlesztési hitelek	705 000	615 000	-90 000	-12,8%
76.	5.	Egyéb hosszúlejáratú hitelek			0	
77.	6.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			0	
78.	7.	Tartós kötelezetts. egyéb részes. viszonyban lévő vállalkozással szemben			0	
79.	8.	Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek	68 438	48 000	-20 438	-29,9%
80.	III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (81-89)	648 745	532 579	-116 166	-17,9%
81.	1.	Rövid lejáratú kölcsönök	100 000	160 000	60 000	60,0%
82.		- ebből az átváltoztatható kötvények			0	
83.	2.	Rövid lejáratú hitelek	90 000	90 000	0	0,0%
84.	3.	Vevőtől kapott előlegek	74 502	74 000	-502	-0,7%
85.	4.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (Szállítók)	205 171	101 734	-103 437	-50,4%
86.	5.	Váltótartozások			0	
87.	6.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	28 000	28 000	0	
88.	7.	Rövid lejáratú kötelezetts. egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással			0	
89.	8.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	151 072	78 845	-72 227	-47,8%
90.	G.	Passzív időbeli elhatárolások (91-93)	1 208 407	1 181 866	-26 541	-2,2%
91.	1.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	5 126	10 000	4 874	95,1%
92.	2.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	115 415	127 000	11 585	10,0%
93.	3.	Halasztott bevételek	1 087 866	1 044 866	-43 000	-4,0%
94.		<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN (53+62+66+90)</b>	<b>5 133 279</b>	<b>4 880 479</b>	<b>-252 800</b>	<b>-4,9%</b>

0 0

Nyíregyháza 2023. május 08.

P.H.

SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK  
 Szolgáltató és Fejlesztő ZRT.  
 4431 Nyíregyháza-Sóstófürdő, Szódaház u. 18.  
 Adószám: 11256779-2-15

-26-

1 1 2 5 6 7 7 9 9 6 0 4 1 1 4 1 5

statisztikai számjel

1 5 - 1 0 - 0 4 0 1 8 9

cégjegyzék száma

**Sóstó-Gyógyfürdők Zrt**

4431 Nyíregyháza Szódaház út 18

A" tip. (összköltség eljárással) **EREDMÉNYKIMUTATÁS.**

Tervidőszak: 2023.01.01.-2023.12.31.

A tétel megnevezése		Tény	Terv	Változás	
		2022.12.31	2023.12.31	eFt	%
I.	01 Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 001 713	2 040 843	39 130	2,0%
	02 Exportértékesítés nettó árbevétele			0	
	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>2 001 713</b>	<b>2 040 843</b>	<b>39 130</b>	<b>2,0%</b>
II.	03 Saját termelésű készletek állományváltozása			0	
	04 Saját előállítású eszközök aktivált értéke	2 683		-2 683	-100,0%
	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (+)</b>	<b>2 683</b>	<b>0</b>	<b>-2 683</b>	<b>-100,0%</b>
III.	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>563 315</b>	<b>733 056</b>	<b>169 741</b>	<b>30,1%</b>
	- ebből: visszairt értékvesztés			0	
IV.	05 Anyagköltség	727 440	784 508	57 068	7,8%
	06 Igénybe vett szolgáltatások értéke	440 329	450 248	9 919	2,3%
	07 Egyéb szolgáltatások értéke	31 281	35 678	4 397	14,1%
	08 Eladott áruk beszerzési értéke	36 427	43 636	7 209	19,8%
	09 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	35 733	21 681	-14 052	-39,3%
	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>1 271 210</b>	<b>1 335 751</b>	<b>64 541</b>	<b>5,1%</b>
V.	10 Bérköltség	686 418	711 083	24 665	3,6%
	11 Személyi jellegű egyéb kifizetések	76 081	83 113	7 032	9,2%
	12 Bérjárulékok	97 473	120 681	23 208	23,8%
	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>859 972</b>	<b>914 877</b>	<b>54 905</b>	<b>6,4%</b>
VI.	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>164 336</b>	<b>172 430</b>	<b>8 094</b>	<b>4,9%</b>
VII.	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>165 728</b>	<b>211 025</b>	<b>45 297</b>	<b>27,3%</b>
	- ebből: értékvesztés			0	
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I. : VIII.)</b>	<b>106 465</b>	<b>140 350</b>	<b>33 885</b>	<b>31,8%</b>
VIII.	13 Kapott (járó) osztalék és részesedés			0	
	- ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			0	
	14 Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			0	
	- ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			0	
	15 Befektetett p.ügyi eszközök kamatai,			0	
	- ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			0	
	16 Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű			0	
- ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott			0		
	<b>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</b>	<b>6 416</b>		<b>-6 416</b>	<b>-100,0%</b>
	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>6 416</b>	<b>0</b>	<b>-6 416</b>	<b>-100,0%</b>
IX.	18 Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége			0	
	- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			0	
	19 Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	107 625	139 451	31 826	29,6%
	- ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			0	
	20 Részesedések, értékpapírok bankbetétek értékvesztése			0	
	<b>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai (18+19+20+21)</b>	<b>625</b>		<b>-625</b>	<b>-100,0%</b>
	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)</b>	<b>108 250</b>	<b>139 451</b>	<b>31 201</b>	<b>28,8%</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII. - IX.)</b>	<b>-101 834</b>	<b>-139 451</b>	<b>-37 617</b>	<b>36,9%</b>
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A. +B.)</b>	<b>4 631</b>	<b>365</b>	<b>-4 266</b>	<b>-92,1%</b>
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>			20	20
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+C. - X.)</b>	<b>4 631</b>	<b>345</b>	<b>-4 286</b>	<b>-92,6%</b>

Nyíregyháza 2023. május 08.

P.H.

SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK  
Szolgáltató és Fejlesztő ZRT.  
4431 Nyíregyháza-Sóstófürdő, Szódaház u. 18.  
Adószám: 11256779-2-15

-26-

## Beruházási- és Közbeszerzési Terv

### 1. Beruházási források

A társaság saját- (4 786 M Ft) és üzemeltetésre átvett vagyoni eszközei (3 122 M Ft) a társaság nyilvántartásában 7 908 M Ft-os értéket képvisel, melynek felújításához a Társaságnál nem képződnek fejlesztési források, így döntően saját forrásaiból látja el ezen feladatokat. Az alábbi táblázat a **2023 évben** a Társaságnál várhatóan **képződő** forrásokat és felhasználásukat tartalmazza főbb jogcímenként.

Megnevezés	2023 összesen	nettó eFt			
		I. Né.	II. Né.	III. Né.	IV. Né.
Meglévő eszközök tervszerinti amortizációja	154 617	38 729	38 771	38 959	38 158
2023-as beruházások tervszerinti amortizációja	3 000			1 500	1 500
<b>Terv szerinti amortizáció</b>	<b>157 617</b>	<b>38 729</b>	<b>38 771</b>	<b>40 459</b>	<b>39 658</b>
Kisértékű eszközbeszerzések amortizációja	14 813	1 000	11 813	1 000	1 000
Elkülönített ktsv-i forrás	0				
<b>Források összesen</b>	<b>172 430</b>	<b>39 729</b>	<b>50 584</b>	<b>41 459</b>	<b>40 658</b>
2023-es adózott eredmény	345				345
<b>Képződő forrás összesen</b>	<b>172 775</b>	<b>39 729</b>	<b>50 584</b>	<b>41 459</b>	<b>41 003</b>
- Korábban realizált támogatás	-46 396				-46 396
- Halasztott beruházási kifizetés	-4 476	-900	-1 338	-1 338	-900
- Klej. tagi kölcsön törlesztés	-28 000			-28 000	
- Tartós forgóeszköz lekötés	0				
- OTP Ber. Hiteltörlesztés	-90 000	-22 500	-22 500	-22 500	-22 500
<b>Forráscsökkenések</b>	<b>-168 872</b>	<b>-23 400</b>	<b>-23 838</b>	<b>-51 838</b>	<b>-69 796</b>
<b>Beruházásra költhető</b>	<b>3 903</b>	<b>16 329</b>	<b>26 746</b>	<b>-10 379</b>	<b>-28 793</b>
Projektos nagyberuházások	0	0	0	0	0
Egyéb nagyértékű beruházás	95 750	7 347	24 300	52 000	12 103
<b>Nagyértékű beruházások összesen</b>	<b>95 750</b>	<b>7 347</b>	<b>24 300</b>	<b>52 000</b>	<b>12 103</b>
Kisértékű eszköz beszerzés	14 813	1 000	11 813	1 000	1 000
<b>Akt. Beruházások összesen</b>	<b>110 563</b>	<b>8 347</b>	<b>36 113</b>	<b>53 000</b>	<b>13 103</b>
<b>Forrás többlet +/-hiány -</b>	<b>-106 660</b>	<b>7 982</b>	<b>-9 367</b>	<b>-63 379</b>	<b>-41 896</b>
<b>Forrás többlet +/-hiány - Halmazott</b>		<b>7 982</b>	<b>-1 385</b>	<b>-64 764</b>	<b>-106 660</b>

Itt hívjuk fel a figyelmet, hogy a táblázat nem tartalmazza a 2022-es évről áthúzódó forrás változást.

Látható, hogy **172,8 M Ft forrás képződik**, ami fedezné a **168,9 M Ft forrásvesztés**et, amiben a **korábbi kötelezettségeink**, hitel és tagi kölcsön visszafizetések, illetve tartós forgóeszköz lekötésre szánt összeg szerepelnek. Csökkentik a felhasználható források

értékét a korábbi évek beruházás támogatásához kapcsolódó tárgyévi egyéb bevétel elszámolások, amelyek valójában nem a tárgyévben folytak be, és korábban kerültek felhasználásra. Ezen túl mintegy 4,5 MFT értékben teljesítünk üzleti partnereink felé halasztott beruházási fizetési kötelezettségre törlesztést.

Várhatóan a tárgyévben nem képződik elegendő forrás a beruházások fedezetére, viszont azok feltétlen szükségszerűek. A stabil likviditási helyzet megőrzése érdekében a Társaság tulajdonosi jóváhagyással 100 MFT-tal kívánja növelni a hitelkeretét 2023-ban.

## 2. Beruházások, felújítások

**Az alábbiakban részletezzük a Társaság nagyobb értékű tervezett beruházásait:**

Tervezetten csak olyan beruházásokra/felújításokra kerül sor, amelyek már évek óta elhúzódnak és elsősorban a jövőbeni **költségeink csökkentését szolgálják.**

### 2023. évi beruházási terv

	nettó eFt
Új Hidegvizes kút tervezési, kivitelezési munkái	55 000
Elfolyó víz mérésének terveztetés, kivitelezése	7 000
Szennyvíz mérés terveztetése	850
Épületfelügyeleti rendszer felújítása	6 000
Dolgozói kártyás beléptetés kiépítése üzemegységeinkbe	1 800
Hulladék hő hasznosítás tervezés, tanulmányterv	3 500
Rozsdamentes bárszékek gyártása, telepítése parkfürdő poolbár	4 500
Svájci Lak elszívó berendezésének bővítése	5 000
Parkfürdő bejárati épület tető felújítása (Havarria)	2 700
Rugalmas ugródeszka beszerzése 4 db	900
Bérelhető napozóágy beszerzése 200 db	10 000
Kompresszor beszerzés	1 500
<b>Összesen</b>	<b>98 750</b>

Egy **új hidegvizes kút** fúrását tervezzük 2023-ban. A fúrás már évek óta szükséges lett volna, mivel az 1/A hidegvizes kutunk vízhozama jelentősen lecsökkent és nem tudjuk vízigényünket biztosítani csak igen drága közműhálózati vízzel. Ezzel a Nyírségvíz Zrt-től részben függetleníteni tudnánk magunkat. A szezonon kívüli időszakban szinte a teljes, a szezon időszakban pedig a fele hidegvíz szükségletünket meg tudnánk oldani.

Előzetes számítások szerint közel **50%** vízdíj költséget tudnánk megspórolni. Ennek előkészítési munkái, mint a **tervezés** és engedélyeztetés nettó **3 MFt**-ba kerül, a **fúrás és rendszerbekötés** várható költsége mintegy **52 MFt**.

Ezen túl – forráshiány miatt csak 2024-ben - is szükségszerű lenne egy újabb hidegvizes kút fúrására, amivel teljesen „leválhatnánk” a közműhálózati vízről, az csak tartalék szerepet kapna.

**A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló törvény előírása szerint 2027. év végéig meg kell oldanunk az eltávozó gyógyvíz hűtését és ásványai anyagainak ülepedését.**

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi igazgatóság **36500/6593-10/2021. ált.** számú, 2022.05.09-én kiadott **határozata** alapján, amely a Parkfürdő és Tófürdő, valamint az Aquarius Élmenyfürdő vízellátására, szennyvíz- és csapadékvíz-elhelyezésre kiadott vízjogi üzemeltetési engedélye, a hatóság a használt és technológiai vizek (medencék ürítéséből, uszoda technológiai vize, túlfolyóvizek) VIII/1-es mellékágba történő vezetési pontjánál a kibocsátott **víz mennyiség mérését írta elő 2023. december 31-i határidővel.**

A tervezési, illetve kivitelezési munkálatok becsült költsége az Élmenyfürdő esetében **4 M Ft**-ba, a Parkfürdő esetében **3 MFt**-ba kerül.

Nem megoldott a Parkfürdő szennyvíz kibocsátásának 2 ponton történő mérése sem, ennek tervezésére 700 eFt-ot tervezünk. A kivitelezést 2024-ben tudjuk elvégezni ez a tervévi forráshiány miatt.

Az Élmenyfürdő épületfelügyeleti rendszere elavult konstrukció, szintén felújításra szorul. Előzetes árajánlatok alapján nettó **6 M Ft** költséggel tervezük elvégezni a felújítást.

Az új rendszer előnye, hogy az építményt a lehető legalacsonyabb energiafelhasználás mellett, kis létszámmal és minimális üzemzavari időtartamokkal lehet üzemeltetni a létesítményt. Az ár tartalmazza az építmény teljes épületgépészeti rendszerének a vezérlését, optimalizált működtetését, összehangolt szabályozási folyamatait és az üzemeltetést támogató információ szolgáltatást. Megoldódik a változó igényektől függő hőmérsékletek beállítása, a közös terek és külső területek világítás vezérlése, az árnyékolás hatékony vezérlése is az épületfelügyeleti rendszer részeként.

A **Svájci Lak Panzió** konyhai elszívó berendezésének az üzemeltetéshez szükséges bővítését **5 M Ft** értékben terveztük véglegesen megoldani.

Ezen túl kisebb egyedi értékben elhasználandó eszközök pótlására kerül sor.

### **3. Karbantartás**

A 2022. év vonatkozásában a javítási, karbantartási költségek soron a **külső vállalkozókkal** elvégzett karbantartási munkák összesen **96,1 M Ft**.

Ezek egy része **átalánydíjas** karbantartási költség (pld: számítógépek és hálózatuk karbantartása, lift karbantartás stb.), más része **egyedi karbantartási** munka.

Az első félévben a szezonra való felkészülés során csak az újra nyitáshoz feltétlen szükséges, tervezett munkák valósultak meg, illetve hosszú leállás miatti jelentkező műszaki, dekorációs és balesetveszély elhárítási karbantartási munkákat is elvégeztük.

A szezonális felkészülési munkákra a tavalyi évhez hasonlóan terveztünk a medencék csempeburkolat javítási, fugázási munkáit, túlfolyó rácsok pótlását, cseréjét, medence gépházak, vegyszeradagoló műszerek karbantartását valamint a park gondozási munkák (füvesítés, locsolórendszer javítása) elvégzését.

A 2022. évben műszaki meghibásodás miatt szükségszerű volt az M-I jelű termálkút beszakadt szivattyú és termelőcső kiemelési, mentési munkáinak elvégzése ill. a kút betét szűrő javítása és a kúttisztítási munkáinak elvégzése 11,2 M Ft értékben.

A többi kút későbbi hasonló jellegű üzemzavar elkerülése miatt a termelő csöveket új horganyzott kialakítású terveztük és cseréjét minden kútnál elvégeztük.

Ez a hibaelhárítási munka költsége 18,5 M Ft.

Jogsabályi kötelezettség miatt a kültéri csúszdák felülvizsgálati, javítási munkák elvégzésére kerültek 6,8 M Ft értékben.

Az elfolyó termálvíz hasznosítására az alábbi energetikai megtakarítási munkák kerültek elvégzésre saját kivitelezésben:

Munka megnevezése	Érték e Ft
Termálkút vegyszeradagolás kiépítése Júlia Fürdő	350
Termálkútak vegyszeradagolás kiépítése M-VI- M-V. Parkfürdő	700
Fürdőház hőközpont átalakítási munkái	1230
Júlia Fürdő fűtési rendszer átalakítása	600
Központi iroda fűtés átalakítás	300
Nyári öltöző fűtés átalakítás	500
Napelemes reflektorok felszerelése	500
Padlófűtés átalakítás termálvizes fűtésre Élményfürdő	650
Medence fűtés átalakítás termálvízre Élményfürdő	200
<b>Energia megtakarítást képező tevékenységek összköltsége</b>	<b>5030</b>

Az elvégzett energia megtakarítást képező tevékenységek eredményeként az Aquarius Élményfürdő esetében 30-40 %-kal kevesebb energia mennyiséget takarítottunk meg. A Júlia Fürdő esetében a Távhő teljes egészeben kiváltásra került.

A jelentősebb karbantartási munkák a következők voltak:

Aquarius Élmény és Parkfürdő	Egységkód	Karbantartási kts. e Ft
Tanmedence csempe burkolat javítása	UDE	337
PF főbejárati ép. Homlokzat javítás	UDE	1 256
ÉF festés javítás	UDE	162
ÉF rekreációs medence csempe javítás	UDE	1 140
ÉF súlyfürdő medence csempe javítás	UDE	176
ÉF Gyógyászati medencék csempe javítása	UDE	192

PF 1000 m <sup>3</sup> -s termál medence burkolat javítása	UDE	2 131
PF uszoda csempeburkolat javítása	UDE	4 774
PF olasz medence burkolat javítás	UDE	2 727
Pf gyermek medence, lábmosó és zuhanyzó javítás	UDE	371
PF uszoda déli oldal térburkolat javítás	UDE	164
Iker termálmedence csempeburkolat javítása	UDE	636
Nyári öltöző északi bejárat homlokzat és olasz medence támfal jav.	UDE	441
Pool Bár medence csempeburkolat javítás	UDE	1 190
I. sz. termálmedence csempeburkolat javítás	UDE	782
II. sz. termálmedence csempeburkolat javítás	UDE	1 189
PF Főbejárat épület női/férfi mosdó festés javítás	UDE	147
Pf külső zuhanyzó padló jav.	UDE	349
ÉF homlokzat javítás és szigetelés (csúszda fogadó részénél)	UDE	1 179
rack szekrény javítása	UDE	1 654
I. sz termálkút szivattyú mentés és betét szűrőzés javítása	UDE	11 200
Öntözőrendszer karbantartása	UDE	1 240
Klór lefejtő épület villamos bontása és újra szerelése	UDE	870
ÉF PF csúszdák acélszerkezeteinek javítása/festése	UDE	2 310
ÉF főbejárat elötető javítása	UDE	2 100
ÉF gazdasági bejárat elötető javítása	UDE	300
Liftek karbantartása	UDE	987
ÉF csúszdák javítása	UDE	3322
<b>É+P fürdő javítás, karbantartás alvállalkozói költsége</b>		<b>45715</b>
<b>Júlia Fürdő</b>		
JF úszó medence csempe javítás	UJO	166
<b>Júlia fürdő javítás, karbantartás alvállalkozói költsége</b>		
<b>Tófürdő karbantartása</b>		
TF csúszda betonalp javítás	UDT	93
TF csúszda lépcső készítés	UDT	489
TF medence ürítőcsonk kialakítása	UDT	209
TF medence burkolat javítása	UDT	162
Tófürdő és PF területén található fák gallyazása, csonkolása	UDT	1535
<b>Tófürdő karbantartás</b>		<b>2488</b>
<b>Egyéb</b> (Marketing, Szállítás, Grillbár, Műszaki részleg, Horgásztavak, Gépészet, Készletgazd., Karbantartás, Üzemirányítás, Központ, Dzsungelfürdő)		
Klórozó berendezések javítása/karbantartása	UDE/UJO	2385
Gépek javítási költsége (Carraro, Fűnyírók, kisgépek, gépjárművek)	UMP	3922
Gázkazánok karbantartása		2080
Svájci Lak parkosított rész karbantartása		2955
<b>Egyéb javítások</b>		<b>11342</b>

A **Terv évre** vonatkozóan a javítási, **karbantartási** költségek soron a külső vállalkozókkal elvégzett karbantartási munkák **85,3 MFt**. Ezek egy része **átalánydíjas karbantartási költség** (pld: számítógépek és hálózatuk karbantartása, lift karbantartás stb.), más része egyedi karbantartási munka.

**A 2023. évre Tervezett, szükséges karbantartási, alvállalkozói költségeinket** a következő táblázat részletesen mutatja be:

Tervezett karbantartási alvállalkozói munka megnevezése	Egységkód	Költség nettó eFt
<b>Élmény- és Parkfürdő</b>		
Túlfolyó vályú burkolat javítása külső rekreációs medence	UDE	1 300
Gyógyászati medencék fuga javítása	UDE	830
Gyerekvilág burkolat javítása	UDE	570
Külső- belső rekreációs medence javításai	UDE	3 200
Pool bar kis mozaik javítás	UDE	1 900
Rekreációs medence oldalfal burkolása	UDE	560
Közlekedőtér padlóburkolat diletáció javítása	UDE	670
Belső fal festés javítás	UDE	450
33-34-35 medence csempe burkolat javítási munkái	UDE	900
Bárpult ( Fintor Tibor) javítása	UDE	420
Barlang javítása, festése	UDE	278
Gumiörlemény gyerekvilág	UDE	2 100
Rekreációs tér + gyerekvilág portalanítás	UDE	520
Gyerek élményelemek javítása	UDE	600
Szerződött rendszeres karbantartási, felülvizsgálati, munkák	UDE	12 500
Rendszeres felülvizsgálatokból során elvégzendő javítások	UDE	4 875
Kültéri 3 db csuszda javítási munkái	UDE	1 000
Buvárszivattyúk, szivattyúk javítási munkái	UDE	3 900
Uzoda burkolat fugázása	UDE	1 000
Tanmedence burkolat javítása	UDE	800
Külső rekreációs medence csempe javítás, részleges fugázás	UDE	1 000
Ikker-temálmedence csempe javítás	UDE	1 200
Olasz medence műkö fedlap beépítése	UDE	0
Olasz medence csempe javítása	UDE	1 500
Belső rekreációs medence részleges fugázása	UDE	850
Pool Bar medence burkolat javítás	UDE	1 500
Gyermek medence burkolat javítása	UDE	1 800
1. sz termál medence fuga javítása	UDE	2 800
2. sz termál medence fuga javítása	UDE	1 800
Családi medence burkolat javítási munkái	UDE	2 600
Távadók, műszerek ellenőrzése, irányítástechnikai elemek javítása	UDE	1 000
Szivattyúk, motorok javítása	UDE	1 975

Parkfürdő, Élmeny külső locsolórendszer javítása	UDE	1 800
Fák galyazása	UDE	400
Klórozó rendszer és műszerek javítása Élmenyfürdő+park	UDE	2 000
Légkezelők szűrőbetétek cseréje	UDE	600
Főbejárati épület homlokzat javítása, festése	UDE	850
Gáztalanító szigetelő burkolat javítása	UDE	300
Támfalak javítási munkái	UDE	600
Élmenyfürdő légkezelő csövek cseréje	UDE	8 000
Parkfürdő főbejárati épület parkoló esővíz elvezetés kiépítése ( HAVÁRIA)	UDE	1 300
<b>É+P fürdő javítás, karbantartás alvállalkozói költsége</b>	UDE	<b>72 248</b>
<b>Júlia Fürdő</b>		
Állagmegóvási munkák	UJO	950
<b>Júlia fürdő javítás, karbantartás alvállalkozói költsége</b>		<b>950</b>
<b>Fürdőház javítási munkái</b>		
Rendszeres felülvizsgálatokból során elvégzendő javítások	UDF	475
Állagmegóvási munkák	UDF	
<b>Fürdőház javítás, karbantartás alvállalkozói költsége</b>		<b>475</b>
<b>Tófürdő karbantartása</b>		
Szivattyúk, vegyszeradagolók, motorok javítása	UDT	400
Medencék csempeburkolat javítási munkái	UDT	1 800
Szűrők javítása	UDT	600
Technológiai rendszer javítás	UDT	300
<b>Tófürdő karbantartás</b>		<b>3 100</b>
<b>Vendéglátás</b>		
Szerződött rendszeres karbantartási, felülvizsgálati, munkák	MVK	180
Konyatechnikai eszközök, gépek, elszívók javítása	MVK	695
<b>Vendéglátás karbantartási munkái</b>		<b>875</b>
<b>Egyéb (Marketing, Szállítás, Grillbár, Műszaki részleg, Horgásztavak, Gépészet, Készletgazd., Karbantartás, Üzemirányítás, Központ, Dzsungelfürdő -</b>		
Egyéb javítások	UDO	
Gépek javítási költsége (Carraro, Fűnyírók, kisgépek, gépjárművek)	UMP	7 688
<b>Egyéb javítások</b>		<b>7 688</b>
<b>Összesen költségek</b>		
<b>É+P fürdő javítás, karbantartás alvállalkozói költsége</b>	UDE	<b>72 248</b>
<b>Júlia fürdő javítás, karbantartás alvállalkozói költsége</b>	UJO	<b>950</b>
<b>Fürdőház javítás, karbantartás alvállalkozói költsége</b>	UDF	<b>475</b>
<b>Tófürdő karbantartás</b>	UDT	<b>3 100</b>
<b>Hotel Fürdőház javítás, karbantartás</b>	MFO	
<b>Vendéglátás karbantartási munkái</b>	MVK	<b>875</b>
<b>Egyéb (Marketing, Szállítás, Grillbár, Műszaki részleg, Horgásztavak, Gépészet, Készletgazd., Karbantartás, Üzemirányítás, Központ, Dzsungelfürdő -</b>		
		<b>6 607</b>
<b>Javítás, karbantartás összesen</b>		<b>85 336</b>

2023. gazdasági évben a **szezonális felkészülési** munkákra a tavalyi évhez hasonlóan terveztük a medencék csempeburkolat javítási, fugázási munkáit, túlfolyó rácsok pótlását, cseréjét, medence gépházak, vegyszeradagoló műszerek karbantartását, valamint a park gondozási munkák (füvesítés, locsolórendszer javítása) elvégzését.

Nagyobb összegű javítási költségek az Élmenyfürdő korhadt légkezelő csöveinek cseréje 9 M Ft. A munkát az év második felében tervezzük megvalósítani.

Szükségszerű a kisgépek teljes karbantartása, melyre további 6,6 MFt-ot terveztünk be.

Jogsabályi előírási kötelezettségünk a kültéri, mutatványosi berendezések, **csúszdák** felülvizsgálati, javítási munkáinak elvégzésére nettó **1 MFt**-ot terveztünk.

**Az alábbi karbantartási szerződéseink olyan jellegű feladatok elvégzésére lettek megkötve, melyek kötelező, hatósági-, törvényi előírás miatt szükségesek, így ezeket felmondani, megszüntetni nem lehet.**

#### Általánydíjas szerződések

Szerződő fél neve	Szerződés tárgya	Hatálya	Gyakoriság	Nettó díj (Ft)		Nettó díj változás
				2022. év	2023. év	
Nyír-Protect Kft	Tűzjelző GPRS kommunikációs díj (Fürdőház)	Határozatlan idejű	negyedév	9 000 Ft	9 000 Ft	0%
Enfir Control Kft.	Energetikai szaktanácsadás	Határozatlan idejű	hó	60 000 Ft	60 000 Ft	0%
Adalex Team	Energetikai szakreferenci szolgáltatás	Határozatlan idejű	hó	60 000 Ft	60 000 Ft	0%
Katona István e.v.	Műszaki szakmai tanácsadás (munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, ADR)	Határozatlan idejű	hó	235 000 Ft	235 000 Ft	0%
Lippai-Kiss Diána EV	Vízvédelemmel kapcs. feladatok ellátása	Határozatlan idejű	hó	60 000 Ft	60 000 Ft	0%
REAL-DAT KFT.	Irányítástechnika, GPRS kapcsolat (termálkútak)	Határozatlan idejű	hó	17 880 Ft	91 200 Ft	410%
Jala Lift Kft.	Felvonó karbantartás	Határozatlan idejű	hó	76 378 Ft	91 654 Ft	20%
Pétevári és Társai BT.	Gázkazán karbantartás	Határozatlan idejű	hó	120 000 Ft	168 000 Ft	40%
Orosz és Társai Kft.	Gyengeáramú rnszerek karbantartása (Élmeny- és Parkfürdő, Tófürdő)	Határozatlan idejű	hó (szeznon kívül)	468 000 Ft	468 000 Ft	0%
Orosz és Társai Kft.	Gyengeáramú rnszerek karbantartása (Élmeny- és Parkfürdő, Tófürdő)	Határozatlan idejű	hó (szeznonban)	768 000 Ft	768 000 Ft	0%
FBM Security Kft.	Tűzjelző rendszer GPRS kommunikációs díj - Élmenyfürdő	Határozatlan idejű	negyedév	6 000 Ft	6 000 Ft	0%
Orosz és Társai Kft.	Gyengeáramú rnszerek karbantartása - Fürdőház	Határozatlan idejű	hó	40 000 Ft	40 000 Ft	0%
Orosz és Társai Kft.	Gyengeáramú rendszerek karbantartása - Svájci Lak	Határozatlan idejű	hó	50 000 Ft	50 000 Ft	0%
EnerIT	Energiamenzment platform, monitoring	Határozatlan idejű	Éves előfizetés	409 038 Ft	409 038 Ft	0%
ASSA ABLOY Opening Solutions Hungary Kft.	Seawing beléptető rendszer szoftver karbantartás	Határozatlan idejű	hó	70 000 Ft	70 000 Ft	0%
Szolex0 Kft.	Számítógépek karbantartása	Határozatlan idejű	hó	119 000 Ft	147 700 Ft	24%

## Eseti karbantartási szerződések

Szerződő fél neve	Szerződés tárgya	Hatálya	Gyakoriság	Nettó díj (Ft)		Nettó díj változás
				2022. év	2023. év	
Klíma-Solar-Szolig Kft.	Klímák és légtechnikai berendezések eseti karbantartása, hibaelhárítása, javítása	Határozatlan idejű	Eseti	6000-15000 Ft+Áfa/Fő/óra	6000-15000 Ft+Áfa/Fő/óra	0%
OLIM-PHARM Kft.	Épületszerkezetek eseti karbantartása, hibaelhárítása, javítása	Határozatlan idejű	Eseti	2800-3800 Ft+Áfa/Fő/óra	2800-3800 Ft+Áfa/Fő/óra	0%
Nyír-Solár Kft.	Rovar és Rágcsálólirtás	Határozatlan idejű	Eseti	18000-50000 Ft	18000-50000 Ft	0%
Elbex Plus Kft.	Villamos rendszerek eseti karbantartása, hibaelhárítása, javítása	Határozatlan idejű	Eseti	3300-4500 Ft+Áfa/óra	3300-4500 Ft+Áfa/óra	0%
Angyal László Attila e.v.	Robbanómotoros gépek karbantartása	Határozatlan idejű	Eseti	4000 Ft/óra	4000 Ft/óra	0%
Vincellér Tibor EV	Fakivágás, gallyazás, alpinmunkák	Határozatlan idejű	Eseti	egyedi megállapodás	egyedi megállapodás	0%

## Karbantartási és egyéb felülvizsgálati szerződések

Szerződő fél neve	Szerződés tárgya	Hatálya	Gyakoriság	Nettó díj (Ft)		Nettó díj változás
				2022. év	2023. év	
FAAC Hungary Kft.	Automata ajtók karbantartása (fotocellás ajtók Fürdőház, Élménfürdő)	Határozatlan idejű	Félév	21 100 Ft	21 100 Ft	0%
Nyírmátrix Bt.	Klórozó berendezések időszakos karbantartása és eseti hibaelhárítása/javítása	Határozatlan idejű	negyedév	309 200 Ft	309 200 Ft	0%
Szenzortechnika Kft.	Gázérzékelők féléves karbantartása	Határozatlan idejű	Félév	22 800 Ft	28 386 Ft	25%
Tempó Loki KFT.	Tűzoltó készülékek alapkarbantartása	Határozatlan idejű	Évente	349 159 Ft	349 159 Ft	0%
Orosz és Társai Kft.	Élménfürdő gyógyászat Hő és Füstelvezető rendszer karbantartása	Határozatlan idejű	Félév	85 000 Ft	85 000 Ft	0%
Orosz és Társai Kft.	Fürdőház tűzjelző rendszerkarbantartása	Határozatlan idejű	Félév	35 000 Ft	35 000 Ft	0%
Orosz és Társai Kft.	Élménfürdő gyógyászat tűzjelző rendszerkarbantartása	Határozatlan idejű	Félév	35 000 Ft	35 000 Ft	0%
Orosz és Társai Kft.	Fürdőház Tűzjelző ajtók karbantartása	Határozatlan idejű	Félév	55 000 Ft	55 000 Ft	0%
FBM Security Kft.	Élménfürdő Tűzjelző rendszer karbantartás	Határozatlan idejű	Félév	70 000 Ft	70 000 Ft	0%
Autent Hungaria Kft.	Élménfürdő Hő és Füstelvezető rendszer karbantartása	Határozatlan idejű	Félév	45 400 Ft	45 400 Ft	0%
Neptun Filter Kft.	Uzodai mérő szabályozó berendezések, Stenner vegyszeradagoló szivattyúk karbantartása	Határozatlan idejű	~16 alkalom/év	121 540 Ft	121 540 Ft	0%

## 4. Közbeszerzések

A Társaság saját hatáskörben nem tervez közbeszerzési eljárást indítani.

A tervidőszakban a földgázenergia, és az elektromos áram biztosítását közös közbeszerzési eljárások keretében, az önkormányzati gazdasági társaságok konzorciumának tagjaként tervezzük megvalósítani.

Nyíregyháza, 2023. május 08.

SÓSTÓ-GYÓGYFÜRDŐK  
Szolgáltató és Fejlesztő ZRT.  
431 Nyíregyháza-Sóstófürdő, Szódaház u. 18.  
A társaság nyilvántartási száma: 1256779-2-15  
Vezérigazgató -28-