



ÜZLETI TERV 2025.

TARTALOM

I. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK A TÁRSASÁGRÓL	3
II. BÁZIS ÉV RÖVID ÉRTÉKELÉSE	3
II.1. ÜZEMEK BEMUTATÁSA	3
II.2. A VEVŐKÖR BEMUTATÁSA	5
III. A TÁRSASÁG 2025. ÉVI CÉLJAI	5
III.1. TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ÜZEM	6
III.2. LAKÁSKARBANTARTÓ CSOPORT	8
III.3. GYÓGY- ÉS STRANDFÜRDŐ ÜZEM	8
III.4. TERMÁL KEMPING ÜZEM.....	9
III.5. IPARI PARK	10
III.6. INGATLANGAZDÁLKODÁS	10
IV. MARKETING TERV 2025. ÉV	11
IV.1. PIACI TRENDK, FOGYASZTÓI IGÉNYEK	11
IV.2. A VERSENYKÉPESSÉG JAVÍTÁSA ÉRDEKÉBEN TERVEZETT MÓDSZEREK, A TÁRSASÁG KOMMUNIKÁCIÓS STRATÉGIÁJA.....	12
IV.3. A TÁRSASÁG ÁRSTRATÉGIÁJA	13
V. SZERVEZETI TERV	14
V.1. SZERVEZETI STRUKTÚRA BEMUTATÁSA	14
V.2. SZERVEZETFEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK	14
V.3. TULAJDONOSI KÉPVISELŐ, A FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG TAGJAI, A KÖNYVVIZSGÁLÓ	14
V.4. A TÁRSASÁG VEZETŐI, A VEZETŐK SZEREPKÖRE, FELELŐSSÉGI TERÜLETE	15
VI. KOCKÁZATOK ELEMZÉSE.....	15
VI.1. LEHETSÉGES KOCKÁZATOK ISMERTETÉSE.....	15
VI.2. STRATÉGIAI VÁLTOZATOK A KOCKÁZATOK FELMERÜLÉSE ESETÉRE.....	16
VI.3. A KOCKÁZATOK CSÖKKENTÉSE ÉRDEKÉBEN MEGKÖTÖTT VAGY MEGKÖTÉSRE KERÜLŐ BIZTOSÍTÁSOK	17
VII. PÉNZÜGYI TERV.....	17
VII.1. BEVÉTELEK ISMERTETÉSE	17
VII.2. KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	18
VII.3. A TEVÉKENYSÉGEK EREDMÉNYESSÉGE.....	19
VII.4. FIZETŐKÉPESSÉG, LIKVIDITÁS ALAKULÁSA.....	19
VIII. TERVEZETT BERUHÁZÁSI, FELÚJÍTÁSI FELADATOK.....	21
1. MELLÉKLET	22
2. MELLÉKLET	23
3. MELLÉKLET	26

I. Általános információk a társaságról

A társaság neve: TiszaSzolg 2004 Közszolgáltató, Vagyonkezelő és Gazdaságfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített neve: TiszaSzolg 2004 Kft.

Székhelye: 3580 Tiszaújváros, Tisza út 2/F.

Telephelyei: 3580 Tiszaújváros, Tisza út 2/E.

3580 Tiszaújváros, Szederkényi út 12.sz.

3580 Tiszaújváros, Szederkényi út 53.

A cég tulajdonosa: Tiszaújváros Város Önkormányzata 100%-ban

A társaság törzstőkéje:

4 351 200 000 Ft azaz: Négymilliárd-háromszázötvenegymillió-kettőszázezer forint.

Cégbírósi bejegyzés száma: Cg. 05-09-002486

A társaság ügyvezetője: Kósa-Tóth Zoltán

A társaság e-mail címe: tizzaszolg@tszolg.hu

A társaság jellege, működési köre, tulajdonformája:

A TiszaSzolg 2004 Kft. korlátolt felelősségű gazdasági társaság, profitorientált, tevékenysége jövedelemszerzésre irányul, jogi személynek minősül. Tulajdonformáját tekintve egyszemélyes gazdasági társaság, tulajdonosa 100%-os mértékben Tiszaújváros Város Önkormányzata, a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja. A tulajdonosi képviselő Tiszaújváros Polgármestere.

A terv bizalmas kezelésére vonatkozó igény megfogalmazása:

Az üzleti tervben rögzített tények és adatok nem indokolják a terv bizalmas kezelését.

II. Bázis év rövid értékelése

II.1. Üzemek bemutatása

Távhőszolgáltató Üzem

Fő tevékenysége során a társaság 173.503 GJ hőmennyiséget értékesített 2024. évben. Ez 3,12% ponttal alacsonyabb az előző évi adattól (179.093 GJ). Közszolgáltatásból elért árbevétele 1.113 millió forint volt.

Az üzem teljesítette legfontosabb feladatát, a távhőszolgáltatás folyamatos és biztonságos fenntartását. Az előregeedett vezetékszakaszokon évközben történt vezetéklyukadások (7 alkalom) által okozott szolgáltatás kieséseket a lehető leghamarabb elhárította.

A fűtési rendszer felkészítése a fűtési szezonra határidőre megtörtént, a lakossági fűtésszolgáltatás 2024. október 01. napján indult el, míg az intézményi és egyéb fogyasztóknál a kéréseknek megfelelően különböző napokon.

Az üzem gazdálkodása a teljes mértékben a távhőszolgáltatónak értékesített távhő árának, valamint a lakossági felhasználónak és a külön kezelt intézménynek nyújtott távhőszolgáltatás díjának megállapításáról szóló 50/2011. (IX.30.) (továbbiakban: 50/2011 (IX.30.) NFM rendelet), valamint a távhőszolgáltatási támogatásról szóló

51/2011. (IX.30.) (továbbiakban 51/2011 (IX.30.) NFM rendelet) NFM rendeletekben megállapított hatósági díjaktól függ.

Lakáskarbantartási Csoport

A TiszaSzolg 2004 Kft. a lakáskarbantartási tevékenységet 2024. évben az egyedi megrendelésű munkák tekintetében létszámproblémákból fakadóan csökkentett kapacitással látta el. A csoport a társasházakkal kötött karbantartási szerződésben rögzített feladatain kívül a lejárt hitelességű vízmérő órák cseréjét és egyedi megrendelés alapján a lakóépületek víz-, szennyvíz-, csapadékvízvezetékek rendszerének felújítását is végezte.

Idegenforgalmi üzletág

Gyógy- és Strandfürdő

2024. évben a forgalom és az árbevétel a következők szerint alakult:

Vendégforgalom:	218.794 fő	(2023. év: 229.426 fő)	-4,63 %
Árbevétel:	674,6 M Ft	(2023. év: 617,6 M Ft)	+9,23 %

Az üzemelés során rendkívüli esemény, üzemszünettel járó meghibásodás nem történt. Az általános feladatokon kívül az alábbi fontosabb munkák történtek:

- T-2 kút időszakos felülvizsgálata,
- Kaland- és Gyerekmedence élményelemei vízellátásának átalakítása,
- a medencetéri raktár és pince tér közötti átszivárgás megszüntetése, sérült betonszerkezet javítása,
- alagsori villamos főbetáp szekrény komplett cseréje,
- kamerarendszer fejlesztése,
- gyógyászati átjáróban fürdőhöz tartozó öltözőszekrények cseréje.

Termál Kemping

A 2024. évi forgalmi és árbevétel adatok:

Vendégforgalom:	6.400 fő	(2023. év: 6.933 fő)	-7,69%
Árbevétel:	111,5 M Ft	(2023. év: 103,8 M Ft)	+7,42%

Az év legfontosabb feladata a szálláshelyminősítés megszerzése volt, amelynek eléréséhez komplett felújításon esett át az összes apartmanház (festés, újraburkolás, új bútorzat és elektromos berendezések), valamint a közösségi helyiségek nagykarbantartása is megtörtént. A projekt lezárása után mind üdülőházak, mind kemping kategóriában megfelelt a Termál Kemping a szálláshelyminősítő eljárásnak.

Ipari Park és Ingatlangazdálkodás

Az értékesítésre kijelölt ingatlanokból nem került értékesítésre ingatlan. A 2023. évben értékesített zágytéri ingatlanokat szerződés átruházás keretében a MOL Petrolkémia Zrt. helyébe lépő MOL Solar Operator Kft. vásárolta meg. A vételár megfizetése után októberben a végleges birtokba adás is megtörtént.

Karbantartás, felújítás:

A Tiszaújvárosi Ipari Parkban a több helyen megsüllyedt és hiányos aszfalt burkolatú utak javítása, és a sérült térkő burkolatok helyreállítása megtörtént.

Brigádház

2024. évben 55 alkalommal került sor a Brigádház bérbeadására a környékbeli cégek, magánszemélyek, Tiszaújváros intézményei és Polgármesteri Hivatala részére. A befizetett bérleti díjakból származó bevétel összesen 2.400 E Ft volt.

Egyéb ingatlanok

A Galéria üzletházban található utolsó üzlethelyiség májusban értékesítésre került.

A Rózsa úti lakás továbbra is rendelkezik bérlővel.

A Honvéd úton nincs további értékesíthető terület, bérbeadható ingatlan.

II.2. A vevőkör bemutatása

A közszolgáltatási területen a vevők többsége lakossági, kisebb részben külön kezelt intézményi, míg elenyésző része egyéb (közületi) felhasználó, akik távhő- és melegvíz szolgáltatást vesznek igénybe. A Lakáskarbantartási szolgáltatást vállalkozási tevékenységként végzi a TiszaSzolg 2004 Kft. a társasházakkal kötött keretszerződéseken keresztül többnyire lakossági felhasználók, társasházak részére. Az Ipari parki szolgáltatások során vállalkozásokkal, befektetőkkel kerül a cég üzleti kapcsolatba. A Tiszaújvárosi Gyógy- és Strandfürdő, valamint a Kemping szolgáltatásait a pihenni, kikapcsolódni, gyógyulni vágyó belföldi és külföldi magánszemélyek veszik igénybe.

III. A Társaság 2025. évi céljai

A 2025. évi üzleti terv megfogalmazza mindazokat a célokat, melyeket társaságunknak feladatai ellátása során, a közszolgáltatási és egyéb szolgáltatások területén teljesítenie kell, összhangban a tulajdonosi képviselő által meghatározott irányelvekkel. A 2025. évi Üzleti Terv irányelveit a Tiszaújváros Polgármesterének VII/70-1/2025. számú tájékoztató levele tartalmazza, melyből az alábbi főbb pontokat emeljük ki:

- Jogszabályokban, tulajdonosi döntésekben rögzítetteteknek való megfelelés.
- A közszolgáltatási területen javítani kell a közszolgáltatási feladatellátás színvonalát.

- Az idegenforgalmi szolgáltatások területén a város legfontosabb szereplője a Gyógy- és Strandfürdő, melynél törekedni kell a vendégforgalom növelésére. Ennek fő iránya - a potenciális vendégkör - tudatos marketing eszközök használatával történő elérése.
Kapcsolódó terület a Kemping, mint a vendégek kiszolgálását kiegészítő létesítmény. A Kemping üzemeltetése során cél a kihasználtság növelése.
- A folyamatos fizetőképesség fenntartása, figyelemmel a kintlévőség állomány csökkentésére, ezen belül is a 90 napon túli követelésekre.
- A fentiekben leírtak figyelembevétele mellett, megfontolt és költségtakarékos gazdálkodásra történő törekedés, külön kiemelt fókusszal az energiateljesítményre.

A fentiekben túl a társaság 2025. évben elvégzendő kiemelt feladatai

- A Tiszaújvárosi Sport-Park Nonprofit Kft. parkolójának kialakítása és hasznosítása.
- A Gyógy- és Strandfürdő saját energia- és víz előállítás arányának növelése.
- A Gyógy- és Strandfürdő használtvizének jövőbeni hasznosítására irányuló koncepció kialakítása, a természetes gyógytényezőkről szóló 509/2023. (XI. 20.) Korm. rendeletben foglaltakkal összefüggésben.

III.1. Távhőszolgáltató üzem

2025. évi legfőbb cél, hogy továbbra is a távhőszolgáltatás maradjon a legcélszerűbb fűtésszolgáltatás Tiszaújvárosban. Ennek érdekében társaságunk munkavállalói elkötelezettek az energiahatékonyság és az energia megtakarítás irányába tett intézkedések mellett. A menedzsment támogat, segít minden olyan kezdeményezést, amely a távhőenergia hatékony felhasználására törekszik. Cél a felhasználói igények maximális kielégítése, a zavartalan ellátás biztosítása, a szolgáltatási színvonal megőrzése, javítása, oly módon, hogy a Fogyasztók minél kisebb mértékben legyenek korlátozva a szolgáltatás igénybevételeiben.

Továbbra is fontos feladat, hogy amennyiben szükséges - például jogszabály változás esetén -, társaságunk tájékoztatást adjon a Társasházak, Lakásszövetkezetek és Egyedi Lakástulajdonosok Érdekvédelmi Egyesülete részére és az egyesület igénye esetén konzultációval segítse döntéseik előkészítését.

A távhőszolgáltatás tevékenységi köre az alábbi mennyiségi mutatókkal került megtervezésre 2025. évben:

Távfűtött lakások száma:	5.735 db
Fűtött légtérfogat:	758.769 m ³
Éves hővásárlás:	198.461 GJ
Éves hőértékesítés:	173.503 GJ
Éves hálózati hőveszteség:	12,58 %

Lekötött fűtőkapacitás:	36,0 MW
Vezetékhálózat (primer és szekunder) nyomvonalhossza:	17,5 km
Vezetékhálózat (primer és szekunder) vezetékhossza:	42,6 km

A vásárolt és értékesített hőmennyiségre jelentős hatással van az időjárás alakulása, a fogyasztók fűtési, szellőztetési szokása, melyek egzakt módon nem becsülhetők, ezért a vásárolt és értékesített hőmennyiségre vonatkozó 2025. évi előrejelzés a 2024. évi tényleges adatok felhasználásával készült el.

A tiszaujvárosi távhőhálózat nyomvonala jelenleg 17 511 m, amelyben 42 572 m távhővezeték található, ebből a nyomvonal tekintetében 48,64% (8.518 fm), a vezetékhossz tekintetében pedig 48,09% (20.472 fm) lett a korszerű, előszigetelt vezetékek aránya az elvégzett távhővezeték rekonstrukciók eredményeként.

A 2025. évi tervezett vezetékcserével kapcsolatos egyéb adatok:

- Nyomvonalhossz összesen: 30 m (összes nyomvonalhoz képest: 0,17%)
- Vezetékhossz összesen: 60 m (összes vezetékhosszhoz képest: 0,14%)

Társaságunk az évben folyamatosan figyelemmel kíséri a vezetéklukadásokat és likviditási helyzetének, valamint a pályázati lehetőségek függvényében tesz javaslatot a tulajdonosi képviselő felé további vezetékcserére.

A távhőszolgáltatási díjakat miniszteri rendelet határozza meg, így a költségeink növekedése pl. bérköltségek, igénybe vett szolgáltatások miatt, a távhőszolgáltatási díjak tekintetében időben eltolódva kerül figyelembevételre.

Az 1. mellékletben kerül bemutatásra, hogy az 50/2011 (IX.30.) és 51/2011 (IX.30.) NFM rendeletekben meghatározott 2024. október 01-től érvényes hatósági díjak változása milyen hatással van a 2025. évi gazdálkodására.

A táblázat adataiból látható, hogy 2024. évben az átutalt támogatás 87,78%-ban fedezte a hőtermelőnek fizetett összeget, míg 2025. évben ez a mérték várhatóan 91,59% lesz. Amennyiben a tervnek megfelelően alakul a gazdálkodás, 774 M Ft (előző évben 689 M Ft) árbevétel marad a hő költségén kívüli egyéb költségek, ráfordítások fedezetére.

Az üzleti terv irányelveivel összhangban továbbra is szükséges a fenti jogszabályváltozásokból eredő hatások vizsgálata, és eredményéről a tulajdonosi képviselő és a Felügyelő Bizottság tájékoztatása.

Az 50/2011. (IX. 30.) NFM rendelet 5. § (3) alapján „Az értékesítő és a távhőszolgáltató köteles a nyereségkorlát feletti eredményét a távhőtermelés és távhőszolgáltatás energiahatékonyságát növelő, vagy költségének csökkentése érdekében felmerülő beruházásra fordítani a nyereségkorlát feletti eredmény keletkezését követő három éven belül, amely beruházás megvalósulását a Hivatal ellenőrzi.”

Az említett jogszabályban foglalt előírást figyelembe véve, 2024. évben Társaságunknál nem képződik nyereségkorláton felüli eredmény.

III.2. Lakáskarbantartó Csoport

Társaságunk a társasházakkal átalánydíjas karbantartási szerződéssel rendelkezik (ivóvíz, használati melegvíz és szennyvízvezetékek hibaelhárítása, karbantartása), ami stabil árbevételt biztosít. Figyelembe véve a 2025. évi tulajdonos által megállapított béremelés mértékét, továbbá az anyagárakban, szolgáltatások díjaiban mutatkozó inflációs hatásokat, 2025. évtől az előző év bázishoz viszonyítva 10%-os mértékű díjemelést alkalmazunk.

A tavalyi évhez hasonlóan 2025. évben is cél a Társaság piaci pozíciójának megtartása, a Lakáskarbantartási csoport kapacitásának teljes kihasználása, a vállalt feladatok hatékony és magas színvonalú végrehajtása mellett.

A csoport határozatlan idejű szerződéssel rendelkezik az ÉRV Zrt.-vel a hidegvíz mellékórák cseréjére. A korábbi évek megrendelése alapján joggal lehet abban bízni, hogy a lakóközösségek és a lakók továbbra is a TiszaSzolg 2004 Kft.-től fogják megrendelni a vízórák, a társasházaknál a lakóépületek előregedett vízvezeték hálózatainak cseréjét.

III.3. Gyógy- és Strandfürdő üzem

A 2025. év fontosabb célkitűzései:

- a szolgáltatások színvonalának emelésével a vendéglétszám megtartása, esetleges további növelése, és a már elért pozitív vendégelégedettség megőrzése, a lehetőségeket figyelembe véve azok emelése.
- az üzembiztonság fenntartása, az energiafelhasználás csökkentése, a környezetvédelmi szempontok előtérbe helyezése, valamint egy költséghatékonyabb működés elérése.
- hosszútávon a működés és a fejlődés saját forrásból történő biztosítása.

2025. évben a fürdő nyitvatartási rendjének főbb időpontjai a következők:

- tavaszi karbantartás: március 31. – április 11.,
- kalandmedence nyitása: május 31.,
- strand nyitása: június 14.,
- strand zárása: augusztus 31.,
- kalandmedence zárása: szeptember 21.,
- őszi karbantartás: szeptember 22. – október 10.

Árképzés

A tavaszi karbantartás befejezése után, április 12-től a szezonon kívüli belépőjegy- és bérletárak átlagosan 5%-kal, míg a nyári szezon kezdetén, június 14-től a szezonra vonatkozó belépőjegy árak a tervek szerint átlagosan 8%-kal emelkednek. A jegyárak emelését együttesen indokolja a víz- és csatornaszolgáltatás, a villamos energia továbbra is magas díjai, az infláció alakulása, a bérköltségek, az igénybevett szolgáltatások

szintén emelkedő költségei és a Fürdő felső-közép kategóriába történő pozicionálásának igénye.

Az áremelés előreláthatólag nem fog versenyhátránnyal járni, hiszen valamennyi versenytársat érintették a költség növekedéssel járó felsorolt hatások, ezért ők is áremelésre kényszerülnek. Szezonban a vendégek zömét adó külföldi látogatók a tapasztalatok szerint kevésbé érzékenyek mint a belföldi vendégek.

A tiszaujvárosi lakosok, érvényes személyazonosító és lakcím igazoló kártya felmutatása mellett továbbra is jelentős, 72%-os mértékű jegyár kedvezményre jogosultak 2025. évben.

Karbantartás

A Tiszaújvárosi Gyógy- és Strandfürdő biztonságos üzemeltetésének alapja az évente két alkalommal történő leállások során, valamint a nyári főszezon előtt a kötelezően elvégzendő karbantartási feladatok szakszerű végrehajtása. A fürdő üzemeltetését kiszolgáló elöregedett, elavult gépek és berendezések karbantartása egyre nehezebb feladat. Ezen a területen a fürdő munkatársai folyamatos karbantartással, a rendkívüli meghibásodások esetén pedig cserével, illetve gyors javításokkal növelik az üzembiztonságot.

A strandszezonra történő tavaszi felkészülés, illetve a gyógyfürdő tavaszi-őszi leállása alkalmával a szokásos előre látható karbantartási, javítási munkákon felül a VIII. pontban jelzett beruházási, felújítási munkát tervezzük.

A fürdő irányítástechnikai és villamossági erőátviteli berendezései, eszközei a fürdő üzembehelyezése óta nem kerültek felújításra, korszerűsítésre. A 2022. évben beadott pályázatot, mely magában foglalta az irányítástechnikai rendszer korszerűsítését is, forráshiányra hivatkozva elutasította a pályázat kiírója. Annak érdekében, hogy Társaságunk függetlenítse magát a pályázatokon való sikeres szereplés bizonytalanságától, öt éves felújítási tervet állított össze, figyelembe véve a mindenkori gazdasági helyzetét, likviditását a biztonságos és folyamatos üzemeltetéshez nélkülözhetetlen rendszerekre, eszközökre vonatkozóan.

III.4. Termál Kemping üzem

A Kemping gazdálkodása szorosan kapcsolódik a Strandfürdő üzemeltetéséhez. Az üzleti terv készítésekor a májusban megrendezésre kerülő triatlonverseny határozza meg a nyitvatartási időszak kezdési dátumát. A Kemping 2025. évi üzemeltetésével kapcsolatban legfontosabb feladat a vendégforgalom megtartása, illetve szolgáltatások minőségének megtartásával, emelésével annak növelése. További cél a szezonon kívüli időszakban az apartmanházak kihasználtságának javítása a Tiszaújvárosi Sport-Park Kft.-vel közösen. Az ennek érdekében tervezett intézkedéseket, feladatokat a V. Marketing terv fejezet tartalmazza.

Hasonlóan a Fürdőnél leírtakhoz a gazdálkodás folyamán a tervezett karbantartási, javítási munkákon felül jelentkező igények, a pénzügyi lehetőségeket megvizsgálva, egyedi döntés útján kerülnek elbírálásra, szükség esetén előterjesztésre a Tulajdonos felé.

Árképzés

Az apartmanházak esetében átlag 10%-os, a sátor- és lakókocsik estében 15%-os mértékű áremelés került betervezésre. Várhatóan ez a mérték nem csökkenti a vendéglétszámot, mivel a kemping szolgáltatásait jellemzően külföldiek veszik igénybe, akik a tapasztalatok szerint kevésbé árérzékenyek.

III.5. Ipari Park

Értékesítés:

Jelenleg az alábbi úttal és közművekkel nem rendelkező, értékesítésre kijelölt területek állnak társaságunk rendelkezésére:

- | | | |
|----|---------------|-----------------------|
| 1. | hrsz: 2336/14 | 1.509 m ² |
| 2. | hrsz: 599/90 | 3.921 m ² |
| 3. | hrsz: 2306 | 31.264 m ² |
| 4. | hrsz: 2355/3 | 24.578 m ² |
| 5. | hrsz: 2376/3 | 38.134 m ² |

További ingatlanok értékesítéséhez a Képviselő-testület döntése szükséges.

Beruházás, felújítás: Nincs tervezve.

Karbantartás:

A Tiszaújvárosi Ipari Park aszfalt burkolatú útjai több helyen megsüllyedtek, hiányosak. Az útban található aknák is megsüllyedtek, az aszfalt burkolatú úttal való szintbe emelésük és a megkopott útburkolati jelek újrafestése szükséges.

III.6. Ingatlangazdálkodás

Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által értékesítésre kijelölt ingatlanok:

1. Perényi úti ingatlan (hrsz.: 1144/57)
2. Tiszaújváros, Rózsa út 13. 1/5. (Hrsz: 953/13/A/5) lakóingatlan

Az alábbi – beépítetlen ingatlan besorolással rendelkező (rekreációs célra kialakított) - területek értékesítésre történő kijelölése folyamatban van:

- | | | |
|----|--------------|----------------------|
| 1. | hrsz: 599/61 | 1.158 m ² |
| 2. | hrsz: 599/62 | 888 m ² |
| 3. | hrsz: 599/63 | 712 m ² |
| 4. | hrsz: 599/64 | 742 m ² |
| 5. | hrsz: 599/65 | 929 m ² |

6.	hrszt: 599/66	792 m ²
7.	hrszt: 599/67	930 m ²
8.	hrszt: 599/68	742 m ²
9.	hrszt: 599/69	712 m ²
10.	hrszt: 599/70	887 m ²
11.	hrszt: 599/71	1.159 m ²

További ingatlanok értékesítéséhez a Képviselő-testület döntése szükséges.

Érdeklődés esetén - minden ingatlan - kizárólag értébecslést követően pályázati úton kerül értékesítésre.

A **Gyógy- és Strandfürdőben** a szezonálisan működő vendéglátó egységek üzemeltetésére hosszútávú szerződéssel rendelkezik társaságunk.

„Brigádház”

A bérleti lehetőségről a Társaság weboldalán tájékozódhatnak a városlakók. 2025. évben az előző évhez hasonló eredményt várunk, számítva a magánszemélyek, a környékbeli cégek és szervezetek, valamint Tiszaújváros Város Önkormányzata és intézményei érdeklődésére.

IV. MARKETING TERV 2025. ÉV

Elsődleges szempont, hogy a cég tevékenysége összehangolt legyen a város marketing tevékenységével, tekintettel arra, hogy Tiszaújváros idegenforgalmi szempontból legfontosabb létesítménye, a Gyógy- és Strandfürdő, társaságunk tulajdonában és üzemeltetésében van.

IV.1. Piaci trendek, fogyasztói igények

Az elhúzódó orosz-ukrán háború hatásai a mai napig kihatnak a gazdaságra. Az energiahordozók piacára még mindig a hektikusság jellemző. A munkaerő piacon a minimálbér és bérminimum emelése, az inflációs várakozások miatt a humán erőforrással kapcsolatos költségek jelentős növekedése várható, amely nehéz helyzetbe hozza a munkáltatókat - az önkormányzati érdekkörbe tartozó szervezetekhez gyakorlatilag lehetetlen szakképzett munkaerőt találni azon az áron, melyet még ki tudnának gazdálkodni.

A világjárvány hatására továbbra is érezhető egy olyan trend, hogy a vendégek kerülnek a zsúfolt helyeket, csendes nyugodt környezetre vágnak, ahol kockázatmentesen tudnak pihenni.

A vendégek utazási döntéseik esetén előtérbe kerülnek a már interneten vagy TV-ben látott tartalmak, amelyek nem feltétlen hirdetések formájában jelennek meg, hanem mint bemutatott élmények, amelyet a vendég látogatása esetén átélhet.

IV.2. A versenyképesség javítása érdekében tervezett módszerek, a társaság kommunikációs stratégiája

1. Célpiac

A fürdő vendégkörét tekintve a főszezonban a szlovák vendégek dominanciája figyelhető meg. A második legjelentősebb külföldi szegmenshez a lengyel vendégek tartoznak. Az elő- és utószezonban lényegesen magasabb a magyar vendégek aránya. A Termál Kemping vendégkörének döntő hányadát a fürdőbe több napra érkező vendégek adják, jelentős, 90%-on felüli a külföldi vendégek aránya.

2. Célok

Az elhúzódó orosz-ukrán háború gazdasági hatásai továbbra is kihatással vannak a fürdő működésére. Az év folyamán már a fürdőt és a kempinget is érinti az időközben sokszorosára nőtt gáz és villamos energia árak, valamint a 2024. január 1-jétől háromszorosára emelt víz-, és csatornadíjak, s bár az infláció mérséklődik az előző évihez képest, a megemelkedett rezsiköltségek miatt nagyon átgondolt üzemeltetés szükséges.

A tapasztalatok alapján nagyon kevés vendég érkezik a hajdúságból, inkább Debrecenbe, Hajdúszoboszlóra, Hajdúböszörménybe járnak, viszont Miskolcra jelentős a forgalom. Ezért az utóbbi három évben Miskolcon erősebb kampányt folytatott társaságunk, kihangsúlyozva azokat a környezeti és szolgáltatási ajánlatainkat, melyeket Miskolc nem tud biztosítani - alacsonyabb ár, ingyenes parkoló, gyógyvíz és az erre épülő gyógyulási lehetőségek, barátságos környezet. Ezek a rádiós, óriásplakát és célzott közösségi média kampányok sikeresek, sokan jönnek egynapos fürdőzésre Miskolcra.

Továbbra is hangsúlyozni kell az ingyenes parkolási lehetőséget, gyógyvíz hatásait, a tiszta, szép és csendes környezetet, valamint azt, hogy a város könnyen megközelíthető az M3-as autópályán szlovák vendégeink számára Kassáról is.

A fürdő célközönségének nagy része online médiafogyasztó - az idősebbek is -, ezen keresztül figyeli a híreket, újdonságokat, ezen keresztül él társasági életet, tart kapcsolatot. A vendégek legnagyobb része, az idősebbek is, a Facebook közösségi oldalt használják, a fiatalok pedig elsősorban a TikTok alkalmazást. A fürdő mindkét felületen jelen van, itt osztja meg híreit, promócióit magyar és angol nyelven. Idén ez bővítésre kerül külföldi célközönségre szabott reklámokkal - életkor és anyanyelv alapján hirdetve a szolgáltatásokat. Cél megszólítani a gyógyulni vágyó idősebb lengyel és szlovák embereket, és ugyanígy a nyaralásra, rekreációra vágyó lengyel, szlovák fiatalokat.

Tiszaújváros lakosságának átlagéletkora jelentősen növekedett, a várost építő generáció ma már 80 év körüli. A fiatalok nagy része sportol, nagyon népszerűek a triatlon sportágai. Prevenciós és rekreációs ajánlatokkal tervezzük szélesíteni törzsközönségünket, és növelni a helyi vendégek számát. A tiszaújvárosi lakhellyel rendelkezők pedig továbbra is jelentős kedvezményt kapnak a belépőjegyek árából.

3. Eszközök

Arculati kézikönyv

Célja a márkaépítés, egy könnyen felismerhető identitás biztosítása a Gyógy- és Strandfürdő számára. A Gyógy- és Strandfürdő új logója, egyedi színösszeállítással és tipográfiával:

- új logó nyomtatásban, weboldalon, Facebook oldalon,
- új színösszeállítás, és betűtípus használata nyomtatásban, weboldalon.

Prospektusok, reklámanyagok

Célja az aktuális információk eljuttatása a vendégekhez:

- a fürdő aktuális, több nyelvű, nyomtatott leporellójának terjesztése,
- brand kiadvány készítése,
- Termál Kemping több nyelvű, nyomtatott leporellójának terjesztése,
- imázsfilm terjesztése.

Online megjelenés

Cél a gyors és hatékony tájékoztatás:

- a fürdő és a kemping weboldalán keresztül,
- közösségi médián keresztül, valamint reklámokkal.

Reklám

Célja a kiválasztott célcsoportok elérése, megszólítása fejlesztésekről, újdonságokról, akciókról, programokról, eseményekről tájékoztatás:

- Tiszaújvárosi Krónika, Miskolc helyi reklámcsatornái.

Lengyel és szlovák kampány

- Az online reklámokon kívül megjelenés lengyel és szlovák turisztikai kiadványokban.

Szakmai együttműködés

Célja a fürdőhelyek köztudatban tartása, újdonságok reklámozása, ismertség fokozása:

- Magyar Turisztikai Ügynökség,
- Magyar Fürdőszövetség.

IV.3. A társaság árstratégiája

Az idegenforgalmi szolgáltatások esetében a piaci körülmények, a konkurencia árai és a felmerült költségek határozzák meg az alkalmazható árakat. Az árak meghatározása során figyelemmel kell lenni azok megfizethetőségére és arra, hogy az áremelés ne okozzon jelentős vendégszám csökkenést. Bővebben a 9. oldalon található a leírás.

A 2025. évi reklám és hirdetési költségek a Gyógy- és Strandfürdő tervében szerepelnek.

V. Szervezeti terv

V.1. Szervezeti struktúra bemutatása

Társaságunknál teljes munkaidőben foglalkoztatott aktív munkavállalók létszáma 2025. 01. 01-én 88 fő. Részmunkaidőben 3 főt foglalkoztatunk. A tiszteletdíjas megbízottak száma 4 fő (Felügyelő Bizottság). A Szervezeti és Működési Szabályzatban engedélyezett létszámkeret: 97 fő.

A Munkatársak jelentős részének (40 fő) legalább 10 éves munkaviszonya van a TiszaSzolg 2004 Kft.-nél, illetve valamelyik jogelőd gazdasági társaságnál. Jelenleg 2 fő nyugállományú munkavállaló dolgozik a cégnél, mely mutatja, hogy a munkaerőpótlás az előző évekhez hasonlóan még mindig nehézséget okoz.

Összességében azonban elmondható, hogy jelenleg a szakembereink felkészültsége, fegyelmezettsége megfelelő alapot biztosít ahhoz, hogy társaságunk 2025. évben is eredményesen teljesítse a tulajdonos önkormányzat elvárásait, folyamatosan és a lakosság megelégedésére végezze közszolgáltatási feladatait, gazdaságosan, a piaci feltételeknek megfelelően teljesítse a város által rá bízott feladatokat.

V.2. Szervezetfejlesztési elképzelések

Mint az fent említésre került, társaságunk engedélyezett létszámkerete 97 fő, melyből az aktív foglalkoztatottak létszáma 88 fő. A nyugdíjba vonuló munkatársak pótlásáról időben gondoskodni kell, ugyanakkor a munkaerő piac jelenlegi szerkezete, lehetőségei mellett továbbra is szakember hiánnyal kell számolni. A strand és kemping szezonális munkaerő igényeit munkaerő kölcsönző cégen keresztül tudjuk biztosítani. Amennyiben a munkaerő piac lehetőségei nem változnak, úgy továbbra is ezt a módszert javasolt alkalmazni az előírások által megkövetelt szakember létszám biztosításának érdekében.

V.3. Tulajdonosi képviselő, a Felügyelő Bizottság tagjai, a könyvvizsgáló

a./ A társaság tulajdonosi képviselője:

Tiszaújváros Város Önkormányzata: Dr. Fülöp György, polgármester

b./ A Felügyelő Bizottság tagjai:

Németh Miklós
Boros József
Kovács Gyula
Vismeg Monika

A FEB tagok megbízatása 2025.01.01-től 2025.06.30-ig szól.

c./ A cég könyvvizsgálója

Gy & Gy PERFEKT AUDIT Kft. 3800 Szikszó, Hunyadi út 40.

A könyvvizsgálatért személyében felelős: Györffi Dezső

A könyvvizsgáló megbízatása 2020.07.01-től 2025.06.30-ig szól.

V.4. A társaság vezetői, a vezetők szerepköre, felelősségi területe

Társaságunk vezetőállású munkavállalóit, szerepkörüket és felelősségi területüket részletesen a Szervezeti és Működési Szabályzat rögzíti.

A Munka törvénykönyvéről szóló 2012. I. törvény 208. § (1) bekezdésében foglaltakkal összhangban vezető állású munkavállaló az ügyvezető, a műszaki és szolgáltatási vezető, valamint a gazdasági vezető.

Az ügyvezető jogkörét az ügyek meghatározott csoportjára nézve a társaság dolgozóira átruházhatja. A társaság munkavállalói tekintetében a munkáltatói jogokat az ügyvezető gyakorolja. Az ügyvezető az Alapító képviselőjében eljáró személy szakmai irányítása mellett, utasításai szerint, illetve a közszolgáltatás ellátásáról való gondoskodás követelményét figyelembe véve köteles eljárni.

Az ügyvezető akadályoztatása (tartós távollét, szabadság, betegség stb.) esetén külön meghatározott feladatkörök vonatkozásában az ügyvezető helyettesítését a műszaki és szolgáltatási vezető és a gazdasági vezető látja el.

A Társaság képviselőjére az ügyvezető, a műszaki és szolgáltatási vezető, és a gazdasági vezető önállóan jogosult.

VI. KOCKÁZATOK ELEMZÉSE

VI.1. Lehetséges kockázatok ismertetése

a.) A távhőszolgáltatás területén az alábbi kockázatokkal lehet számolni:

- Díjváltozások hatásai: a távhőszolgáltatónak értékesített hő árának (termelői hődíj, alapidíj), valamint a távhőszolgáltatási díjak 2025. évi lehetséges változásai, amelyek miniszteri rendeletben (50/2011. (IX. 30.) NFM rendelet) kerülnek meghatározásra. A módosítás várható időpontja 2025. október 01.
- A rezsicsökkentések végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV. törvény módosításából adódó változások.
- A közműadó mértékének változása.
- Jogszabályban előírt nyereségkorlát esetleges változása.

○ Az 50/2011. (IX. 30.) NFM rendelet 5.§ (3) – (4) pontok tartalma:

(3) Az értékesítő és a távhőszolgáltató köteles a nyereségkorlát feletti eredményét a távhőtermelés és távhőszolgáltatás energiahatékonyságát növelő, vagy költségének csökkentése érdekében felmerülő beruházásra fordítani a nyereségkorlát feletti eredmény keletkezését követő három éven belül, amely beruházás megvalósulását a Hivatal ellenőrzi.

(4) Ha a Hivatal az ellenőrzés során azt állapítja meg, hogy a (3) bekezdés szerinti beruházás nem, vagy csak részben valósult meg, akkor a nyereségkorlát feletti eredmény beruházásra fel nem használt mértékét a soron következő árelőkészítés során, mint indokolt költséget csökkentő tételt veszi figyelembe.”

A Hivatal által el nem ismert beruházás összegével csökken az indokolt költség, ami a támogatás összegének csökkenését jelentheti.

A fenti kockázati tényezők jelentősen megváltoztathatják a 2025. évi üzleti tervet.

b.) A Gyógy- és Strandfürdő, valamint a Kemping esetében 2025. évben a legfőbb kockázati tényező az időjárás, ugyanis a fürdő bevételeinek jelentős része a nyári időszakban realizálódik, amikor a látogatottságot szinte teljes egészében az időjárási előrejelzések és körülmények határozzák meg. További kockázati tényező a jövedelmek vásárlóerejének csökkenése a belföldi vendégek esetében az inflációs várakozások miatt, valamint a 2025. január 1-én bevezetett SZÉP-kártyát érintő változások, miszerint már lakásfelújításra is felhasználható a cafetériaként kapott összeg, amelyet eddig kizárólag az idegenforgalomban és a sport ágazatban lehetett elkölteni.

c.) Továbbra is a kockázatok között kell említeni a lejárt lakossági és közületi tartozások (kintlévőségek) nagyságát és tendenciájának várható alakulását. A kintlévőségek behajtásának hatékonyságfokozására a melegvíz fogyasztást mérő órák kikötésekor, szükség esetén (amennyiben a lakó nem engedi be munkatársainkat) lehetőség van igénybe venni a rendőrség jelenlétét. A korábbi években elindított eljárásokat idén is folytatjuk.

A nem lakossági kintlévőségek aránya 22,79% (23.741 E Ft), ami alacsonynak tekinthető a lakossági tartozáshoz (80.450 E Ft, 77,21%) képest és az összes kintlévőséghez viszonyítva. Az összes éven túli tartozás aránya 62,43% (65.051 E Ft), melyből 62.668 E Ft-ot a lakosság képvisel. A vállalkozások esetében, ahol hosszabb ideig nem sikerül a tartozás rendezése, jellemzően felszámolási eljárás indul, melyben Társaságunk követelése a rangsor végén helyezkedik el. Így megtérülésére csak töredék összegben vagy egyáltalán nincs esély. Az így keletkezett behajthatatlan követelés kivezetésre kerül a könyvekből.

d.) Az Ukrajnában zajló háború okozta gazdasági hatások továbbra is közvetve és közvetlenül minden gazdálkodó szervezetet érintenek. Az energia árak korábbinál magasabb szinten történő stabilizációja és az energiapiac hektikussága, egyes alapanyagok beszerzési nehézségei és a magas inflációs várakozások részben a háborúnak köszönhetőek, akadályozzák a gazdasági helyzet normalizálódását.

VI.2. Stratégiai változatok a kockázatok felmerülése esetére

a) A távhőszolgáltatás területén a díjváltozásokat, az állami támogatás mértékét, a közműadó mértékét, a nyereségkorlátot, illetve a rezsicsökkentést különféle jogszabályok határozzák meg. A jogszabályok változására Társaságunknak nincs ráhatása, így a fenti kockázati tényezőket társasági szinten nem lehet csökkenteni.

b) A COVID járvány már elmúlt, a vírussal továbbra is együtt él az emberiség. Ennek tudatában a Gyógy- és Strandfürdőben továbbra is figyelni kell a koronavírus és más vírusok által okozott fertőzés, betegség megelőzésére, a közhasználatú fürdők létesítéséről és üzemeltetéséről szóló 510/2023. (XI.20.) Korm. rendelet és egyéb releváns jogszabályok előírásainak betartására.

c) A Tulajdonosi képviselő által meghatározott, 2025. évi üzleti terv irányelveinek szelleméből következik, hogy a Társaság fő profiljába nem illeszkedő tevékenységeket, melyek gazdaságosan nem végezhetők, a legminimálisabb mértékre kell korlátozni. A TiszaSzolg 2004 Kft. fő tevékenységi körébe a távhőszolgáltatás tartozik, mellette kiemelten fontos tevékenység az idegenforgalmi szolgáltatás és az Ipari park működtetése. Az előző tevékenységekhez nem szükséges, veszteséget termelő ingatlanok egy részének további működtetése megszüntetésre került, értékesítésük megtörtént vagy az értékesítési lehetőségek feltárása folyamatban van.

VI.3. A kockázatok csökkentése érdekében megkötött vagy megkötésre kerülő biztosítások

Társaságunk jelentős értékű vagyonnal (ingatlanok, berendezési tárgyak, gépek, gépjárművek) rendelkezik, így fontos, hogy az esetleges rendkívüli események bekövetkezése esetén megfelelő biztosítás álljon rendelkezésre, hogy a kár megtérüljön. Ennek megfelelően vagyonbiztosítási szerződés, a gépjárművekre a kötelező biztosításon túlmenően Casco biztosítás kerül megkötésre. A szolgáltatásokból eredő károkozás esetére társaságunk rendelkezik tevékenységi felelősségbiztosítással, valamint környezetvédelmi biztosítással is.

VII. PÉNZÜGYI TERV

A pénzügyi terv keretében bemutatásra kerül Társaságunk 2025. évre tervezett

- mérlege (2. melléklet)
- eredménykimutatása (2. melléklet)
- likviditási terve (3. melléklet)

VII.1. Bevételek ismertetése

A TiszaSzolg 2004 Kft.-nek várhatóan az alábbi jogcímeken keletkeznek bevételei:

Adatok E Ft-ban

Bevételek	2025. terv	2024. várható	Eltérés	%
Értékesítés nettó árbevétele	2 064 271	2 051 421	12 850	0,63%
Aktivált saját teljesítmények	0	29 014	-29 014	-100,00%
Egyéb bevételek	2 143 330	2 817 171	-673 841	-23,92%
Pénzügyi műveletek bevételei	14 894	23 055	-8 161	-35,40%
Bevételek mindösszesen	4 222 495	4 920 661	-698 166	-14,19%

Az **Értékesítés nettó árbevételét** a 2024. évi várható árbevétellel azonos összegben tervezzük.

Az **Aktivált saját teljesítmények** soron nem tervezünk a társaság által saját erőből elvégzett fejlesztési, beruházási munkákat.

Egyéb bevételeink összegében a szolgáltatói távhő támogatás és a lejárt követelések behajtásával összefüggésben kapott tételek (kamat, illeték, ügyvédi munkadíj) mellett megjelenik az ingatlan értékesítés bevétele is 42 M Ft (az értékesített ingatlan könyv szerinti értéke 2,2 M Ft) összegben. A távhő támogatás tervezett összege összesen 2.076 M Ft.

Ezen a soron kerül kimutatásra a fejlesztési célból kapott pénzeszközökből a fejlesztés során létrehozott eszközök éves amortizációjával megegyező összeg.

A bemutatott csökkenésből 262 M Ft az ingatlan értékesítésből adódik, 383 M Ft a távhő üzemnél részletezett hatósági ártámogatás változás hatásából.

A Pénzügyi műveletek bevételei soron a szabadon felhasználható pénzeszközeink lekötéséből származó kamatbevételek kerülnek kimutatásra.

VII.2. Költségek, ráfordítások

A társaság költségeinek és ráfordításainak alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

Adatok e Ft-ban

Költségek, ráfordítások	2025. terv	2024. várható	Eltérés	%
Anyagköltség	2 593 697	3 149 603	-555 906	-17,65%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	478 959	470 021	8 938	1,90%
Egyéb szolgáltatások értéke	34 573	33 167	1 406	4,24%
ELÁBÉ	161 232	161 342	-110	-0,07%
Eladott (közvetített) szolgáltatások	101 156	112 347	-11 191	-9,96%
Anyagjellegű ráfordítások	3 369 617	3 926 480	-556 863	-14,18%
Béreköltség	564 539	534 678	29 861	5,58%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	39 708	49 897	-10 189	-20,42%
Bérjárulékok	71 542	74 353	-2 811	-3,78%
Személyi jellegű ráfordítások	675 789	658 928	16 861	2,56%
Értécsökkenési leírás	149 132	155 487	-6 355	-4,09%
Egyéb ráfordítások	18 707	21 659	-2 952	-13,63%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	208	-208	-100,00%
Mindösszesen	4 213 245	4 762 762	-549 517	-11,54%

Az **Anyagjellegű ráfordítások** esetében, 14,18%-os nagyságrendű csökkenés került tervezésre, mely főként az Anyagköltség soron bekövetkező csökkenésből adódik. Az anyagköltségek között a legnagyobb tétel, 88,94%, az Alteo-Therm Kft. részére fizetendő, vásárolt hő és alapdíj értéke. Ez a költség ebben az évben 2.263 M Ft összegben került a tervbe, ami 538 M Ft-tal kevesebb, mint a 2024. évi tény.

Az Eladott áruk beszerzési értéke soron kimutatott összeg a közvetített szolgáltatás során a közműszolgáltató részére kifizetett víz és csatornadíj azon hányada, melyet a melegvíz szolgáltatást igénybe vevő lakossági felhasználók jogszabály alapján nem kötelesek megtéríteni társaságunknak. Az összeget távőszolgáltatási támogatásként kapja meg társaságunk.

A **Személyi jellegű ráfordítások** költsége soron 2,56% pontos növekedés látható az alábbi szempontok figyelembevételével:

- a képviselő testület döntésében meghatározott cafetéria keret,
- a képviselő testület döntésében meghatározott béremelés mértéke,
- a jogszabály által előírt minimálbér és garantált bérminimum megemelt összegei.

A tervezett összegben nem kerültek figyelembevételre a túlórák és egyéb előre nem kalkulálható kifizetések és kapcsolódó járulékaik.

Az **Értécsökkenési** leírás értékében 4,09%-os mértékű csökkenés prognosztizálható a 2024. évben aktiválásra kerülő eszközök értécsökkenés elszámolásának növelő, az értékesített vagy értékesítésre tervezett ingatlanok kivezetése és az időközben nullára leíródo eszközök miatti értécsökkenés elszámolásának csökkentő hatásának egyenlege alapján.

Az **Egyéb ráfordítások** összegében 13,63%-os csökkenés látható a 2024. évi várható adathoz viszonyítva. Ennél a jogcímnél jelenik meg a tárgyi eszközök terven felüli értécsökkenésének elszámolása a káreseményekkel, kártalanítással kapcsolatos kifizetések és itt kerülnek elszámolásra a különböző adókötelezettségek, az év végén a vevői követelésekre elszámolt értékvesztés, készletek, áruk leértékelésének összege is. A tervezésnél kizárólag a szokásos terv szerinti értécsökkenési leírás került figyelembe véve.

VII.3. A tevékenységek eredményessége

Társaságunk 2025. évre a jelenleg rendelkezésünkre álló ismeretek, információk alapján 1.650 E Ft összegű adózott eredményt prognosztizál, a mellékletként csatolt eredménykimutatás és mérlegterv szerint.

A bemutatott adózott eredmény nem tartalmazza azonban a jelen időpontban nem tervezhető tételeket, többek között, túlórákat és járulékait, terven felüli értécsökkenést, az értékvesztés, behajthatatlan követelések leírását, elfekvő készletek, áruk leértékelését, valamint nem tartalmazza a végrehajtott selejtezések hatását.

Társaságunknak működése során továbbra is kiemelt figyelmet kell fordítania a biztonságos üzemeltetés, a fogyasztói igények minőségi kielégítése mellett a költségtakarékos gazdálkodásra.

VII.4. Fizetőképesség, likviditás alakulása

Társaságunk követeléseiről

A 2024.12.31.-i állapotot az alábbi táblázat szemlélteti. Az összehasonlíthatóság miatt közöljük a 2023.12.31. adatsort is.

Adatok E Ft-ban

Vevők	1-90 nap	91-180	181-360	361-	Összesen
nem lakosság	22 866	2 248	187	3 136	28 437
lakosság	13 083	3 023	6 110	75 505	97 721
összesen 2023.	35 949	5 271	6 297	78 641	126 158

nem lakosság	13 325	6 108	1 925	2 383	23 741
lakosság	12 846	1 388	3 548	62 668	80 450
összesen 2024.	26 171	7 496	5 473	65 051	104 191
Változás	-9 778	2 225	-824	-13 590	-21 967

A kintlévőségek nagyságrendje a 2023. évi adathoz viszonyítva, 2024. évi záró egyenlegként 17,41%-os csökkenést (21.967 E Ft) mutat. A táblázatban látható, hogy a lakossági hátralékok összességében 17.271 E Ft-tal (17.67%) csökkentek, melyhez hozzájárult, hogy 2024. évben az Önkormányzat által nyújtott lakossági támogatások, segélyek összege 2.762 E Ft volt.

A közületeknél a fizetési elmaradás 16,51 %-kal (4.696 E Ft-tal) csökken. A tartozások döntő hányadát kitevő lakossági kintlévőségek összegének alakulása továbbra is csökkenő tendenciát mutat. A terv annak ismeretében került összeállításra, hogy a jelenleg 104 M Ft-ot meghaladó kintlévőség jelentős részét kitevő éven túli tartozások (65 M Ft) rendezésére reálisan nem lehet számítani. A tartozás csökkenő trendjének fenntartásához 2025. évben is következetesen folytatni kell a már bevezetett, lentebb felsorolt módszerek alkalmazását.

Annak érdekében, hogy a kintlévőségek értéke tovább ne növekedjen, az alábbi folyamatokat alkalmazzuk:

- Az egyenlegközlő és felszólító leveleket rendszeresen eljuttatjuk az érintetteknek (mind a céges, mind pedig az ügyvédi felszólításokat).
- Abban az esetekben, amikor a felszólítás eredménytelen, ott az ügyeket jogi úton (fizetési meghagyás, letiltás) a Mészáros Ügyvédi Iroda közreműködésével érvényesítjük.
- Amennyiben ez sem segít, a törvényi szabályok szerint az ingatlan tulajdoni lapjára terhelést jegyeztetünk be.
- Végrehajtó segítségével próbáljuk követeléseinket behajtatni.
- Szorosabb együttműködést alakítottunk ki a Polgármesteri Hivatallal. A hátralékkezelés során az ügyfelek elérésében és szociális helyzetének mérlegelésében, valamint az adósságrendezi konstrukciók kidolgozásában is nagy szerepe lehet az Önkormányzat szakembereinek.
- A közületek esetében megkíséreltük a felszámolási eljárások indítását, de a folyamat nagyon hosszas és költséges. Hatékonyabbnak a fizetési meghagyások kibocsátása tűnik, de ennek folyamatát lassítja az elektronikus közjegyzői közreműködés.
- Meleg víz korlátozás lehetőséggel is élünk az adott jogszabályi keretek között, de sajnos többször tapasztaltuk, hogy a fogyasztó nem engedi be kollégáinkat a lakásba, illetve később kiszedi a szűkítőt. Az előbbi esetben a Tiszaújvárosi Járásbíróság engedélyének beszerzése után a rendőrség képviselőjének jelenlétében térhetünk vissza a lakóingatlanhoz. Az utóbbi esetben a szűkítőt eltávolítva megszüntetjük a szolgáltatást és megvizsgálhatjuk a büntető feljelentés lehetőségét is.

Társaságunk kötelezettségeiről

A Fürdő fejlesztéshez 2010. évben igénybe vett beruházási hitel összege visszafizetésre került, a hitelszerződés megszűnt.

Az évközben folyamatosan keletkező kötelezettségeknek szigorú pénzügyi ütemezéssel társaságunk időben eleget tud tenni.

Célunk, hogy Társaságunk likviditásában 2025. évben se legyenek fennakadások, a közszolgáltatási feladatainkat, a távhőszolgáltatás biztonságát biztosítani tudjuk, időben eleget tudjunk tenni fizetési kötelezettségeinknek a partnereink, munkavállalóink felé, megőrizve a rólunk kialakított pozitív képet.

VIII. TERVEZETT BERUHÁZÁSI, FELÚJÍTÁSI FELADATOK

Likviditásunkat jelentősen befolyásolja a tervezett vagy a gazdálkodási év folyamán jelentkező beruházási, felújítási, korszerűsítési munkák költség igénye. A tervezett és időközben jelentkező munkák is csak meglévő finanszírozási források mellett és a Tulajdonosi képviselő VII/70-1/2025. ügyiratszámú levelében rögzítettek szerint hajthatók végre. A tervezett, 5.000 E Ft érték feletti munkák:

- távhő vezetékek csere;
- wellness rész bővítésének tervezetése, kivitelezése;
- Tiszaújvárosi Sport-Park Nonprofit Kft. előtti parkoló felújítása, közbeszerzési eljárással

Az idegenforgalmi üzem nyári (strandszezon) munkaerő ellátása a jelen munkaerő piaci helyzetben, csak munkaerőkölcsönzéssel biztosítható. A szolgáltató közbeszerzési eljárás keretében kerül kiválasztásra. A Tiszaújvárosi Sport-Park Nonprofit Kft. előtti parkoló felújítási munkák elvégzésére is közbeszerzési eljárás keretében kerül kiválasztásra a vállalkozó, az engedélyezési eljárás lezárását követően.

Tiszaújváros, 2025. március 13.

Kósa-Tóth Zoltán
ügyvezető

TiszaSzolg 2004 Kft.
3580 Tiszaújváros, Tisza út 2/F.
OTP: 11734114-20646893
Adószám: 11064686-2-05

1. melléklet

időszak	vásárolt hő- mennyiség	termelőnek fizetett				értékesített hőmennyiség; hődíj és alapdíj		támogatás				átutalás összesen	
		hődíj	alapdíj		összesen			változó (lakossági értékesítésre)		fix			
	GJ	Ft/GJ	E Ft	E Ft	E Ft	GJ	E Ft	Ft/GJ	E Ft	Ft/hó	E Ft	E Ft	
2024 év tény	01.01-től - 09.30-ig	116 787	12 884	1 504 684	464 409	1 969 093	173 503	1 031 612	11 468	971 389	88 291	794 616	1 766 005
	10.01-től - 12.31-ig	81 674	8 315	679 119	153 093	832 212			6 605	419 576	91 106	273 318	692 894
	összes	198 461		2 183 803	617 502	2 801 305		1 031 612		1 390 965		1 067 935	2 458 900
2025. év terv		198 461	8 315	1 650 203	612 372	2 262 575	173 503	964 109	6 605	979 048	91 106	1 093 273	2 072 321

2. melléklet

adatok E Ft-ban

2025. évi eredményterv								
HALMOZOTT EREDMÉNY	Tízszázalékosan 2025.	Távhő üzem	Lakás karbantartó csoport	Termálfürdő	Kemping	Ingatlan	Ipari Park	Központi irányítás
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 064 271	1 046 881	80 000	696 752	121 751	30 186	64 601	24 100
Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0	0	0	0	0	
Értékesítés nettó árbevétele	2 064 271	1 046 881	80 000	696 752	121 751	30 186	64 601	24 100
Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját előállítású eszközök aktívált értéke	0	0	0				0	0
Aktívált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb bevételek	2 143 330	2 084 907	0	13	341	3	48 393	9 673
Anyagköltség	2 593 697	2 414 108	17 000	134 412	11 593	6 438	561	9 585
Igénybe vett szolgáltatások értéke	478 959	74 593	200	253 720	31 915	11 287	47 741	59 503
Egyéb szolgáltatások értéke	34 573	2 594	163	7 600	1 380	79	0	22 757
Eladott áruk beszerzési értéke	161 232	161 232						
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	101 156	74 692	0	11 624		14 840		
Áruvagylegű ráfordítások	3 369 617	2 727 219	17 363	407 356	44 888	32 644	48 302	0
Bérlőköltség	564 539	151 251	47 700	195 049	12 089	4 578		91 845
Személyi jellegű egyéb kifizetések	39 708	8 888	5 050	13 019	415	294		153 872
Bérlőköltések	71 542	18 514	7 033	21 371	957	579		12 042
Személyi jellegű ráfordítások	675 789	178 653	59 783	229 439	13 461	5 451	0	23 088
Értékesítési költségek leírás	149 132	51 046	1 040	58 725	5 591	3 377	24 455	189 002
Egyéb ráfordítások	18 707	3 535	104	5 790	5 221	3 087		4 898
ebből: értékvesztés	0							970
Társaságoknak nyújtott szolgáltatás	71 375	10 299	5 018	48 950	0	0		7 108
Társaságtól kapott szolgáltatás	71 375	1 355	625	2 125	49 160	2 513		15 297
ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-5 644	180 279	5 803	42 280	3 771	-16 883	40 237	33 773
Központi irányítás felosztott költsége	0	-199 884	-7 472	-65 074	-11 371	-2 819	-6 033	-2 251
Korrigált üzemi tevékenység	0	-19 605	-1 669	-22 794	-7 000	-19 702	34 204	31 522
Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0	0	0	0	0	0
Részesedések értékesítésének árfolyamnyer.	0	0	0	0	0	0	0	0
Befektetett pü. eszközök kamatai, árfolyamny.	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevét.	14 894	10 095	377	3 287	574	142	305	114
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	0	0	0	0	0	0	0
Pénzügyi műveletek bevételei	14 894	10 095	377	3 287	574	142	305	114
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamveszt.	0	0	0	0	0	0	0	0
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0	0	0	0	0	0
Részesedések, értékpapírok, bankk. Értékveszt.	0	0	0	0	0	0	0	0
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0	0	0	0	0	0	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0	0	0	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	14 894	10 095	377	3 287	574	142	305	114
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	9 250	-9 510	-1 292	-19 507	-7 026	-19 560	34 509	31 636
Adófizetési kötelezettség	7 600	0	0	0	0	0		294 904
ADÓZOTT EREDMÉNY	1 650	-9 510	-1 292	-19 507	-7 026	-19 560	34 509	31 636
								7 600
								302 504

"A" MÉRLEG Eszközök

adatok E Ft-ban

Sor-szám		A tétel megnevezése	2024. év várható	2025. év terv	eltérés E Ft	eltérés %
a		b	c	d	e	f
1	A.	Befektetett eszközök	3 527 323	3 391 893	-135 430	-3,84%
2	I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0	
10	II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	3 527 323	3 391 893	-135 430	-3,84%
11		Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 330 722	3 226 207	-104 515	-3,14%
12		Műszaki berendezések, gépek, járművek	70 946	105 185	34 239	48,26%
13		Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	43 117	35 501	-7 616	-17,66%
15		Beruházások, felújítások	82 538	25 000	-57 538	-69,71%
16		Beruházásokra adott előlegek				
18	III	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	
27	B.	Forgóeszközök	1 751 355	1 835 838	84 483	4,82%
28	I.	KÉSZLETEK	114 727	112 079	-2 648	-2,31%
29		Anyagok	112 447	110 000	-2 447	-2,18%
33		Áruk	2 079	2 079	0	0,00%
34		Készletekre adott előlegek	201		-201	-100,00%
35	II.	KÖVETELÉSEK	761 324	732 739	-28 585	-3,75%
36		Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	229 829	201 000	-28 829	-12,54%
40		Egyéb követelések	531 495	531 739	244	0,05%
43	III	ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0	
49	IV	PÉNZESZKÖZÖK	875 304	991 020	115 716	13,22%
50		Pénztár, csekkek	5 504	11 000	5 496	99,85%
51		Bankbetétek	869 800	980 020	110 220	12,67%
52	C.	Aktív időbeli elhatárolások	259	0	-259	-100,00%
54		Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	259	0	-259	-100,00%
56		Eszközök összesen	5 278 937	5 227 731	-51 206	-0,97%

"A" MÉRLEG Források

Sor-szám		A tétel megnevezése	2024. év várható	2025. év terv	eltérés E Ft	eltérés %
a		b	c	d	e	f
57	D	Saját tőke	4 144 835	4 146 485	1 650	0,04%

58	I.	Jegyzett tőke	4 351 200	4 351 200	0	0,00%
61	III.	Tőketartalék	225 650	225 650	0	0,00%
62	IV.	Eredménytartalék	-582 808	-432 015	150 793	-25,87%
67	VII.	Adózott eredmény	150 793	1 650	-149 143	-98,91%
68	E.	Céltartalék	0	0	0	
72	F.	Kötelezettségek	947 457	909 784	-37 673	-3,98%
77	II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	19 318	19 318	0	0,00%
85		Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek	19 318	19 318	0	0,00%
86	III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	928 139	890 466	-37 673	-4,06%
91		Kötelezettségek áruszállításból és szolg. (szállítók)	845 374	808 016	-37 358	-4,42%
95		Rövid lejáratú kötelezettségek	82 765	82 450	-315	-0,38%
98	G.	Passzív időbeli elhatárolások	186 645	171 462	-15 183	-8,13%
99		Bevételek passzív időbeli elhatárolása	5 383	5 383		
101		Halasztott bevételek	181 262	166 079	-15 183	-8,38%
102		Források összesen	5 278 937	5 227 731	-51 206	-0,97%

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

Sor-szám		A tétel megnevezése	2024. év várható	2025. év terv	eltérés E Ft	eltérés %
a		b	c	d	e	f
1	1	Belföldi ért. nettó árbevétele	2 051 421	2 064 271	12 850	0,63%
3	I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	2 051 421	2 064 271	12 850	0,63%
5	4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	29 014	0	-29 014	
6	II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	29 014	0	-29 014	
7	III.	Egyéb bevételek	2 817 171	2 143 330	-673 841	-23,92%
		ebből: visszaírt értékvesztés	12 158			
9	5	Anyagköltség	3 149 603	2 593 697	-555 906	-17,65%
10	6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	470 021	478 959	8 938	1,90%
11	7	Egyéb szolgáltatások értéke	33 167	34 573	1 406	4,24%
12	8	Eladott áruk beszerzési értéke	161 342	161 232	-110	-0,07%
13	9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	112 347	101 156	-11 191	-9,96%
14	IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	3 926 480	3 369 617	-556 863	-14,18%
15	10	Béreköltség	534 678	564 539	29 861	5,58%
16	11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	49 897	39 708	-10 189	-20,42%
17	12	Bérfelrakások	74 353	71 542	-2 811	-3,78%
18	V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	658 928	675 789	16 861	2,56%
19	VI.	Értékcsökkenési leírás	155 487	149 132	-6 355	-4,09%

20	VII.	Egyéb ráfordítások	21 659	18 707	-2 952	-13,63%
21		ebből: értékvesztés	1 252			
22	A.	ÜZLETI TEV. EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	135 052	-5 644	-140 696	-104,18%
23	15	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	23 055	14 894	-8 161	-35,40%
33	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	23 055	14 894	-8 161	-35,40%
36	19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	208	0	-208	-100,00%
41	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21)	208	0	-208	-100,00%
42	B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	22 847	14 894	-7 953	-34,81%
43	C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	157 899	9 250	-148 649	-94,14%
44	X.	Adófizetési kötelezettség	7 106	7 600	494	6,95%
45	D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	150 793	1 650	-149 143	-98,91%

3. melléklet

LIKVIDITÁSI TERV 2025. év					
adatok eFt-ban					
A tétel megnevezése	I.név	II.név	III.név	IV.név	Éves terv
Nyitó pénzeszköz + likvid értékpapír	875 304	651 770	485 851	764 946	875 304
Értékesítéshez kapcs. bruttó árbevétel	592 572	503 312	769 256	502 058	2 367 198
Egyéb bevételek	741 442	481 472	346 412	559 107	2 128 433
Pénzügyi műveletek bevételei	5 414	3 699	3 699	3 699	16 511
Lejárt kintlévőségek behajtásából	2 572	1 955	3 028	3 098	10 653
Áfa visszaigénylés	152 061	254 217	128 643	64 932	599 853
Bevételek összesen	1 494 061	1 244 655	1 251 038	1 132 894	5 122 648
Anyagjellegű ráfordítások	1 519 435	1 218 791	761 384	737 151	4 236 761
Személyi jellegű ráfordítások bruttó	180 106	160 233	181 854	158 355	680 548
Egyéb ráfordítások	8 062	7 872	12 430	8 679	37 043
Beruházási kiadások bruttó	0	18 965	5 080	0	24 045
adóbefizetések	9 992	4 713	11 195	2 635	28 535
Kiadások összesen	1 717 595	1 410 574	971 943	906 820	5 006 932
Negyedéves likviditás	-223 534	-165 919	279 095	226 074	
Halmazott likviditás	651 770	485 851	764 946	991 020	991 020