

ÜZLETI TERV 2026.

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 2026. 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 2026. ÉV	11
IV.1.	PIACI TRENDEK, 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	13
V.1.	SZERVEZETI STRUKTÚRA BEMUTATÁSA.....	13
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	14
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	16
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	20
1.	MELLÉKLET	22
2.	MELLÉKLET	26
3.	MELLÉKLET	27
4.	MELLÉKLET	28

Tájékoztató rész

A tulajdonos kérésére az Üzleti Tervet 2026. január hónap elején kell leadni, ezért a 2025. év vonatkozásában, minden számadat becsült, várható értéket tartalmaz. A becslés vagy az előző év vagy a tárgyév tényleges adatainak figyelembevételével történt.

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.

Cégbírósági 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. 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 várhatóan 184.101 GJ hőmennyiséget fog értékesíteni 2025. évben. Ez 6,11% ponttal magasabb érték az előző évi adattól (173.503 GJ). Közszolgáltatásból elért árbevétele várhatóan 1.078 millió forint lesz.

Az üzem teljesítette legfontosabb feladatát, a távhőszolgáltatás folyamatos és biztonságos fenntartását. Az előregedett vezetékszakaszokon évközben történt vezetéklyukadások (4 alkalom) által okozott szolgáltatás kieséseket a lehető leggyorsabban elhárította.

A fűtési rendszer felkészítése a fűtési szezonra határidőre megtörtént, a lakossági fűtésszolgáltatás 2025. október 01. napján indult el, míg az intézményi és egyéb fogyasztóknál a kéréseknek megfelelően különböző napokon.

Az üzem gazdálkodása 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 2025. évben az egyedi megrendelésű munkák tekintetében létszámproblémákból fakadóan csökkentett kapacitással látta el. A csoport szerződés alapján negyedévente végzi (6407 db) a lakóingatlanok melegvízóráinak távleolvasását és gondoskodik a leolvasást biztosító eszközök folyamatos működéséről. 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

A fürdő tetőszerkezetében keletkezett tűzkár miatt 2025. áprilisától a gyógyfürdő beltéri medencéi nem üzemeltek. A kültéri gyógyvizes medence és a wellness részleg szinte egész évben tudott üzemelni, a strandfürdő pedig a tervezett nyitvatartással működött.

2025. évben a forgalom és az árbevétel várhatóan a következők szerint fog alakulni:

Vendégforgalom:	145.447 fő	(2024. év: 218.794 fő)	-33,52 %
Árbevétel:	433,0 M Ft	(2024. év: 674,6 M Ft)	-35,81 %

Az általános feladatokon kívül az alábbi fontosabb munkák történtek:

- wellness rész bővítésének tervezetése, és a kivitelezési munkák megkezdése,
- optikai hálózat bővítés kiépítése a strandfürdő területén,
- gyógyfürdő öltözőibe légkondicionáló berendezések beszerzése, beszerelése,
- strandfürdő területén 12 db új filagória gyártása, telepítése,
- napvitorlás zóna kialakítása,
- T-4 kút javítása, ahhoz melegvizes búvármotor beszerzése,
- hullámgép teljeskörű felújítása,
- kasszagépek szerverének cseréje,
- gyógyfürdő épületében padlófűtés rendszer javítása, felújítása,
- a tűzben károsodott berendezések, eszközök, bútorok pótlása.

Termál Kemping

A 2025. évi forgalmi és árbevétel adatok:

Vendégforgalom:	6.151 fő	(2024. év: 6.400 fő)	-3,89%
Árbevétel:	114,2 M Ft	(2024. év: 111,5 M Ft)	+2,42%

A tavalyi évhez képest enyhén gyengült a Termál Kemping vendégforgalma, de ez betudható a fürdő részleges zárva tartásának, illetve a hektikusan változó időjárásnak. A jegyáremelés hatására az árbevétel növekedett.

Ipari Park és Ingatlangazdálkodás

Az értékesítésre kijelölt ingatlanokból egy ingatlan (hrsz: 2336/14 1.509m²) került értékesítésre.

Karbantartás, felújítás:

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

Brigádház

2025. évben 82 alkalommal került sor a Brigádház bérbeadására a környékbeli cégek, magánszemélyek, Tiszaújváros intézményei és Polgármesteri Hivatala részére. A befizetett bérleti díjakból származó bevétel 3.368 E Ft.

Egyéb ingatlanok

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 2026. évi céljai

A 2026. 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 2026. évi Üzleti Terv főbb irányelvei:

- Jogsabályokban, 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 figyelembevételével, megfontolt és költségtakarékos gazdálkodásra történő törekedés, külön kiemelt fókusszal az energiafelhasználásra.
- A Sportcentrum előtti parkoló kialakítása és hasznosítása.
- A távhő vezetékhálózat korszerűsítésének folytatása.
- 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

2026. 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 igénybevételében.

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 lakossági fogyasztókat igény jelentkezésekor a honlapunkon, facebook oldalunkon, a Tiszaújvárosi Krónikába történő megjelenés formájában, a személyesen érdeklődőket ügyfélszolgálatunkon tájékoztatjuk a távhőszolgáltatást érintő változásokról, költségmegosztókkal kapcsolatos ismereteinkről.

A távhőszolgáltatás tevékenységi köre az alábbi mennyiségi mutatókkal került megtervezésre 2026. évre:

Távfűtött lakások száma:	5.735 db
Fűtött légtérfogat:	758.769 lm ³
Éves hővásárlás:	204.736 GJ
Éves hőértékesítés:	184.101 GJ
Éves hálózati hővesztesség:	12,58 %
Lekötött fűtőkapacitás:	36,0 MW
Vezetékhálózat (primer és szekunder) nyomvonalhossza:	17,5 km
Vezetékhálózat (primer és szekunder) vezetékossza:	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 2026. évi előrejelzés a 2025. évi tényleges és várható adatok felhasználásával készült el.

A tiszaujvárosi távhőhálózat nyomvonala jelenleg 17 511 m, amelyben 42 572 m távhővezeték található, ebből a nyomvonal tekintetében 48,82% (8.548 fm), a vezetékossz tekintetében pedig 48,23% (20.532 fm) lett a korszerű, előszigetelt vezetékek aránya az elvégzett távhővezeték rekonstrukciók eredményeként.

A 2026. évi tervezett vezetékcserevel kapcsolatos egyéb adatok:

- Nyomvonalhossz összesen: 120 m (összes nyomvonalhoz képest: 0,69%)
- Vezetékossz összesen: 240 m (összes vezetékhez képest: 0,56%)

A tervezett vezetékcsere (A-IV-10/m és A-IV-9/m aknák között) az egyik legöregebb és legtöbb javításon átesett szakaszt érinti. Társaságunk az évben folyamatosan figyelemmel kíséri a vezetéklyukadásokat és likviditási helyzetének, valamint a pályázati lehetőségeinek függvényében tesz javaslatot a tulajdonosi képviselő felé további vezeték cserére.

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 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, 2025. évben Társaságunknál várhatóan 40,3 M Ft nyereségkorlátot felüli eredmény képződik, melyet a jogszabályban előírt beruházásra kell fordítani.

III.2. Lakáskarbantartó Csoport

Társaságunk a társasházakkal átalánydíjas karbantartási szerződéssel rendelkezik (ivóvíz, használati melegvíz és szennyvízvezetékek hibaelhárítása, karbantartása), ami stabil árbevételre biztosít. Figyelembe véve a 2026. évi tulajdonos által megállapított béremelés mértékét, továbbá az anyagárakban, szolgáltatások díjaiban mutatkozó inflációs hatásokat, 2026. évtől az előző év bázishoz viszonyítva átlagosan 15%-os mértékű díjemelést alkalmazunk.

A tavalyi évhez hasonlóan 2026. 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 2026. év fontosabb célkitűzései:

- A hatékony energiafelhasználást mindig szem előtt tartva, újra növekedjen az árbevétel, ezzel együtt emelkedjen a szolgáltatások színvonala.
- Az üzembiztonság fenntartása, az energiafelhasználás csökkentése, a környezetvédelmi szempontok előtérbe helyezése, valamint egy költséghatékonyabb működés elérése.
- A szolgáltatások színvonalának emelésével a tűz előtti vendéglétszám elérése, illetve annak esetleges növelése és a már elért pozitív vendégelégedettség megőrzése, a lehetőségeket figyelembe vevő emelése.
- Hosszútávon a működés és a fejlődés saját forrásból történő biztosítása.

2026. évben a fürdő nyitvatartási és karbantartási rendjének főbb időpontjai:

- tavaszi karbantartás: április 13–30.,
- kalandmedence nyitása: május 30.,
- strand nyitása: június 13.,
- strand zárása: augusztus 30.,
- kalandmedence zárása: szeptember 20.,
- őszi karbantartás: szeptember 21. – október 02.

Árképzés

A fürdő eredményes működését nagyban nehezíti a továbbra is rendkívül magas víz-, csatorna-, valamint energiaárak. Ezért a tavaszi karbantartás befejezése után, a wellness részleg bővítési munkáinak befejeztével a wellness belépőjegy és bérlet árai

A jegyárak emelését magas energiaárakon túl az infláció és a bérköltségek emelkedése, a más társaságoktól igénybe vett karbantartási, szolgáltatási (beleértve a munkaerő kölcsönzést is) költségek folyamatos emelkedése, a nyereségességre való törekvésen túl a fürdő felső-közép kategóriába történő pozicionálása is indokolja, amivel elérhető a veszteség csökkentése és hosszú távon a nyereségesség megalapozása.

Az áremelés előreláthatólag nem fog versenyhátránnyal járni, hiszen valamennyi versenytársat érintették a felsorolt okok, ezért ők is áremelésre kényszerülnek. Szezonban a vendégek zömét adó külföldi látogatók a tapasztalatok szerint kevésbé árérzékenyek.

A Tiszaújvárosi Kártya által biztosított kedvezmény várhatóan 2026. április 1-jével kivezetésre kerül, helyébe a tiszaujvárosi lakcímkártya által biztosított kedvezmény lép, annyi kiterjesztéssel, hogy nemcsak az állandó lakcímmel rendelkező tiszaujvárosi lakosok vehetik igénybe a kedvezményt, hanem az ideiglenes lakcímmel rendelkező városiak is.

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 biztosítják az üzemelést.

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 megvalósítani.

A fürdő irányítástechnikai és villamossági erőátviteli berendezései, eszközei a fürdő üzembehelyezése óta nem kerültek felújításra, korszerűsítésre. A 2022. évben a Kft. pályázatot adott be, mely magában foglalta az irányítástechnikai rendszer korszerűsítését is. Először forráshiányra, majd újraértékelést követően 2025. áprilisában jogszabályváltozásra hivatkozva elutasításra került a pályázat. 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 2026. 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.

Árképzés

Várhatóan ez a mérték nem csökkenti a vendéglétszámot, mivel a kemping szolgáltatásait jellemzően külföldiek veszik igénybe, akik a tapasztalatok szerint kevésbé érzékenyek.

III.5. Ipari Park

Értékesítés:

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

- | | | |
|----|--------------|-----------------------|
| 1. | hrsz: 599/90 | 3.921 m ² |
| 2. | hrsz: 2306 | 31.264 m ² |
| 3. | hrsz: 2355/3 | 24.578 m ² |
| 4. | 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 | |
| 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. | hrsz: 599/66 | 792 m ² |

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

További ingatlanok értékesítéséhez a Képviselő-testület döntése szükséges.

Érdeklődés esetén minden ingatlan kizárólag értékbecslést 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. 2026. 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 2026. 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. A városi szintű marketing stratégiák és célok megvalósítása érdekében folyamatos kapcsolattartás szükséges a Tiszaújvárosi Művelődési Központ és Könyvtárral, valamint a Tiszaújvárosi Sport-Park Nonprofit Kft.-vel is.

IV.1. Piaci trendek, fogyasztói igények

Az elhúzódó orosz-ukrán háború hatásai a mai napig kihatnak a gazdaságra. Az energiahordozók piacára még mindig a bizonytalanság 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 a bérszínvonalon, melyet még ki tudnának gazdálkodni.

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

A tapasztalatok alapján nagyon kevés vendég érkezik a hajdúságból, inkább Debrecenbe, Hajdúszoboszlóra, Hajdúböszörménybe járnak, viszont Miskolcra jelentős a forgalom. Ezért az utóbbi években Miskolcon erősebb kampányt folytatott társaságunk kihangsúlyozva az alacsonyabb árat, az ingyenes parkolási lehetőséget és a gyógyvíz jótékony hatásait. Ezek a rádiós, óriásplakát és célzott közösségi média kampányok sikeresek, sokan jönnek egynapos fürdőzésre Miskolcra.

Továbbra is hangsúlyozni kell, hogy a város könnyen megközelíthető az M3-as autópályán szlovák vendégeink számára.

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, 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 tiszaujvárosi 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 logója, egyedi színösszeállítással és tipográfiával:

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

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 reklámcsatornáit.

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 2026. 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 2026. január 01-én 90 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.

Össességében azonban elmondható, hogy jelenleg a szakembereink felkészültsége, fegyelmzettsége megfelelő alapot biztosít ahhoz, hogy társaságunk 2026. 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 90 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:

Makrányiné Tamási Tünde

Gál Csaba

Lovász Attila

Németh Miklós

A FEB tagok megbízatása 2025.07.01-től 2029.09.30-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 2025.07.01-től 2030.06.30-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. évi 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 2026. évi lehetséges változásai, amelyek miniszteri rendeletben (50/2011. (IX. 30.) NFM rendelet) kerülnek meghatározásra. A módosítás várható időpontja 2026. október 01.
- A rezsicsökkentések végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV. törvény módosításából adódó változások.
- Jogszabályban előírt nyereségkorlát meghatározásának esetleges változása.

o 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 jelenti.

A fenti kockázati tényezők jelentősen megváltoztathatják a 2026. évi üzleti tervet.

b.) Az idegenforgalmi üzletágak kockázati tényezői:

- A legjelentősebb kockázati tényező a magas energiaárak.
- Az időjárás, ugyanis a bevételek jelentős része a nyári időszakban realizálódik. Kedvezőtlen nyári időjárás esetén a főszezoni (valamint az éves) jegyárbevétel és vendéglétszám is jelentősen csökken.
- A tüzeset után a beltéri medencék kényszerű zárva tartása miatt elmaradt vendégek további elmaradása, hiszen van olyan vendégréteg, aki nem használja a social média felületeit, illetve az internetet sem.
- A belföldi vendégek jövedelmének vásárlóerő-csökkenése a közepesen magas infláció miatt, valamint szintén a belföldi vendégek esetén kockázatot jelent, hogy a SZÉP-kártyára cafetériaként kapott összeg már lakásfelújításra és 2026. áprilisáig élelmiszer vásárlásra is felhasználható, amelyet eddig kizárólag az idegenforgalomban és a sport ágazatban lehetett elkölteni.
- A versenytorzító hatású támogatási, fejlesztési döntések, melyek nagyban befolyásolhatják a vendégforgalmat és a nyereségességet.



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 bizonytalansága, 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 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 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, 2026. évi üzleti terv irányelveinek szelleméből következik, hogy a Társaság fő profiljába nem illeszkedő tevékenységeket, melyek gazdaságosan nem végezhetőek, 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 jelentős részének az értékesítése megtörtént, a maradó ingatlanoknál az értékesítési lehetőségek vizsgálata folyamatos.

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 a meglévő vagyonbiztosítási szerződés felülvizsgálata folyamatban van, 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 2026. évre tervezett

- mérlege (1. melléklet)
- eredménykimutatása (1. melléklet)
- likviditási terve (2. melléklet)

VII.1. Bevételek ismertetése

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

Adatok E Ft-ban

Bevételek	2025. várható	2026. terv	Eltérés	%
Értékesítés nettó árbevétele	1 854 084	2 187 400	333 316	17,98%
Aktivált saját teljesítmények	9 926	25 000	15 074	151,86%
Egyéb bevételek	2 273 309	2 089 412	-183 897	-8,09%
Pénzügyi műveletek bevételei	28 748	19 250	-9 498	-33,04%
Bevételek mindösszesen	4 166 067	4 321 062	154 995	3,72%

Az **Értékesítés nettó árbevétele** 2026. évben tervezetten közel 18% ponttal magasabban alakul a 2025. évi várható árbevételhez képest, hiszen a Gyógy- és Strandfürdő káreseménye jelentős kiesést okozott.

Az **Aktivált saját teljesítmények** soron a tervezett távhővezeték rekonstrukció saját erőforrás felhasználásának költsége jelenik meg.

Egyéb bevételeink összegében a szolgáltatói távhő támogatás és a lejárt követelések behajtásával összefüggésben kapott bevételi tételek (kamat, illeték, ügyvédi munkadíj) jelennek meg. Ingatlan értékesítést nem tervezünk. A távhő támogatás tervezett összege összesen 2.067 M Ft. A 2025. évi összeg tartalmazza a biztosító társaság által kifizetett 135 M Ft-ot.

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

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. várható	2026. terv	Eltérés	%
Anyagköltség	2 595 478	2 590 553	-4 925	-0,19%
Igénybe vett szolg. értéke	454 081	494 695	40 614	8,94%
Egyéb szolg. értéke	35 544	38 181	2 637	7,42%
ELÁBÉ	166 873	177 163	10 290	6,17%
Eladott (közvetített) szolg.	105 511	119 874	14 363	13,61%
Anyagjellegű ráfordítások	3 357 487	3 420 466	62 979	1,88%
Béreköltség	540 799	592 533	51 734	9,57%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	45 832	39 526	-6 306	-13,76%
Bérráulékok	73 932	79 594	5 662	7,66%
Személyi jellegű ráfordítások	660 563	711 653	51 090	7,73%
Értékcsökkenési leírás	148 022	140 101	-7 921	-5,35%
Egyéb ráfordítások	34 467	272 804	238 337	691,49%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2	0	-2	-100,00%
Mindösszesen	4 200 541	4 545 024	344 483	8,20%

Az **Anyagjellegű ráfordítások** a 2025. évi várható költségtől 1,88%-os emelkedéssel került tervezésre.

A **Személyi jellegű ráfordítások** költsége soron 7,73% pontos növekedés látható az alábbi szempontok figyelembevételével:

- 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 **Értékcsökkenési leírás** értékében 5,35%-os mértékű csökkenés prognosztizálható a 2026. évben aktiválásra kerülő eszközök értékcsökkenés elszámolásának növelő és az időközben nullára leíró eszközök miatti értékcsökkenés elszámolásának csökkentő hatásának egyenlege alapján.

Az **Egyéb ráfordítások** összegében mutatkozó növekedés a tervezett parkoló beruházás számviteli elszámolásából adódik. Az építkezés egy része nem a vállalkozás érdekében végzett beruházás, melynek általános forgalmi adóval növelt értéke egyéb ráfordításként számolandó el. Ennél a jogcímnél jelenik meg a tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenésének 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 értékcsökkenési leírás került figyelembe véve.

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 behajtani.
- Szorosabb együttműködést alakítottunk ki a Polgármesteri Hivatallal. A hátralékkezelés során az ügyfelek elérésében és szociális helyzetének mérlegelésében, valamint az adósságrendezési konstrukciók kidolgozásában is nagy szerepe lehet az Önkormányzat szakembereinek.
- A közületek esetében megkíséreltük a felszámolási eljárások indítását, de a folyamat nagyon hosszú 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

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

Társaságunk normál üzletmenetéből adódó 2025. évet érintő várható kötelezettségei (bérfizetés, adók, járulékok fizetése, szállítói számla fizetések, stb.) részletesen az 3. sz mellékletben kerülnek bemutatásra.

Célunk, hogy Társaságunk likviditásában 2026. évben se legyenek fennakadások, a közszolgáltatási feladatainkat, a távhőszolgáltatás folyamatosságát 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

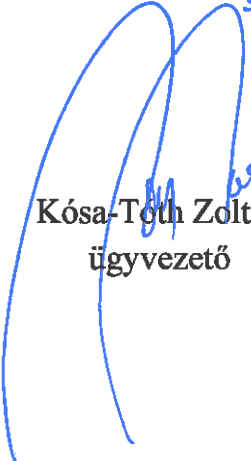
időközben jelentkező munkák is csak meglévő finanszírozási források mellett hajthatók végre. [REDACTED]

- távhő vezetékek csere;
- wellness rész bővítésének kivitelezése;
- Sportcentrum előtti parkoló felújítása, közbeszerzési eljárással. A felújítás 2 részből tevődik össze:
 - parkoló helyek kiépítése, közművekkel [REDACTED]
 - a fedett parkoló helyeknél a tetőre napelemek kerülnek, melyek a társaság energiaigényét szolgálják a jövőben [REDACTED]

Az utóbbi rész szerepel a társaság tervében, mivel ez minősül a vállalkozás érdekében végrehajtott beruházásnak.

A fent említett parkoló felújításán túl az elmúlt évekhez hasonlóan az idegenforgalmi üzem nyári (strandszezon) munkaerő ellátását tervezi társaságunk közbeszerzési eljárás keretében biztosítani, mivel a jelen munkaerő piaci helyzetben, az csak munkaerő kölcsönzéssel biztosítható.

Tiszaújváros, 2026. január 7.


Kósa-Tóth Zoltán
ügyvezető

TiszaSzolg 2004 Kft.
3580 Tiszaújváros, Tisza út 2/F.
OTP: 11734114-20646893
Adószám: 11064686-2-05
1.

1. melléklet

adatok E Ft-ban

2026. évi eredményterv									
	TiszaSzolg összesen	2004 Kft. Távihó üzem	Lakás karb. csop.	Termálfürdő	Kemping	Ingatlan	Ipari Park	Közp.irányít.	
HALMOZOTT EREDMÉNY									
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 187 400	1 084 870	108 900	722 617	134 977	36 340	74 938	24 758	
Értékesítés nettó árbevétele	2 187 400	1 084 870	108 900	722 617	134 977	36 340	74 938	24 758	
Saját előállítási eszközök aktivált értéke	25 000	25 000	0	0	0	0	0	0	
Aktívált saját teljesítmények értéke	25 000	25 000	0	0	0	0	0	0	
Egyéb bevételek	2 089 412	2 075 519	0	13	235	3	5 982	7 660	
Anyagköltség	2 590 553	2 368 995	33 000	155 730	16 354	6 077	425	9 972	
Igénybe vett szolgáltatások értéke	494 695	74 324	200	275 223	24 715	7 635	50 704	61 894	
Egyéb szolgáltatások értéke	38 181	2 186	275	8 194	1 448	41	0	26 037	
Eladott áruk beszerzési értéke	177 163	177 163	0	0	0	0	0	0	
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	119 874	75 980	0	21 394	0	22 500	0	0	
Anyagjellegű ráfordítások	3 420 466	2 698 648	33 475	460 541	42 517	36 253	51 129	97 903	
Bérek	592 533	161 804	50 270	194 987	12 819	5 153	0	167 500	
Személyi jellegű egyéb kifizetések	39 526	9 361	5 550	12 155	213	243	0	12 004	
Bérbírlékok	79 594	21 415	7 736	22 246	1 094	701	0	26 402	
Személyi jellegű ráfordítások	711 653	192 580	63 556	229 388	14 126	6 097	0	205 906	
Értécsökkenési leírás	140 101	51 397	1 040	52 625	5 713	3 320	24 455	1 551	
Egyéb ráfordítások	272 804	589	108	8 332	4 981	3 067	0	255 727	
ebből: értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	
Társüzemeknek nyújtott szolgáltatás	66 399	8 462	3 469	47 500	0	0	0	6 968	
Társüzemekről kapott szolgáltatás	66 399	1 307	1 088	2 240	47 500	2 136	0	12 128	
ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-243 212	249 330	13 102	17 004	20 375	-14 530	5 336	-533 829	
Központi irányítás felosztott költsége	0	-203 898	-10 702	-71 013	-13 265	-3 571	-7 364	-2 434	
tájékoztató adat: Közp.irányít. nem felosztott ktg.								-254 000	
tájékoztató adat: Közp.irányít. összes felosztott ktg.								-312 247	
Korrigált üzleti tevékenység	-243 212	45 432	2 400	-54 009	7 110	-18 101	-2 028	-224 016	
Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	19 250	12 570	660	4 378	818	220	454	150	
Pénzügyi műveletek bevételei	19 250	12 570	660	4 378	818	220	454	150	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0	0	0	0	0	
PÉNzüGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	19 250	12 570	660	4 378	818	220	454	150	
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-223 962	58 002	3 060	-49 631	7 928	-17 881	-1 574	-223 866	
Adófizetési kötelezettség	7 733	0	0	0	0	0	0	7 733	
ADÓZOTT EREDMÉNY	-231 695	58 002	3 060	-49 631	7 928	-17 881	-1 574	-231 599	

"A" MÉRLEG Eszközök

adatok E Ft-ban

Sor- szám		A tétel megnevezése	2025. év várható	2026. év terv	eltérés E Ft	eltérés %
a		b	c	d	e	f
1	A.	Befektetett eszközök	3 585 668	3 588 246	2 578	0,07%
2	I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0	0	
10	II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	3 585 668	3 588 246	2 578	0,07%
11		Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	3 232 211	3 437 075	204 864	6,34%
12		Műszaki berendezések, gépek, járművek	52 272	110 628	58 356	111,64%
13		Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	48 159	40 543	-7 616	-15,81%
15		Beruházások, felújítások	249 522		-249 522	-100,00%
16		Beruházásokra adott előlegek	3 504		-3 504	-100,00%
18	III	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	
27	B.	Forgóeszközök	1 551 027	1 288 012	-263 015	-16,96%
28	I.	KÉSZLETEK	134 438	152 079	17 641	13,12%
29		Anyagok	132 359	150 000	17 641	13,33%
33		Áruk	2 079	2 079	0	0,00%
34		Készletekre adott előlegek				
35	II.	KÖVETELÉSEK	742 428	820 453	78 025	10,51%
36		Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	220 193	262 726	42 533	19,32%
40		Egyéb követelések	522 235	557 727	35 492	6,80%
43	III	ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0	
49	IV	PÉNZESZKÖZÖK	674 161	315 480	-358 681	-53,20%
50		Pénztár, csekkek	5 035	11 000	5 965	118,47%
51		Bankbetétek	669 126	304 480	-364 646	-54,50%
52	C.	Aktív időbeli elhatárolások	1 609	0	-1 609	-100,00%
54		Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 609	0	-1 609	-100,00%
56		Eszközök összesen	5 138 304	4 876 258	-262 046	-5,10%

"A" MÉRLEG Források

Sor- szám	A tétel megnevezése		2025. év várható	2026. év terv	eltérés E Ft	eltérés %
a		b	c	d	e	f
57	D	Saját tőke	4 104 948	3 873 253	-231 695	-5,64%
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	-429 947	-471 902	-41 955	9,76%
67	VII.	Adózott eredmény	-41 955	-231 695	-189 740	452,25%
68	E.	Céltartalék	0	0	0	
72	F.	Kötelezettségek	863 947	848 789	-15 158	-1,75%
77	II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	34 279	34 279	0	0,00%
85		Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek	34 279	34 279	0	0,00%
86	III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	829 668	814 510	-15 158	-1,83%
91		Kötelezettségek áruszállításból és szolg. (szállítók)	751 474	725 965	-25 509	-3,39%
95		Rövid lejáratú kötelezettségek	78 194	88 545	10 351	13,24%
98	G.	Passzív időbeli elhatárolások	169 409	154 216	-15 193	-8,97%
99		Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2 658	2 658		
100		Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	9	0	-9	
101		Halasztott bevételek	166 742	151 558	-15 184	-9,11%
102		Források összesen	5 138 304	4 876 258	-262 046	-5,10%

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

Sor-szám		A tétel megnevezése	2025. év várható	2026. év terv	eltérés E Ft	eltérés %
a		b	c	d	e	f
1	1	Belföldi ért. nettó árbevétele	1 854 084	2 187 400	333 316	17,98%
3	I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	1 854 084	2 187 400	333 316	17,98%
5	4	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	9 926	25 000	15 074	151,86%
6	II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	9 926	25 000	15 074	151,86%
7	III.	Egyéb bevételek	2 273 309	2 089 412	-183 897	-8,09%
		ebből: visszairt értékvesztés				
9	5	Anyagköltség	2 595 478	2 590 553	-4 925	-0,19%
10	6	Igénybe vett szolgáltatások értéke	454 081	494 695	40 614	8,94%
11	7	Egyéb szolgáltatások értéke	35 544	38 181	2 637	7,42%
12	8	Eladott áruk beszerzési értéke	166 873	177 163	10290	6,17%
13	9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	105 511	119 874	14 363	13,61%
14	IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	3 357 487	3 420 466	62 979	1,88%
15	10	Béreköltség	540 799	592 533	51 734	9,57%
16	11	Személyi jellegű egyéb kifizetések	45 832	39 526	-6 306	-13,76%
17	12	Bérbírlékok	73 932	79 594	5 662	7,66%
18	V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	660 563	711 653	51 090	7,73%
19	VI.	Értécsökkenési leírás	148 022	140 101	-7 921	-5,35%
20	VII.	Egyéb ráfordítások	34 467	272 804	238 337	691,49%
21		ebből: értékvesztés				
22	A.	ÜZLETI TEV. EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-63 220	-243 212	-179 992	284,71%
23	15	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	28 748	19 250	-9 498	-33,04%
33	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	28 748	19 250	-9 498	-33,04%
36	19	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	2	0	-2	-100,00%
41	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21)	2	0	-2	-100,00%
42	B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	28 746	19 250	-9 496	-33,03%
43	C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	-34 474	-223 962	-189 488	549,65%
44	X.	Adófizetési kötelezettség	7 481	7 733	252	3,37%
45	D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X.)	-41 955	-231 695	-189 740	452,25%

2. melléklet

LIKVIDITÁSI TERV 2026. év					
adatok E Ft-ban					
A tétel megnevezése	I.név	II.név	III.név	IV.név	Éves terv
Nyitó pénzeszköz + likvid értékpapír	674 161	549 912	225 336	518 387	674 161
Értékesítéshez kapcs. bruttó árbevétel	644 457	547 080	828 705	526 681	2 546 923
Egyéb bevételek	751 520	487 926	325 769	515 203	2 080 418
Pénzügyi műveletek bevételei	4 811	4 813	4 813	4 813	19 250
Lejárt kintlévőségek behajtásából	1 915	1 915	1 915	1 915	7 660
Áfa visszaigénylés	181 377	275 970	146 731	85 680	689 758
Bevételek összesen	1 584 080	1 317 704	1 307 933	1 134 292	5 344 009
Anyagjellegű ráfordítások	1 405 022	1 398 198	738 372	774 220	4 315 812
Személyi jellegű ráfordítások bruttó	182 693	171 865	188 450	170 191	713 199
Egyéb ráfordítások	9 112	10 235	13 718	261 645	294 710
Beruházási kiadások bruttó	105 300	50 739	63 500	127 000	346 539
adóbefizetések	6 202	11 243	10 842	4 143	32 430
Kiadások összesen	1 708 329	1 642 280	1 014 882	1 337 199	5 702 690
Negyedéves likviditás	-124 249	-324 576	293 051	-202 907	
Halmozott likviditás	549 912	225 336	518 387	315 480	315 480

3. melléklet

2025. évi várható kötelezettségek részletezése

	Adatok E Ft-ban
KÖTELEZETTSÉGEK	863 947
Hosszú lejáratú kötelezettségek	34 279
óvadék, jól teljesítési biztosíték	34 279
Rövid lejáratú kötelezettségek	829 668
Kötelezettségek áruszállításból és szolg. (szállítók)	751 474
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	78 194
kaució	90
Szja elszámolása	7 275
költségvetési befizetési kötelezettség (rehab., szakképz., eü hozzájár. stb.)	8 224
jövedelem elszámolás	33 750
társasági adó	7 481
TB kötelez.	8 486
munkaváll. szembeni kötelez.	580
hónapok közötti elhatárolás	12 308

4. melléklet

Beruházási, felújítási terv 2026. év

S.sz.	FELADAT MEGNEVEZÉSE	várható érték (E Ft)	aktiválás várható időpontja	ÉCS kulcs %	típus	közbeszerzés köteleesség	indoklás
1. Távhőszolgáltatás							
1.1	táv hő vezeték rekonstrukció		2026.07.31.	4	felújítás	nem	biztonságosabb szolgáltatás
2. Lakás karbantartó csoport összesen							
		0					
3. Gyógy- és Strandfürdő							
3.1	gyógyfürdő épület tető felújítás		2026.01.31.	2	felújítás	igen	2025. évről áthúzódó
3.2.	wellness részleg bővítése		2026.04.30.	2;14,5	beruházás	nem	vendéglétszám növelése
3.2.	napelemez kiserőmű építés		2026.09.30.	2;14,5	beruházás	igen	tulajdonosi előírás
4. Kemping							
		0					
5. Ingatlanguzdealkodás							
		0					
6. Ipari Park							
		0					
7. Központi irányítás							
		0					
Összesen							