

PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Kft.

2025. évi üzleti terve



Tartalomjegyzék

I. Vezetői összefoglaló	3
II. Gazdasági társaság bemutatása	5
1. Társaság adatai	5
2. A Felügyelő Bizottság tagjai	5
3. A társaság könyvvizsgálója.....	6
4. Telephelyek, fióktelephelyek	6
5. Törzstőke	6
6. A társaság irányítása.....	6
III. A gazdasági társaság jelenlegi helyzetének bemutatása	7
IV. Működési terv	8
1. A Tervezés során használt főbb irányelvek.....	8
2. A PATAQUA Kft. tevékenységének sajátosságai	9
3. Célkitűzések, beruházási és fejlesztési tervek.....	9
4. Célcsoportok.....	16
V. Árak és piac kapcsolata.....	17
VI. Kockázatelemzés.....	19
1. Kockázatelemzés	19
VII. Pénzügyi terv	20
VIII. Mellékletek	25

I. Vezetői összefoglaló

A Sárospataki Végardó Fürdőt üzemeltető PATAQUA Kft. 2025. évi működése során is törekszik a költséghatékony gazdálkodási elv szerint a kiadások optimalizálására, bevételek maximalizálására és a vendéglégedettség növelésére.

Stratégiai célkitűzések 2025-re:

- Látogatószám növelése

Legalább 10%-os növekedés az előző két év átlagához képest.

- Bevétel növelése

A jegyárak optimalizálása és a kiegészítő szolgáltatások bővítése révén 10%-os bevétel-emelkedés.

- Vendégkapcsolati hálózat növelése

Új kapcsolatok kiépítése nemzetközi és hazai szinten.

- Szolgáltatásfejlesztés

Új attrakciók bevezetése és a meglévő létesítmények modernizálása, innovatív megoldások bevezetése.

- Marketingstratégia kidolgozása, véghezvitele

Online jelenlét erősítése.

- Fenntarthatóság és energiahatékonyság

Megújuló energiaforrások alkalmazása és környezettudatos működés.

Szeretnénk elérni, hogy a Végardó Fürdő a XXI. századnak megfelelően, magas színvonalon tudja vendégeit kiszolgálni, megfeleljen a mai kor elvárásainak.

A fürdő jelenleg nem rendelkezik fedett termálturisztikai igényeknek megfelelő téli fürdővel, főleg nyári szezonban működő strandként üzemel. Szezonon kívüli időszakban a helyi úszóközönség és az úszásoktatásra érkező vendégek igényeire szorítkozhatunk. Ezért a tervben szereplő árbevétel összege főként a kedvező

időjárás alakulásától függ, a hosszú forró nyarak kedvezően befolyásolják a cég eredményét.

A Végardó Fürdő 2025. évi üzleti terve a vendégélmények javítását célozza meg, miközben marketingstratégiákkal és operatív fejlesztésekkel biztosítja a sikeres működést. A terveink hozzájárulnak a helyi turizmus fellendítéséhez, stabil és tartós növekedést biztosítanak a fürdő számára.

II. Gazdasági társaság bemutatása

1. *Társaság adatai*

Név: PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Kft.

Cím: 3950 Sárospatak, Határ út 2.B.

Cégjegyzékszám: 05-09-015147

Adószám: 14197211-2-05

Az alapító okirat kelte: 2008.január 18.

Bankszámla száma: 11734169-20010489

Számlavezető pénzintézet neve: OTP Bank Nyrt.

A társaság működésének időtartama: határozatlan

A társaság ügyvezetője:

2025.02.01-től Koleszárné Horváth Brigitta

A társaság alapítójának, 100%-os tulajdonosának neve:

Sárospatak Város Önkormányzata Címe: 3950 Sárospatak, Kossuth út 44.szám

2. *A Felügyelő Bizottság tagjai*

Kalocsay Tibor, Felügyelő Bizottság elnöke

3950 Sárospatak, Budai Nagy Antal utca 60.

Jogviszony kezdete: 2024.10.31.

Királyhegyi Petra, FEB tag

3950 Sárospatak, Kossuth L utca 11.

Jogviszony kezdete: 2014.01.31.

Fekete András, FEB tag

3950 Sárospatak, Pósaázi János utca 4.

Jogviszony kezdete: 2024.10.31.

3. A társaság könyvvizsgálója

A társaság számviteli feladatait helyben végezzük, a társaság könyvvizsgálója Konto és Kontroll Kft., könyvvizsgálatért felelős személy: Pongráczné Szerencsi Judit.

4. Telephelyek, fióktelephelyek

- 3950 Sárospatak, Végardói út 50.
- 3950 Sárospatak, Rozmaring út 28.-30.
- 3950 Sárospatak, Virág utca 2.
- 3936 Háromhuta, Hrsz. 0192/7.

5. Törzstőke

A társaság törzstőkéje 70.500.000Ft, ebből pénzbeli betét 70.500.000 Ft

6. A társaság irányítása

A társaság általános irányítását az alapító Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő testülete, operatív irányítását az ügyvezető látja el.

Sárospatak Város Képviselő testülete, mint Alapító a társaság legfőbb döntést hozó szerve, amelyet megillet a felügyelet és utasítás joga.

III. A gazdasági társaság jelenlegi helyzetének bemutatása

Ezen bekezdésben szeretném részletezni a társaság jelenlegi pénzügyi és infrastrukturális helyzetét.

A PATAQUA Kft. jelenleg összesen 55.000 m²-en és összesen nyári szezonban 2.433 m² vízfelülettel, 105 fő befogadására alkalmas szálláshelyekkel, körülbelül 360 fős kempinggel, és 72 fős táborral üzemel. A téli szezonban az előbb említett szolgáltatásokhoz viszonyítva szerényebb kínálattal, 2 fedett és 1 kültéri termál medencerésszel, szauna részleggel szolgáljuk ki vendégeink igényeit.

A nyári szezonban átlagosan 35 fő saját dolgozóval és 17 fő diákmunkással üzemelt a Kft., a szezonon kívüli időszakban átlagosan 23 fő saját munkavállalóval.

A Sárospataki Végardó Fürdőt üzemeltető PATAQUA Kft. az elmúlt évek során több gazdasági nehézséget okozó tényezővel szembesült pl.:

- a pandémia ideje alatt előírt kötelező bezárások,
- az energia árak nagymértékű emelkedése.

A látogatószám szezonális ingadozása az egyenletes pénzügyi stabilitás fenntartását nehezíti.

A jelenlegi állapotok alapján elmondható, hogy egy átfogó szinte minden területet érintő nagy volumenű karbantartás elvégzése vált szükségessé a fürdőben. Érttem ez alatt a pénztárak beázásának megszüntetését, a medencék körüli burkolathibák kijavítását, csapadékvíz elvezetési rendszer felújítását, a vizesblokkok egységeinek felújítását, a gépházak és gépészet karbantartását.

A PATAQUA Kft. által üzemeltetett szálláshelyek jelenlegi állapota változó. Van olyan szállásegység ahol az évek alatt költséghatékony felújítások történtek, de olyan is ahol csak minimális karbantartás valósult meg. Az árbevételt tekintve megfigyelhető, hogy az összes árbevétel 20%-a képezi a szálláshely szolgáltatásból származó bevétel.

A jelenleg működő beléptető rendszer elavult, nem felel meg a mai kor igényeinek. Szükséges a teljes körű cseréje és az online jegyértékesítés bevezetése.

IV. Működési terv

A 2025-ös évben a PATAQUA Kft. működési terve az üzemeltetés stabilizálását, az aktív üzemelési időszak hosszabbítását, a szolgáltatások fejlesztését és a vendégkör bővítését célozza meg. A terv alapja a gazdaságos működés fenntartása valamint a látogatói élmény fokozása és a környezettudatos üzemeltetés előremozdítása.

1. *A Tervezés során használt főbb irányelvek*

- Gazdasági stabilitás biztosítása

Hatékony költséggazdálkodással és optimalizált energiafelhasználással. Új bevételi források feltárásával, pályázati lehetőségek maximális kihasználásával.

- Üzemeltetés és infrastruktúra modernizálása

Az üzemeltetés maximális automatizálása, az elavult létesítmények korszerűsítése. A működési zavarok minimalizálása érdekében éves karbantartási szabályzat kidolgozása.

- Fenntarthatóság javítása

Zöld megoldások előnyben részesítése, víztakarékossági megoldások bevezetése. Az energiahatékonyság javítása a megújuló energiaforrások maximális kihasználásával.

- Vendégélmény növelése

Szolgáltatások minőségének javítása és bővítése. Digitális innovációk bevezetése. Családbarát fürdő kialakítása. Gyerekbarát fejlesztések hangsúlyozása.

- Marketing stratégia terv kialakítása

Erős digitális jelenlét az online platformokon. Közösségi média kampányok és célzott reklámok folyamatos indítása. Együttműködés kialakítása hazai és nemzetközi turisztikai ügynökségekkel.

2. A PATAQUA Kft. tevékenységének sajátosságai

A fürdő látogatottsága erősen szezonális jellegű, mivel a medencék nagy része májustól szeptemberig tartó időszakban működik. A nyári időszak kiemelt forgalmat generál, ellentétben a téli működési hónapokkal, ahol viszont a legmagasabb költség ráfordítással üzemeltethető a létesítmény.

Kiemelkedően nagy hangsúlyt szükséges fektetni az egyik legnagyobb előnyünkre a versenytársakkal szemben, hogy minősített gyógyvizes fürdőként működünk. A fürdő termálvize egyedülálló összetétele miatt kimagasló gyógyhatással bír. A fürdő nem csak az ide látogató turisták számára fontos rekreációs és élményközpont, hanem a helyi lakosság számára is.

3. Célkitűzések, beruházási és fejlesztési tervek

A PATAQUA Kft. célja, hogy magas színvonalú fürdő-, gyógyászati- és wellness szolgáltatásokat nyújtson a helyi lakosok és az ide látogató turisták részére. Ezzel is hozzájárulva a Sárospatak város turisztikai vonzerejének növeléséhez, és a közösség egészségének megőrzéséhez.

A vállalat törekszik arra, hogy a Végardó Fürdőt a régió egyik kiemelkedő fürdőkomplexumává fejlessze, és szolgáltatásaival, vendégközpontú szemléletével vonzóvá tegye az ide látogató fürdőzők számára a létesítményt.

Megfigyelhető az a trend, hogy a termálvizes fürdők és gyógyfürdők népszerűsége folyamatosan nő. Az emberek egyre tudatosabban keresnek az egészségükre jótékony hatású szolgáltatásokat és kikapcsolódási lehetőségeket. A termálvíz jótékony hatásai (pl. ízületi betegségek kezelése, stresszoldás) különösen vonzóvá teszik a szolgáltatásainkat. A Végardó Fürdő ideális helyszín családok számára a közös kikapcsolódásra, strandolásra. A térségben a turizmus növekvő trendet mutat, mind a belföldi mind a külföldi vendégek tekintetében.

A 2025. év egyik célkitűzése hogy a NEAK (Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelő) által támogatott gyógyászati kezelések bevezetésével új célcsoportokat vonzzon és ezzel is bővítse szolgáltatási palettáját. A támogatott kezelések lehetőségeket adnak arra, hogy a fürdő egészségügyi szolgáltatásokat

kereső, gyógyulni vágyó vendégekört is megszólítson, ezzel erősítve a régió egészségturisztikai szerepét.

Új célcsoportok:

- a gyógyulni vágyók, akik krónikus mozgásszervi problémákkal küzdenek, orvosi javaslatra keresik a gyógykezeléseket.
- az idősebb korosztály, akik számára a rehabilitáció, a fájdalomcsökkentés és az egészségmegőrzés a fontos.
- egészségtudatos vendégek, akik az egészségmegőrzés miatt veszik igénybe ezeket a szolgáltatásokat.
- turisták és helyi lakosok, akik kombinálni szeretnék a pihenést a gyógyászati szolgáltatásokkal.

Tb támogatott fürdőgyógyászati ellátások:

- *gyógyvizes gyógymedence*
- *gyógyvizes kádfürdő*
- *iszappakolás*
- *súlyfürdő*
- *szénsavas fürdő*
- *orvosi gyögmassázs*
- *víz alatti vízszugármassázs*
- *víz alatti csoportos gyógytorna*
- *komplex fürdőgyógyászati ellátás*

Egyéb rehabilitációs célú gyógyászati ellátás:

- 18 éves kor alatti csoportos gyógyúszás

Egyéb természetes gyógytényezőn alapuló gyógyászati ellátás:

- szén-dioxid gyógygázfürdő (mofetta)

Ez az új célpiac kialakítása hosszú távon a fürdő pénzügyi stabilitását és az egészségügyi szolgáltatások igénybevételi elérhetőségeinek bővítését is növelné.

A jövőre vonatkozó célkitűzések:

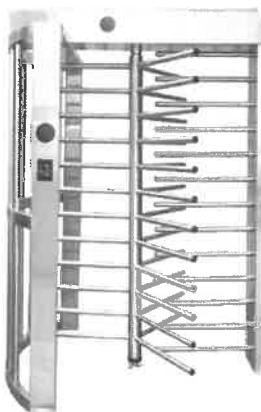
- vendégelégedettség növelése
- egészségturizmus növelése

- helyi vendégek számának növelése
- egészségtudatos életmódra nevelés elősegítése
- nemzetközi kapcsolatok erősítése
- látogatószám növelése
- nyári rendezvények megvalósítása
- nyári időszakra a fürdő területén kívül rendezvényter kialakítása
- modernizáció, online értékesítés bevezetése
- fenntartható energiagazdálkodás
- karbantartási ütemterv készítése
- marketingstratégia kidolgozása és véghezvitele
- szálláshelyfejlesztés
- egységes arculat kialakítása
- munkaruha

A téli üzemmódban működő úszó- és tanmedence fedését biztosító sátor kihordási ideje lejár. Ahhoz hogy a téli szezonban minőségi szolgáltatást tudjunk nyújtani, elengedhetetlen az, hogy a két medence fedése a mai kor igényeihez és technológiájához igazodóan kiépüljön, és ne a jelenlegi műszaki megoldással üzemeltessük ezen időszakban a fürdőt.

A beléptető rendszer teljes körű átalakítása, és az online értékesítési rendszer bevezetése. Elengedhetetlen a beléptetést kontrollálhatóbbá tenni, valamint a jegyek és bérletek kihasználtságának mérését is pontosítani. A

*IV-1. ábra
Forgóvillás beléptető kapu a kempinghez és a városi pénztárhoz*



belépőjegyek online elővásárlásával reményeink szerint elkerülhetőek a nyári csúcs időszakban a kígyózó sorok kialakulásának a lehetősége. Az öltözőszekrény bérletét is modernizálni szükséges a mai kornak megfelelő módon. A kempingen

keresztüli bejárást is szeretnénk ellenőrizhetővé tenni egy ide telepített forgóvillás kapurendszerrel.

A téli időszakban a városi pénztár zárva tart. Egy ilyen forgóvillás kapu lehetővé tenné azt, hogy ezen belépési pontnál, pénztáros jelenléte nélkül, online jeggyel vagy bérlettel a vendégek belépése megoldott legyen ezen időszakban is.

A téli vizesblokkok jelenlegi állapota tarthatatlan. Itt egy teljes átfogó felújítás esedékes. Két variáció lehetséges. A jelenlegi férfi-női elosztás szerinti helyiségeket újítjuk fel, vagy koedukált, családbarát öltözőt alakítunk ki. Ezek költség becslése pontos felmérést igényel.

Szeretnénk megszüntetni, a kulcsos öltözőszekrények használatát és áttérni a digitálisan nyitható öltözőszekrény rendszerre. Az öltözőkben részben már új szekrények találhatóak, de teljes mértékben szeretnénk őket kicserélni. Minden új és használatban lévő újabb típusú öltözőszekrényt tervezünk online információs zárral felszerelni, és az öltözőkben 1-1 információs terminált telepíteni. Így elkerülhető a kulcsos rendszer és az ebből adódó mindennemű többlet feladat és költség. Lehetőség van arra, hogy ez a szekrényzár rendszer ne a beléptető rendszer átalakításával egyszerre valósuljon meg, hanem egy későbbi fejlesztés ütemben. Ha növelni szeretnénk a szekrények számát, akkor az információs terminálok költségével már nem kell számolni.

*IV-2. ábra
Öltözőszekrények elektronikus vezérlése*



A meglévő új öltözőszekrények a Metalobox Kft. termékei. Ezekhez igazodva a régi fém szerkényeket a már kicserélt új típusú szekrényekhez illeszkedően szeretnénk cserélni. Ezek 2 és 4 rekeszes változatban érhetőek el.

IV-3. ábra
Lamino Z4 öltözőszekrény



A téli üzemmódban működő modern szauna szolgáltatás népszerűsítését és vonzóbbá tételét tervezzük, szeánszokkal, tematikus programok bevezetésével. A szolárium szolgáltatás minimális árbevételt eredményez, ezért ennek a helyiségnek a felszabadítása megfontolandó. (sószoza vagy a mellette lévő finn szauna kibővítése, így több vendég egyidejű befogadására lenne alkalmas)

A kemping jelenlegi állapota nem igazodik az ilyen típusú szálláshelyet kedvelő vendégek igényeihez. Szükségessé vált az ivóvíz vételi lehetőségek és a szennyvízürítési lehetőségek biztosításának kialakítása a kemping területén.

Nagy igény mutatkozik a fürdő szálláshelyein megszálló vendégek részéről és a környékbeli vendégházakban megszálló vendégek részéről egy kávézó és reggeliző vendéglátó egység kialakítására. Mivel a fürdő területén üzemelő bérlok csak a délelőtti órákban nyitnak ki, a reggelizési lehetőség nem elérhető. Egy olyan vendéglátó egység kialakítása lenne indokolt, ahol a nálunk és az egyéb szálláshelyeken megszálló turisták is igénybe vehetik ezt a szolgáltatást. A helyiség kialakítása úgy valósulna meg, hogy a holt szezonban, mint bérbe adható modern rendezvényteremként is üzemeltethető legyen.

A vendégstatisztika szerint a felnőtt, nyugdíjas és 4-5 fős családok határozzák meg a célcsoportjaink nagy részét. Ezért a számukra vonzó szolgáltatások, élményelemek bővítését szükséges megcélozni, új csúszdapark

építésével vagy az élményelemek számának növelésével, a gyógyászati kezelések igénybevételi lehetőségeinek nyújtásával, családbarát fürdő szolgáltatások bevezetésével.

A helyi lakosok alacsony százalékban veszik igénybe a szolgáltatásainkat. Az elkövetkezendő időszakban kampányokkal, kiemelt kedvezményekkel, akciókkal kívánjuk előmozdítani a lakosságot arra ösztönözve őket, hogy a helyi lehetőségeket kihasználva, az egészséges életmódra ösztönözve vegyék igénybe szolgáltatásainkat.

A városban élő kisgyermekek egészségtudatos neveléséhez szeretnénk hozzájárulni. A gyerekek és a fiatalok hosszú éveket töltenek az iskolában. Ebben az időszakban komoly hatást lehet gyakorolni a személyiségfejlődésükre, amely nagyban meghatározza a kialakuló szokásaikat, életvitelüket. Az iskolákkal együttműködve szeretnénk, hogy elősegítsük, és támogassuk őket abban, hogy lehetőséget biztosítsunk úszásoktatások megvalósítására, az úszás, mozgás megszerettetésére a gyerekekkel.

Szeretnénk együttműködési megállapodást kötni a helyi és környékbeli szálláshely szolgáltatókkal arra vonatkozóan, hogy biztosítjuk számukra a fürdőjegy elővásárlási lehetőséget. Így a partnereink egy plusz szolgáltatással tudják kínálni szálláshelyüket, ez nekünk pedig a nyári sorok kialakulásának megelőzése érdekében is pozitív eredménnyel fog járni. A másik pozitív hatása ennek az együttműködésnek, hogy a környéken megszálló vendégek céljaként nem szerepel a Sárospataki Végardó Fürdő látogatása, esetleg nem is tudják, hogy Sárospatakon gyógyfürdő működik. Amennyiben a szálláshelyen már lehetőségként biztosítva van a fürdőbelépő megváltása, azt valószínűsítjük, hogy az adott vendég élni fog az általunk nyújtott rekreációs, kikapcsolódási lehetőséggel. Amennyiben realizálódnak ezek a valószínűsíthető többlet vendéglétszámok, abban az esetben árbevétel növekményre számíthat a fürdő.

A fürdő szálláshelyein megszálló vendégek összetétele 66 % lengyel, 18% szlovák, 14% magyar, 2% egyéb (francia, olasz, amerikai, holland, szlovén, ukrán, német, angol stb.) nemzetiségű. A fürdőbe látogató turisták összetétele is hasonló viszont a szlovák határ közelsége miatt a látogatók számában magasabb %-ot tesz ki a szlovák vendégek száma. Az elkövetkezendő időszakban arra fogunk törekedni, hogy vonzó ajánlatokkal visszacsábítsuk azokat a csoportokat, akik

törzsvendégei voltak a fürdőnek, és újabb kapcsolatokat is kiépítsünk, melyből hosszú távú együttműködések születhetnek.

A 2025-ös beruházási terveink között szerepel a termálvíz kezelési eljárás beiktatása. A termálvíz extrém magas teljes keménysége miatt fennáll a jelentős vízkő lerakódás veszélye. A kezeletlen vízkő és egyéb lerakódások a rendszerben számos problémát okozhatnak, a hőátadás csökkenése, korrózió, esztétikai problémák, a medencék vízzel érintkező felületein kialakuló lerakódások, a vízforgató rendszer szűrőiben található szűrőhomok részleges, vagy teljes megszilárdulása. A vízkő lerakódás jelentős üzemeltetési és tisztítási feladatokat és költséges javításokat okoz, továbbá termeléskiesést a javítások idejére.

A tervezett beruházás célja, olyan eljárás alkalmazása, amely megakadályozza az ásványi vízkő és kristályos sók kicsapódását azáltal, hogy megváltoztatja a kristályok alakját és méretét, gátolva azok növekedését.

A tervezett vízkezelési eljárás rendelkezik a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ (NNGYK) által kiadott fürdővíz biztonsági engedéllyel a BP/PNEF-TKI/01425-2/2019. számon.

Ezen technológia az alábbi magyarországi fürdőkben és szolgáltatóknál már használatban van: Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. fürdői, Zalakaros, Bük, Gyula, Tiszaújváros, Sóstó, Demjén, Geoszolg összes kútja, Mátészalka távhő.

Ezen beruházás árajánlat szerint az alábbi tételekből tevődik össze:

- egyszeri garanciális beüzemelési költség (adagoló szivattyú, vegyszertartály, kiszállás és munkadíj
- Scalekem 53 L (25 kg-os kannákban) vegyszeradagolás költsége: 28 m3 / óra (672 m3 / nap és 20 160 m3/hónap) víztermelés mellett ajánlott adagolás 10 ppm (ami eredményektől függően csökkenthető akár 7 - 8 ppm -re is).

Az idei éven elengedhetetlen a homokszűrő tartályok teljes körű felújítása. Ez kiemelkedően fontos karbantartási feladat, ami azért fontos, mert így a tartályok és a vízforgató rendszer élettartamát nagyon sokáig ki tudjuk tolni. Ez a feladat részben saját munkavállalókkal részben külső vállalkozó munkájával valósul meg. A külső vállalkozó homokfúvásos eljárást követően, professzionális anyaggal végzi a tartályok belső bevonatának három rétegben történő kialakítását. A kollégák pedig a takarítási és szűrőhomok cserét tudják elvégezni a műszaki vezető

irányításával. Ehhez a tartály felújítási folyamathoz kapcsolódik még a szűrőgyertyák cseréje.

*IV-4. ábra
Homokszűrő tartályok szűrőhomok cseréje közben*



4. Célcsoportok

A célcsoport meghatározásánál 6 fő célcsoportot különböztethetünk meg.

- **Helyi lakosok.** Sárospatak és a környező települések lakói. A célcsoport a közeli, megfizethető szórakozási lehetőségeket keresi.
- **Átutazók és turisták.** A határ közelsége miatt a vendéglétszám jelentős része Szlovákiából, Lengyelországból érkezik, de évről-évre nagyobb létszámban keresik fel a Végardó Fürdőt a Magyarországról érkező turisták is. E célcsoportra jellemző, hogy a környékbeli kulturális és turisztikai látványosságok meglátogatása mellett igénybe veszik szolgáltatásainkat.
- **Családok.** Különösen a nyári szezonra jellemző az, hogy családok érkeznek azért, hogy a nyári szünidő alatt kikapcsolódjanak, és közös élményeket szerezzenek.
- **Egészségtudatos és wellness szolgáltatást kedvelők.** Vendégeink, akik a fürdő jótékony hatása miatt keresnek fel bennünket, és a wellness- és szauna által nyújtott szolgáltatásokat is igénybe veszik.
- **Idősebb generáció:** Az egészségmegőrzés céljából veszi igénybe a szolgáltatásainkat.
- **Sportolók és aktív életvitelt folytatók.** Célcsoportra jellemző, hogy előnyben részesítik az aktív testmozgást, és a sportolási lehetőségeket.

V. Árak és piac kapcsolata

A PATAQUA Kft. árképzési stratégiája szorosan összefügg a piaci viszonyokkal, beleértve a versenytársakat, a célcsoportokat, szezonális keresletet és a régió gazdasági sajátosságait. Az árak kialakítása kulcsfontosságú a bevételek maximalizálása, a látogatószám növelése és a piaci pozíció előremozdítása szempontjából. A versenytársak árainak folyamatos monitorozása, elemzése elengedhetetlen a versenyképesség fenntartása érdekében.

Az online beléptető rendszer bevezetése miatt az árjegyzéket át kell alakítanunk. Terveink szerint az online felületen minimálisan kedvezőbb áron tudják majd megvásárolni a belépőjegyeiket a vendégek, azért hogy ezzel is ösztönözzük őket az új rendszer használatára, megelőzve a kialakuló sorokat a jegypénztáraknál, kiküszöbölve a vendégek elégedetlenségét.

Online felületen elérhető lesz a napi belépő, a délutáni belépő, családi jegy, a havi bérlet, a reggeli úszóbérlet vásárlásának lehetősége, az öltözőszekrény bérlet, napozóágy bérlet is és természetesen az egyéb bérlet típusok.

Jegypénztáraknál elérhető lesz a napi belépő, a kedvezményes belépő (gyermek/diák/nyugdíjas), délutáni belépő, családi jegy, és a bérlet típusok.

A szezonban az elmúlt évekhez hasonlóan tervezzük azt, hogy a hétvégi és kiemelt időszakokban emelt áru belépőjegyek lesznek elérhetőek. Azokon a napokon ahol gyengébb forgalomra lehet számítani, ott kedvezményekkel és ajánlatokkal próbáljuk a látogatói létszámot növelni.

A reggeli úszóbérlet tekintetében jelen pillanatban 5, 10, 30 alkalmas reggeli úszóbérlet megvásárlására van lehetőség. A vásárlási statisztikát figyelembe véve az éven a három bérlettípus helyett egy reggeli úszóbérlet típus lesz elérhető a 20 alkalmas reggeli úszóbérlet. Törzsvendégek jelzése alapján felülvizsgáltuk a reggeli úszás időszakát. Jelenleg 6:00.h-tól 8:00.h.-ig vehető igénybe, terveink szerint január végétől már 5:30.h.-tól 8:00.h.-ig igénybe tudják venni a szolgáltatásunkat. Reméljük ezzel növelve a reggeli úszáshoz való kedvet. Így jut idejük a vendégeknek arra, hogy testi-, lelki felfrissülés után hétköznapi időben beérkezzenek munkahelyükre.

Vendégeink jelzése alapján nagy igény mutatkozik a havi bérletek bevezetésére.

Továbbra is biztosítjuk a sárospataki állandó lakcímmel rendelkezők részére az jegyár kedvezményt, valamint a sátoraljaújhelyi lakosok részére a kedvezményes felnőtt napi belépőt.

A szálláshely szolgáltatás árainak felülvizsgálatát is elvégeztük. Szálláshelyeink színvonalán javítani tudunk bútorzat, valamint az elavult épületburkolatok modernizálásával, klímák beszerelésével Színvonal emelés esetén a szállásdíj árakat növelni tudjuk. Népszerűségünket megőrizhetjük, ha nem emelünk jelentősen árat valamint szállásdíj tartalmazza a fürdőbelépőt is.

VI. Kockázatelemzés

A kockázatelemzés segít azonosítani a fürdő működését befolyásoló negatív tényezőket.

1. Kockázatelemzés

- Gazdasági kockázatok
 - Növekvő energiaköltségek
 - infláció hatása a működési költségekre
 - infláció hatása a látogatók fizetőképességére
 - csökkenő turisztikai kereslet
- Infrastruktúra kockázat
 - elavult létesítmények amelyek meghibásodhatnak
 - időjárás által okozott károk
- Munkaerőpiaci kockázatok
 - magasan képzett munkavállalók elvándorlása, munkaerőhiány
 - motivációvesztés a dolgozóknál
- Vendégelégedettségi kockázat
 - gyenge vendégélmény, negatív vendégértékelések az online felületeken
- Természeti kockázat
 - szélsőséges és kiszámíthatatlan időjárás
 - természeti erőforrások korlátozottsága
- Versenykockázat
 - újabb és innovatív szolgáltatók, versenytársak megjelenése

VI-1. ábra
SWOT analízis

SWOT elemzés			
Belső tényezők	Erősségek	Gyengeségek	
	+ kiváló minőségű gyógyvíz + különféle medencék és vízi attrakciók + régóta működő fürdő	– elavult létesítmények – modern technológia hiánya – a forgalom a nyári szezonra koncentrálódik – gyenge marketing	
Külső tényezők	Lehetőségek	Veszélyek	
	+egészségturizmus bevezetése +digitális fejlesztések +új attrakciók, infrastruktúra javítása +együttműködés turisztikai szolgáltatókkal	– gazdasági helyzet – versenytársak – környezeti tényezők	

VII. Pénzügyi terv

A 2025-ös bevételek tervezésénél figyelembe vettük a 2023-as és 2024-es évek átlag vendégforgalmi- és árbevétel adatait. Az év kiemelt árbevételt hozó időszakában strandfürdőként üzemelő szolgáltatóként a legnagyobb kockázati tényező az időjárás, azaz a strandolásra alkalmas napok száma.

Az új beléptető rendszer kiépítést és az online szekrényrendszer bevezetését a vállalkozás saját forrásból meg tudja valósítani, külső finanszírozás bevonása nem szükséges. A további fejlesztések finanszírozása függ a beruházás volumenétől.

A 2025. évre elérni kívánt nettó árbevétel alakulását szolgáltatás nemenként az alábbiak szerint tervezzük:

VII-1. ábra
Értékesítés nettó árbevételének megoszlása

Sorszám	A tétel megnevezése	Tény	Terv
		2024.évi (ezer HUF) tájékoztató adat	2025.évi (ezer HUF) terv adat
I.	Értékesítés nettó árbevétele	549.418	606.298
a	Fürdőbevételek	407.815	441.731
b	Camping bevételek	91.087	109.304
c	Üdülőházak bevételei	13.337	14.670
d	Végardói faluház bevételei	283	400
e	Újhutai Ifjúsági Tábor bevételei	4.720	4.800
f	Üzlethelyiségek-, és egyéb külső szolg. végz. bérleti díja	32.176	35.393

VII-2. ábra
Eredménykimutatás összköltség eljárással

Sorszám	A tétel megnevezése	2024. év (ezer HUF) terv adat	2025. évi (ezer HUF) terv adat
I.	Értékesítés nettó árbevétele	549.418	606.298
III.	Egyéb bevételek	1.004	1.050
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	283.344	292.004
-	Anyagköltség	91.525	98.000
-	Igénybevett szolgáltatások	157.971	165.869
-	Egyéb szolgáltatások költségei	33.848	28.135
V.	Személyi jellegű ráfordítások	143.588	175.222
-	Bérek	129.630	152.829
-	Személyi jellegű egyéb kifizetések	2.406	2.526
-	Bérbírlékok	11.552	19,867
VI.	Értécsökkenési leírás	22.129	22.920
VII.	Egyéb ráfordítások	9.372	9.480
-	Kötbérek, bírságok, késedelmi kamatok, kártérítések, rendezvény támogatások	614	620
-	Adók, illetékek, hozzájárulások	8.661	8.760
-	Különböző egyéb ráfordítások	97	100
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	91.989	107.722

A 2025. évben körülbelül 10%-os növekedéssel kalkuláltuk az értékesítés nettó árbevételét.

Az anyagijellegű ráfordítások esetében a 2024. évi fejlesztési költségekkel körülbelül megegyező összegű fejlesztést szeretnénk végrehajtani.

A karbantartási, fenntartási anyagoknál a terv szerint újonnan beépítésre kerülő termálvíz adalékrendszer anyagai ezen a soron szerepelnek. Ennek a becsült összege körülbelül nettó 3 millió Ft/év. Viszont ez hosszú távon, mindenféleképpen kifizetődő. Mert ezzel a medencékben lévő korlátok és befűvők élettartamát, a csőrendszer hatékony működését nagymértékben növelni tudjuk.

A NEAK által támogatott gyógykezelések bevezetéséhez kapcsolódó beruházási költség tekintetében, első ütemben azokat a szolgáltatásokat kívánjuk bevezetni, amelyek beruházási költségvonzata a lehető legkisebb. További fejlesztési ütemben kerül megvalósításra a nagyobb eszközköltséggel járó kezelések bevezetése.

Ez évi terveink között a dolgozók részére új munkaruha és védőruha juttatás szerepel. Ennek a költség vonzata szintén az anyagköltség soron található.

Az igénybevett szolgáltatások soron néhány olyan feladatot, amit eddig külső vállalkozó végzett, az éven megpróbáljuk saját dolgozóinkkal megoldani. És az így megtakarított összeget marketing célokra és az online jegyértékesítési rendszer kiépítésre fordítani.

A bérfeszültség okán az ide évben a legszükségesebb létszámú diák munkást szeretnénk alkalmazni. Amennyiben elkészül az új beléptető kapurendszer, és a csúszdánál is megújul a beengedő kapu, így körülbelül 5.571.000 Ft-al kevesebb költséggel tervezünk.

A technológiai újításnak köszönhetően lehetőség adódik létszám-átcsoportosításra. A jegyellenőri létszám terhére az idei szezonban bővítenénk a takarító személyzet létszámát (+2 fő). Ez szükségszerű a maximális tisztaság elérése érdekében. Szeretnénk az évben maximalizálni a bérköltség támogatással foglalkoztatott munkavállalókat.

A személyi jellegű ráfordítások esetében látható a 29%-os növekedés. Ennek az oka, hogy főszezonban a közvetített munkaerő helyett saját munkavállalókat szeretnénk alkalmazni. A tapasztalat azt mutatja, hogy lojálisabbak és elkötelezettebbek a fürdő irányába. További indok a bérfeszültség.

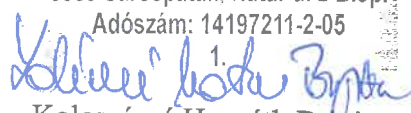
Az úszómester (összesen 4 fő), medenceőr (összesen 6 fő), jegypénztáros (6 fő saját és 2 fő közvetített munkavállaló, 4 fő saját és 4 fő közvetített munkavállaló helyett) munkaköröknél, diákmunka helyett a teljes létszámot saját munkavállalókkal kívánjuk megoldani. Az új kapurendszer megépítése estén 4 fő jegyellenőr dolgozó helyett 2 főt tervezünk alkalmazni csökkentett munkaidőben. Ezen két fő kolléga napi feladatai egy jelentős részét az online jegyvásárlás elősegítése töltené ki, azért hogy megelőzzük a kialakuló sorokat.

A 22 fő törzsdolgozó esetében az idei évben terveink között szerepel a bérrendezés. Szeretnénk növelni a dolgozók elégedettségét és elkötelezettségét, ami hozzájárul a fürdő sikeréhez.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelettel kérem, a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő-és Campingfejlesztő Kft. tervezett 107.722 ezer Ft pozitív üzemi tevékenység eredményű 2025. évi üzleti tervének elfogadását.

Sárospatak, 2025.02.19.

PATAQUA Kft.
3950 Sárospatak, Határ u. 2 B.ép.
Adószám: 14197211-2-05

Koleszárné Horváth Brigitta
ügyvezető

VIII. Mellékletek

VIII-1. ábra
Mérleg terv

PATAQUA Kft.

Tervezett mérlege "A" változat

Terv: 2024. 01. 01. - 2024. 12. 31.

Terv. 2025. 01. 01. - 2025. 12. 31.

Időszak

Ezer HUF

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024. év terv	2025. év terv
a	b	c	e
01.	A. Befektetett eszközök (02.+04.+06. sor)	321 029	361 201
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	698	701
03.	02. sorból: Immateriális javak érték helyesbítése	-	-
04.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	320 331	360 500
05.	04. sorból: Tárgyi eszközök érték helyesbítése	-	-
06.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	-	-
07.	06. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesb.	-	-
08.	B. Forgóeszközök (09.+10.+11.+12. sor)	299 466	356 898
09.	I. KESZLETEK	2 088	2 250
10.	II. KÖVETELÉSEK	25 123	25 500
11.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	272 255	329 148
13.	C. Aktív időbeli elhatárolások	144	150
14.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+08.+13. sor)	620 639	718 249
a	b	c	e
15.	D. Saját tőke (16.+18.+19.+20.+21.+22.+23. sor)	468 249	564 749
16.	I. JEGYZETT TŐKE	70 500	70 500
17.	16. sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-	-
18.	II. JEGYZETT, DE MEG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	-	-
19.	III. TŐKETARTALÉK	-	-
20.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	285 591	377 429
21.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	20 320	20 320
22.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	-	-
23.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	91 838	96 500
24.	E. Céltartalékok	-	-
25.	F. Kötelezettségek (26.+27.+28. sor)	18 068	19 000
26.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-
27.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-
28.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	18 068	19 000
29.	G. Passzív időbeli elhatárolások	134 322	134 500
30.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (15.+24.+25.+29. sor)	620 639	718 249

VIII-2. ábra
Humánerőforrás terv

PATAQUA Kft. Humánerőforrás terv 2025 évben										
Munkakörök	Előszézon 01-04.		Főszézon 05-09.		Utószézon 10-12.		Foglalkoztatási forma megoszlása a főszézonban			
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024		2025	
							Szerződés	Diák munka	Szerződés	Diák munka
Ügyvezető	1	1	1	1	1	1	1		1	
Műszaki vezető	1	1	1	1	1	1	1		1	
Könyvelő	1	1	1	1	1	1	1		1	
Pénzügyi előadó	1	1	1	1	1	1	1		1	
Gépész	2	2	2	2	2	2	2		2	
Úszómester	2	2	4	4	2	2	3	1	4	
Medenceőr			6	6			4	2	6	
Takarító	2	2	6	8	2	2	6		8	
Éjszakás	2	2	2	2	2	2	2		2	
Jegypénztáros	3	3	7	8	3	3	3	4	6	2
Kemping recepció			4	4			2	2	2	2
Szauna felügyelő	2	2			2	2				
Kapus, jegyellenőr			4	2				4	2	
Karbantartó	1	1	1	1	1	1	1		1	
Általános kisegítő	2	4	4	4	4	4	4		4	
Napozóágy kiadó			2	2			2		2	
Csúszdaőr			6	6				6	4	2
Portás (4 órás)	1	1	1	1	1	1	1		1	
Kemping éjszakás			1	1			1		1	
Összesen	21	23	54	55	23	23	35	19	49	6

VIII-3. ábra
Szervezeti ábra



Ábrajegyzék

IV-1. ÁBRA FORGÓVILLÁS BELÉPTETŐ KAPU A KEMPINGHEZ ÉS A VÁROSI PÉNZTÁRHOZ	11
IV-2. ÁBRA ÖLTÖZŐSZEKRÉNYEK ELEKTRONIKUS VEZÉRLÉSE	12
IV-3. ÁBRA LAMINO Z4 ÖLTÖZŐSZEKRÉNY	13
IV-4. ÁBRA HOMOKSZŰRŐ TARTÁLYOK SZŰRŐHOMOK CSERÉJE KÖZBEN	16
VI-1. ÁBRA SWOT ANALÍZIS	19
VII-1. ÁBRA ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELÉNEK MEGOSZLÁSA	20
VII-2. ÁBRA EREDMÉNYKIMUTATÁS ÖSSZKÖLTSÉG ELJÁRÁSSAL	21
VIII-1. ÁBRA MÉRLEG TERV	25
VIII-2. ÁBRA HUMÁNERŐFORRÁS TERV	26
VIII-3. ÁBRA SZERVEZETI ÁBRA	26

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2025. (II. 28.)

határozati-javaslat

**a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű
Társaság 2025. évi üzleti tervéről**

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 3950 Sárospatak, Határ út 2. B. ép.; cégjegyzékszám: Cg.05-09-015147) egyszemélyes társaság taggyűlésének hatáskörét gyakorló tagja, a gazdasági társaság 2025. évi üzleti tervét, az előterjesztés szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felelős: polgármester, ügyvezető

Határidő: azonnal