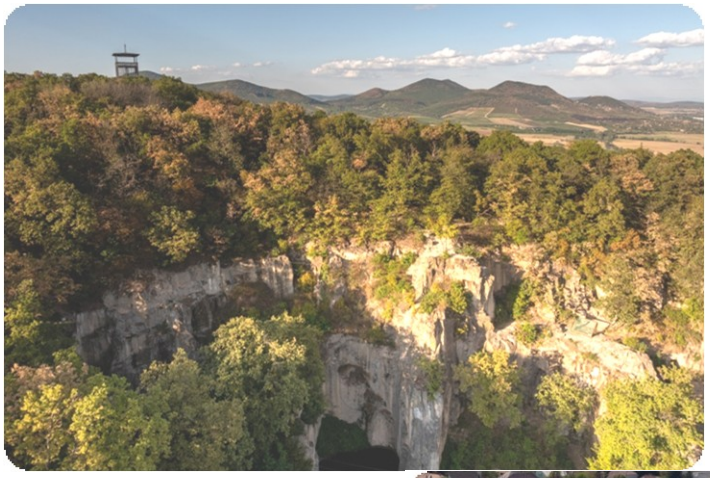
2027. évi üzleti terv
Beruházási és fejlesztési terv









2026. 11. 12.
Pataqua Kft.
Készítette: Koleszárné Horváth Brigitta ügyvezető

Tartalomjegyzék

I. Bevezetés 3

II. 2026. év részeredményei 5

III. Költséggazdálkodás és kiadások alakulása (2025. I-X. vs 2026. I-X.) 8

IV. Célkitűzések, fejlesztési tervek 10

V. 2027. évi tervezett beruházások és fejlesztések összesítése 17

VI. Pénzügyi terv 18

VII. Cash-Flow a 2027-es évhez 21

I. Bevezetés

A jelen dokumentum a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Kft. 2027. évi Üzleti, Beruházási és Fejlesztési Terve. A terv elsődleges célja – az önkormányzattal kötött közfeladat-átadási megállapodással összhangban – a rábízott önkormányzati vagyon megóvása, a folyamatos és biztonságos üzemeltetés garantálása, valamint a turisztikai szolgáltatások színvonalának folyamatos emelése.

A társaság a korábbi évek profilbővítésének köszönhetően mára a térség kiemelt turisztikai attrakcióit (Végardó Fürdő, Megyer-hegyi Tengerszem, Ciróka Pihenőpark, Zöldút Turisztikai Központ) összefogó, komplex szolgáltatóvá vált. A korábbi két üzleti év a turisztikai portfólió sikeres integrációjával és a működési alapok stabilizálásával zárult. A 2027-es évben a fókuszt a minőségbeli fejlődésre helyezzük. A Kft. működését továbbra is erősen befolyásolja a szezonalitás és az időjárás függőség.

A 2027. évi fejlesztések és beruházások főbb pillérei

A jövő évi tervek három fő turisztikai bázisunk célzott kapacitásbővítésére és minőségi megújítására fókuszálnak:

Végardó Fürdő és Kemping modernizációja

A családbarát jelleg erősítése és a növekvő szállásigények kiszolgálása érdekében a fürdő és a kemping területén a vendégélményt és az üzembiztonságot egyaránt javító beruházásokat tervezünk.

A többcélú medence vegyes technológiával történő újraburkoltatását a hosszú távú üzembiztonság és az esztétikai megújulás érdekében tervezzük elvégezni.

Egy 8x15 méteres vizes játszótér építése, amely a kisgyermekes családok számára jelent új, kiemelt vonzerejű attrakciót.

A kemping dinamikusan növekvő vendégforgalmának minőségi kiszolgálása, valamint a hatályos jogszabályi előírások maradéktalan teljesítése érdekében egy új, korszerű vizesblokk létesítése elengedhetetlen infrastrukturális lépés.

Megyer-hegyi Tengerszem fejlesztése

Új, modern mosdóblokk és egy panorámás terasz kialakítása a látogatói kényelem és a tartózkodási idő növelése érdekében.

Megyer-hegyi Tengerszem prémium kalandturisztikai pozíciójának erősítése érdekében megújítjuk és bővítjük a helyszíni kereskedelmi portfóliót.

Ciróka Pihenőpark fejlesztése

Mesterséges intelligencia alapú kamerarendszerrel támogatott fizető parkolórendszer és látogatószám-mérő technológia kiépítése.

A konyha átépítése és egy új raktárépület kialakítása, amelyek biztosítják a nyári csúcsidőszakok és a megnövekedett gasztronómiai igények zavartalan logisztikai hátterét.

Központi hatékonyság és marketing

Egy 6 fős terepjáró beszerzése a terepszállítás biztonságos ellátására.

A marketingtevékenység erősítéseként nagyméretű, figyelemfelkeltő irányító- és reklámtáblák kihelyezése a 37-es számú főúton, valamint a Ciróka Pihenőparkba vezető bekötőúton.

A 2027-re tervezett üzleti és beruházási portfólió hozzájárul ahhoz, hogy a PATAQUA Kft. nemcsak megőrzi piaci pozícióját, hanem a régió komplex turisztikai egységévé váljon, biztosítva a stabil gazdálkodást.

II. 2026. év részeredményei

Ebben a fejezetben szeretném röviden összefoglalni a 2026. év 1-10. hónap eredményeit.

A PATAQUA Kft. teljes működési árbevétele 2026. január és október között 642, 97 millió forintot tett ki, ami 33,54 millió forintos, azaz 5,5 %-os növekedést jelent az előző év azonos időszakának 609,43 millió forintos bázisához képest. Az eredmények értékelésénél kiemelt fontosságú tényező, hogy a Ciróka Pihenőpark, a Megyer-hegyi Tengerszem és a Zöldút Turisztikai Központ (Zöldudvar) üzemeltetése 2025-ben csak június 5-től került a társasághoz. Ennek következtében a 2025-ös bázisidőszak ezen egységeknél mindössze öt havi működést (június–október) fed le, ami önmagában magyarázza a 2026-os teljes, tízhavi időszakban kimutatott kiugró – esetenként 60–120%-os – üzletági bevételnövekedést ezen a területeken.

A fürdő és a kemping együttesen a belföldi értékesítési bevételek közel 90%-át teszi ki. Miközben az alap fürdőjegyekből származó árbevétel stagnált, a minőségi, kiegészítő szolgáltatások teljesítménye kiemelkedően javult.

A szaunahasználat 69,4%-kal, a napozóágy-bérlés 64,4%-kal növekedett a tárgyidőszakban.

Ezzel szemben a csúszdabérletek értékesítése 6,0%-os visszaesést mutatott.

A kemping üzletág minimális 4,4%-os bevétel növekedést realizált.

1. táblázat - Bevételi teljesítmény üzletágankénti bontásban (2025. I-X. vs 2026. I-X.)

Üzletág	2025. I-X. hó (M Ft)	2026. I-X. hó (M Ft)	Változás (M Ft)	Változás (%)
Fürdőbevételek	400,96	415,81	+14,85	+3,7%
Camping	115,01	120,06	+5,05	+4,4%
Ciróka Pihenőpark*	18,50	22,14	+3,64	+19,7%
Tengerszem*	11,27	18,30	+7,03	+62,4%
Üdülőházak	19,02	19,62	+0,6	+3,2%
Üzlethelyiségek bérlete	30,96	31,68	+0,72	+2,3%
Újhutai Ifjúsági Tábor	3,48	5,43	+1,95	+56%
Zöldudvar*	2,27	4,97	+2,70	+119,5%
Vendéglátás (TEA, bár, büfé)	7,96	4,96	-3,00	-37,7%
Összesen	609,43	642,97	+33,54	+5,5%

*A 2025-ös bázisadatok ezen egységeknél csak a június 5. utáni időszakot tartalmazzák.

A portfólióba 2025 nyarán beolvasztott külső turisztikai egységek a tízhavi teljes üzemeltetésnek köszönhetően masszív volumenbővülést értek el. A Megyer-hegyi Tengerszem bevételei 62,4%-kal, a Zöldudvar bevételei pedig 119,5%-kal múlták felül a csonka bázisév adatait. A Ciróka Pihenőpark 19,7%-os, valamint az Újhutai Ifjúsági Tábor 56%-os növekedése szintén stabilizálta a társaság több lábon állását és igazolta a turisztikai szinergiákban rejlő üzleti lehetőségeket.

A TEA, bár és büfé egységek együttes árbevétele 37,7%-kal (7,96 millió forintról 4,96 millió forintra) esett vissza. Belső döntésként kivezettünk egy olyan termékkört, amelynek beszerzési és fenntartási költségei aránytalanul magasak voltak, az elért kereskedelmi árrés viszont alacsony maradt, ráadásul az árusítása szinte egy teljes munkaidejű munkavállaló folyamatos lekötését igényelte. Ezen veszteséges termékek kiszűrésével ugyan az árbevétel csökkent, de ez a lépés a dologi kiadások optimalizálását és a hatékonyabb humánerőforrás-gazdálkodást szolgálta.

A 2026. évi gazdasági folyamatokat és a 2027. évi tervezést a globális gazdasági bizonytalanságok, a nemzetközi pénzpiaci mozgások, valamint a hazai fizetőeszköz ingadozásai – különösen az euróárfolyam alakulása – érezhetően befolyásolták. A nemzetközi gazdasági környezet változásai, a megemelkedett inflációs nyomás és az árfolyamhatások közvetve és közvetlenül a Pataqua Kft. teljes portfóliójának működésére kihatottak. Egyrészt a külföldi és a belföldi vendégek körében is óvatosabb fogyasztói magatartás, a szabadidős és nem létszükségletű szolgáltatásokra (vendéglátás, kiegészítő prémium elemek) fordított keretek szűkülése volt tapasztalható. Másrészt az euró gyengülése és a hazai makrogazdasági mutatók elmozdulása a turisztikai kereslet árszerkezetében és a költségoldali beszállítói árakban is lecsapódott.

A 2026. évi forgalmi adatok egyértelműen rávilágítanak arra, hogy a szezonalitás káros hatásainak mérséklése, a magas hozzáadott értékű, időjárástól függetlenebb szolgáltatásokra kell fókuszálni.

III. Költséggazdálkodás és kiadások alakulása (2025. I-X. vs 2026. I-X.)

A 2026-os év első tíz hónapjának kiadásai tükrözik az integrált turisztikai portfólió (Ciróka Pihenőpark, Megyer-hegyi Tengerszem, Zöldudvar) első teljes szezonos üzemeltetésének hatásait.

2. táblázat – Költségek, ráfordítások alakulása 2025. I.-X. hó / 2026. I.-X. hó

Költségnem / Ráfordítás	2025. I-X. hó (M Ft)	2026. I-X. hó (M Ft)	Változás (M Ft)	Változás (%)
Anyagköltség (51)	98,99	98,59	-0,40	-0,4%
Igénybe vett szolgáltatások (52)	153,37	168,30	+14,93	+9,7%
Egyéb szolgáltatások (53)	23,96	50,92	+26,96	+112,5%
Bérköltség (54)	153,88	165,18	+11,30	+7,3%
Személyi jellegű egyéb kifizetések (55)	4,67	2,35	-2,32	-49,68%
Bérjárulékok (56)	15,18	2,90	-12,28	-80,9%
Értékcsökkenési leírás (57)	33,54	27,01	-6,53	-19,4%
ELÁBÉ (81)	6,82	14,37	+7,55	+110,7%

Az inflációs nyomás és az új egységek belépése ellenére az anyagköltségeket sikerült a bázisév szintje alatt tartani. Ezzel párhuzamosan az eladott áruk beszerzési értékének (ELÁBÉ) jelentős, 110,7%-os megugrása (14,37 millió forintra) egyértelműen a sikeres profilbővítésből, a megnövekedett vendéglátóipari és kiskereskedelmi forgalomból (Ciróka konyha, Acapulco bár) fakadó, nyereséget generáló többletkiadás.

A bérköltség 7,3%-os emelkedése (165,18 millió forintra) a kötelező minimálbér-emelések és a teljes szezonos működés egyenes következménye. Az "Egyéb szolgáltatások" sor drasztikus (+112,5%) növekedése mögött a HR-stratégia áll: a társaság a szezonális csúcsidőszakokban

jelentős mértékben támaszkodott külsős, diákszövetkezeti munkaerőre (Meló-Diák, 21,54 millió Ft), amely a bérköltségek helyett szolgáltatásként jelenik meg a könyvelésben.

A személyi jellegű egyéb kifizetések esetében 2,32 millió forint csökkenés figyelhető meg. Ezen a soron a munkavállalóknak kifizetett munkába járás költsége, táppénz, védőital található.

A bérjárulékok (56) soron látható hatalmas, több mint 12 millió forintos csökkenés adózási stratégiaváltás eredménye. A vállalat 2026-ban optimalizálta adóterheit, és felváltva a korábbi szociális hozzájárulási adót, áttért a Kisvállalati adó (KIVA) hatálya alá.

A 2026. év első tíz hónapjának adatai alapján a Pataqua Kft. bevételei és működési költségei párhuzamos növekedést mutatnak. Míg a működési árbevétel 5,5%-kal (33,54 millió Ft) emelkedett, addig a működési költségek is ehhez igazodva növekedtek.

A bérköltség 7,3%-os emelkedését az új, integrált egységek (Tengerszem, Ciróka, Zöldudvar) első teljes szezonos működése és a kötelező béremelések indokolják. Ezt a terhet a Kft. két eszközzel mérsékelte. A KIVA-ra történő áttéréssel másrészt a nyári csúcsidőszakban saját létszámbővítés helyett diákmunkát (Meló-Diák, 21,54 M Ft) vett igénybe, ami ok-okozati összefüggésben áll az "Egyéb szolgáltatások" sor kiugró, 112,5%-os növekedésével.

Bár a portfólió bővült, az anyagköltséget (51) sikerült a bázisév szintjén (-0,4%) tartani. Ezzel szemben az eladott áruk beszerzési értékének (ELÁBÉ) 110,7%-os ugrása közvetlen összefüggésben áll az új turisztikai egységek dinamikus bevételnövekedésével (Tengerszem +62,4%, Zöldudvar +119,5%). A társaság tehát egyre inkább a magasabb árrésű, de nagyobb beszerzési igényű kereskedelmi és vendéglátó tevékenységek felé mozdul el.

Az alap fürdőjegyekből származó árbevétel jelzi az alaptevékenység növekedési korlátait. A fürdőüzletág 14,85 millió forintos bevételnövekedését kizárólag a magasabb kosárértékű, prémium kiegészítő szolgáltatások (szauna +69,4%, napozóágy +64,4%, úszásoktatás +302,3%) termelték ki.

A számok egyértelműen alátámasztják a 2027-es üzleti terv fókuszpontjait. Mivel a klasszikus jegybevételek volumenbővülése lelassult, a profitabilitás fenntartásához elengedhetetlen a kosárérték növelése. A költségadatok bizonyítják, hogy a Kft. képes volt a 2025-ben átvett egységeket hatékonyan integrálni úgy, hogy az anyagköltségeket kordában tartotta, a bérterheket pedig (diákmunka, KIVA) optimalizálta.

IV. Célkitűzések, fejlesztési tervek

A PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Kft. a következő üzleti évben is kiemelt figyelmet kíván fordítani az általa üzemeltetett létesítmények műszaki állapotának megőrzésére, a meglévő infrastruktúra korszerűsítésére, valamint a szolgáltatási színvonal folyamatos fejlesztésére.

Társaságunk célja továbbra is, hogy a Sárospataki Végardó Fürdő és a hozzá kapcsolódó turisztikai egységek hosszú távon biztonságosan, gazdaságosan és a vendégek elvárásainak megfelelő színvonalon működjenek. Ennek érdekében a fejlesztési elképzelések kialakításakor egyaránt figyelembe vesszük az üzemeltetés során szerzett tapasztalatokat, a létesítmények műszaki állapotát, a vendégigények változását, valamint a társaság pénzügyi lehetőségeit.

Az elmúlt időszakban számos olyan fejlesztést és felújítást valósítottunk meg, amelyek hozzájárultak az üzembiztonság növeléséhez, a vendégkomfort javításához és az üzemeltetési folyamatok hatékonyabbá tételéhez. Ugyanakkor a fürdő és a kapcsolódó létesítmények folyamatos igénybevétele, az infrastruktúra természetes elhasználódása, valamint a növekvő fenntartási és karbantartási költségek további beruházásokat tesznek szükségessé.

A következő időszak fejlesztési terveinek meghatározásakor elsődleges szempontunk a meglévő értékek megóvása, a biztonságos működés feltételeinek fenntartása és a gazdaságilag fenntartható üzemeltetés biztosítása. Fontosnak tartjuk, hogy ne kizárólag új szolgáltatások kialakítására helyezzük a hangsúlyt, hanem a már meglévő létesítmények állapotának megőrzésére és szükség szerinti felújítására is.

Kiemelt feladatot jelentenek a medencékhez, a vízgépészeti rendszerekhez és a vendégek által használt infrastruktúrához kapcsolódó felújítások. Ezek megvalósítása nem csupán esztétikai szempontból indokolt, hanem az esetleges meghibásodások, váratlan üzemszünetek és jelentősebb javítási költségek megelőzését is szolgálja.

A tervezett beruházások egy része közvetlen árbevétel-növekedést nem eredményez, azonban megvalósításuk nélkülözhetetlen a jelenlegi szolgáltatási kapacitás fenntartásához, a vendégelégedettség megőrzéséhez és a társaság hosszú távú gazdasági stabilitásához.

A fejlesztések megvalósításának ütemezését a rendelkezésre álló saját források figyelembevételével tervezzük.

Célunk, hogy a PATAQUA Kft. a felelős és előrelátó gazdálkodás elvét követve, a szükséges felújítások és fejlesztések megvalósításával tovább erősítse a Végardó Fürdő, a Megyer-hegyi turisztikai egységek és Sárospatak turisztikai vonzerejét, miközben biztosítja a rábízott vagyon értékének megőrzését és a szolgáltatások hosszú távú fenntarthatóságát.

Az alábbiakban részletesen bemutatjuk a következő üzleti évre tervezett fejlesztéseket.

A jövő évi beruházási portfólió három fő stratégiai pillérre – a Végardó Fürdő és Kemping szolgáltatásbővítésére, a Megyer-hegyi Tengerszem alapinfrastruktúrájának és kereskedelmi potenciáljának szintlépésére, valamint a Ciróka Pihenőpark továbbfejlesztésére – épül.

A többcélú és csúszda fogadó medence rekonstrukciója:

A 2002-ben átadott többcélú medence a Végardó Fürdő egyik legfrekventáltabb, a családosok és a fiatalok körében egyik legnépszerűbb élményeleme, így annak folyamatos, biztonságos és esztétikus működtetése a társaság kiemelt gazdasági érdeke.

A több mint két évtizedes, intenzív igénybevétel során elhasználódott fóliaburkolat jelenlegi, felgyűrődött és szakadozott állapota mára nemcsak vizuális értékvesztést jelent, hanem komoly üzemeltetési és higiéniai kockázatokat is hordoz. A sérült, felvált felületek megfelelő tisztántartása rendkívül nehézkes, idő- és energiaigényes feladat, a folyamatos, ám tartós eredményt már nem hozó felületi javítások pedig indokolatlanul növelik az éves karbantartási költségeket. A tervezett vegyes technológiájú felújítás – amely magában foglalja a medenceszerkezet alapos javítását és szintezését, a modern belső újrafóliázást, az elegáns és magas kopásállóságú perem menti csempézést, valamint a higiénikus rozsdamentes acél befúvók beépítését – egy racionális, hosszú távú és értékálló beruházás. Ennek megvalósítása drasztikusan lecsökkenti a jövőbeli váratlan, szezon közbeni meghibásodások esélyét, optimalizálja a vízkezelést, miközben minőségi, modern vizuális élményt nyújt a látogatóknak. A beruházás ezáltal megszünteti a jelenlegi üzemeltetési veszteségeket, és közvetlenül hozzájárul a fürdő piaci megítélésének javításához, a vendégelégedettség maximalizálásához, valamint a nyári csúcsszezon bevételeinek biztonságos realizálásához.

Vizes játszótér:

A beruházás elsődleges célja a családos célcsoport megtartása és vonzása, új és biztonságos élményelemek biztosításával a gyermekek számára. A családbarát fejlesztések stratégiai jelentőségűek a Végardó Fürdő életében, hiszen az ezen szegmensre fókuszáló attrakciók nem

egyéni látogatókat, hanem jellemzően 3-5 fős vendégcsoportokat (szülők, nagyszülők, gyermekek) vonzanak a létesítménybe. Ez a többgenerációs látogatói összetétel lényegesen magasabb kosárértéket képvisel, amely mind a belépőjegy-értékesítés, mind a kemping, a vendéglátás és az egyéb kiegészítő szolgáltatások (pl. napozóágy-bérlés) terén jelentős többletbevételt és profitabilitás-növekedést generálhat a társaság számára.

A tervezett létesítmény a jelenlegi baba-mama pihenő területén (~8 m x 15 m) helyezkedne el. A beruházás megvalósítása során a társaság likviditásának védelme és a kiegyensúlyozott gazdálkodás fenntartása érdekében olyan szerződéses megállapodások megkötésére törekszünk a beszállítókkal, amelyek elkerülik az egyösszegű kifizetést, és e helyett egy 6 hónapos részletfizetési konstrukciót biztosítanak a projekt finanszírozására.

Az alábbi képekkel szemléltetjük a vizes játszótéri elképzeléseket.





Kemping vizesblokk építése:

Az idei évben megvalósított kemping területbővítés miatt, valamint a hatályos jogszabályi előírásoknak való maradéktalan megfelelés érdekében elengedhetetlen további vizesblokk egységek telepítése. A kemping működési engedélye lejárt, így a jövő évi nyitás előtt le kell folytatni az újraengedélyeztetési eljárást. Ennek szigorú hatósági feltétele a megnövelt területhez és vendégkapacitáshoz igazodó, területarányos új vizesblokkok (női és férfi WC-k, mosdók, illetve zuhanyzók) kialakítása. A gyors és magas színvonalú kivitelezés érdekében prémium kategóriás konténerblokkok telepítését tervezzük a többcélú medence gépháza mögötti kempingterületre. Ez a lokáció infrastrukturális és gazdaságossági szempontból is kiemelten optimális, mivel a szükséges víz- és szennyvízhálózat szinte közvetlenül elérhető, így a közművekre történő rácsatlakozás gyorsan, minimális többletköltséggel és földmunkával megvalósítható.

2. Megyer-hegyi Tengerszem Infrastruktúra és Szolgáltatás

Új „eco-illemhelyiség” és terasz kialakítása:

A megnövekedett látogatói forgalom higiéniai és kényelmi igényeinek rendezése kiemelt prioritás a Megyer-hegyi Tengerszemnél. Üzleti célunk, hogy a turisták tartózkodási idejét kulturált körülmények biztosításával meghosszabbítsuk, ami a helyszíni fogyasztást és a vendéglátást is ösztönzi. Ennek érdekében a meglévő kiszolgáló épületek elé egy új teraszrészt alakítunk ki. Ezzel párhuzamosan elengedhetetlen a higiéniai feltételek javítása: a korábbi megoldás helyett egy tájba illeszkedő, esztétikus és környezetbarát, aknás rendszerű biológiai (lebomló) illemhelyet tervezünk telepíteni. A jelenlegi állapotok sajnos nem felelnek meg a mai elvárásoknak, aminek nemkívánatos következménye, hogy a látogatók egy része az erdei környezetben kénytelen elvégezni szükségleteit. Ez a kulturált, kisméretű és fenntartható kiszolgáló egység nem luxusberuházásként, hanem egy alapvető, természetbarát infrastrukturális lépésként szolgálja a látogatók komfortérzetét, és védi a kiemelt természetvédelmi terület tisztaságát és ökológiai állapotát.



Hivatalos Petzl felszerelés- és kiegészítő pont:

A Megyer-hegyi Tengerszem prémium kalandturisztikai pozíciójának erősítése érdekében egy új kereskedelmi bevételi forrást jelentő, kisebb méretű, felszerelés- és kiegészítő pont kialakítását tervezzük. Ez a helyszíni kiszolgálópont közvetlenül a via ferrata pályát használó, valamint a speciális túrázó célközönség igényeire épít.

A sziklamászás és a via ferrata dinamikusan növekvő sportág, amelynek közönsége hajlandó áldozni a minőségi, biztonságos felszerelésekre. A piac egyik legelismertebb márkájának, a Petzlnek a hivatalos viszonteladói partnereként olyan prémium kategóriás termékeket (beülők, sisakok, via ferrata szettek, mászókesztyűk, fejlámpák) és tematikus ajándéktárgyakat kínálunk.

3. Ciróka Pihenőpark és Bodrog-parti Bázis

AI kamerás parkolórendszer és látogatószám-mérés:

A Ciróka Pihenőpark és a Megyer-hegyi Tengerszem megnövekedett gépjárműforgalmának hatékony kezelése érdekében egy mesterséges intelligencia alapú kamerarendszer (rendszámfelismerő és forgalomszámláló) telepítését tervezzük. A beruházás elsődleges célja a parkolási bevételek maximalizálása.

A technológia bevezetésétől éves szinten mintegy 10 millió forint többlet árbevételt remélünk. Ez a jelentős növekedés annak köszönhető, hogy az automatizált rendszer 0–24 órában, képes rögzíteni a behajtó és kihajtó járműveket. A rendszer a legforgalmasabb csúcsidőszakokban (nyári hétvégéken, ünnepnapokon) is fennakadások nélkül biztosítja a díjbeszedést, így a fizetési hajlandóság és a hatékonyság maximálisra nő, ami garantálja a beruházás rendkívül gyors megtérülését.

Továbbá a rendszer által biztosított precíz látogatószám-mérés (pontos forgalmi statisztikák, csúcsidőszakok azonosítása) lehetővé teszi számunkra a vendégáramlás elemzését. Ezek az adatok elengedhetetlenek a jövőbeni célzott marketingkampányokhoz, valamint a vendéglátóipari egységek optimalizálásához. Összességében a rendszer nemcsak a bevételt növeli, hanem egy modern, átlátható és kontrollálható üzemeltetési modellt hoz létre.

Konyha átépítése és raktárépítés:

A vendéglátóipari kapacitás növelése, valamint a csúcsidőszakok stabil logisztikai hátterének biztosítása érdekében a Ciróka Pihenőpark konyhája és kiszolgáló infrastruktúrája jelentős átalakításon esik át. A beruházás keretében a jelenlegi belső raktárhelyiség megszűnik, területe pedig a konyhához csatolva biztosítja annak fizikai bővülését és korszerűsítését. A

kiváltott tárolókapacitás pótlására és a logisztika javítására egy vadonatúj raktár, valamint egy kerti tároló épül.

A kibővített konyharész és a kiépülő új infrastruktúra teszik lehetővé az idei évben már megvásárolt professzionális pizzasütő beépítését és üzembe helyezését. Ettől a minőségi kínálatbővítéstől azt várjuk, hogy az ide látogató turisták átlagos kosárértéke érdemben megnő, és a melegkonyhás szolgáltatásnak (helyben sütött pizza) köszönhetően szívesebben és jóval hosszabb ideig tartózkodnak majd a helyszínen. Ezt a megnövelt tartózkodási időt és látogatói kényelmet a már megépült játszótéri elemek, valamint az új, rendezett parkoló kialakítása is szervesen támogatja, amelyek együttesen egy komplex, családbarát és magas bevételeket generáló turisztikai bázissá alakítják a Ciróka Pihenőparkot.

6 fős terepjáró beszerzése:

A turisztikai portfólióhoz tartozó, nehezen megközelíthető természeti helyszínek – különösen a Megyer-hegyi Tengerszem és a Ciróka Pihenőpark erdei útjai – napi szintű operatív feladatainak ellátására, a hatékony személyszállításra és a biztonságos anyagmozgatásra egy új, 6 fős terepjáró gépjármű beszerzését tervezzük. A beruházás szerves részét képezi a társaság azon hosszú távú stratégiai törekvésének, miszerint a meglévő, elöregedett eszközparkot folyamatosan és ütemezetten korszerűsítjük. A technikai háttér és a géppark modernizálása közvetlen hatással van a turisztikai folyamatok stabilitására. A megbízhatóbb, gyorsabb háttérmunka révén elkerülhetők a fennakadások, ami végső soron az általunk nyújtott turisztikai és vendéglátóipari szolgáltatási színvonal jelentős és fenntartható növekedését eredményezi a vendégek felé.

Nagyméretű irányítótáblák:

Irányítótáblák és professzionális marketingfelületek kihelyezése a 37-es számú főúton és a Ciróka Pihenőpark bekötőútján elengedhetetlen a térségen áthaladó, kiemelkedően magas tranzitforgalom hatékony becsatornázásához. A 37-es főút a Zemplén és a Tokaj-Hegyalja régió legfőbb közlekedési ütőere, így az itt elhelyezett vizuális ingerekkel (óriásplakátok, figyelemfelkeltő attrakció-táblák) hatalmas potenciális vendégkört tudunk megszólítani. A beruházás elsődleges üzleti célja az impulzuslátogatók (spontán megállók, átutazó családok, kirándulók) arányának drasztikus növelése, felhívva a figyelmüket a Megyer-hegyi Tengerszem és a Pihenőpark komplex kínálatára. Ezen felül a megfelelő, egyértelmű navigációs táblák a bekötőúton megszüntetik a helyismeret hiányából fakadó eltévedést és

látogatói frusztrációt, célirányosan és zökkenőmentesen terelve a gépjárműveket az új, mesterséges intelligenciával támogatott fizetőparkolónkba. Ez a láthatóságot és tájékozódást egyszerre segítő fejlesztés közvetlen hatással van a fizikai látogatószám növekedésére, ami dominóeffektusként azonnali bevételnövekedést generál a parkolás, a kibővített vendéglátás területén is. A táblarendszer így nem csupán reklámfelület, hanem a Pataqua Kft. teljes turisztikai portfóliójának kapacitáskihasználtságát és jövedelmezőségét maximalizáló, gyorsan megtérülő stratégiai befektetés.

V. 2027. évi tervezett beruházások és fejlesztések összesítése

Az alábbi táblázat összefoglalja a Pataqua Kft. 2027-es üzleti tervében megfogalmazott új, stratégiai beruházásokat.

3. táblázat – Tervezett beruházások és fejlesztések összesítése (nettó Ft)

Sorszám	Beruházás / Fejlesztés megnevezése	Helyszín	Kalkulált költség
1.	Többcélú és csúszda fogadó medence rekonstrukciója (újrafóliázás, csempézés, befúvók cseréje)	Végardó Fürdő	- szerkezet javítása, kiegyenlítése, külső burkolat kivitelezése: 20.797.000 Ft - csúszda fogadó medence kiegyenlítés, külső burkolat: 3.122.000 Ft - fóliaburkolási feladatok, befúvó fejek cseréje: 28.600.200 Ft
2.	Vizes játszótér (8x15 méter) építése	Végardó Fürdő	~ 42.500.000 Ft (cél a részletfizetési megállapodás)
3.	Kemping új vizesblokk építése (prémium konténerblokk)	Kemping	~15.350.000 Ft
4.	Új biológiai (lebomló) WC-k és panorámaterasz kialakítása	Megyer-hegyi Tengerszem	~1.000.000 Ft
5.	Petzl professzionális felszerelés szaküzlet kialakítása és nyitása	Megyer-hegyi Tengerszem	~ 500.000 Ft
6.	AI kamerás parkolórendszer és látogatószám-mérő telepítése	Ciróka Pihenőpark	~6.000.000 Ft
7.	Konyha átépítése, új raktár és kerti tároló építése	Ciróka Pihenőpark	~600.000 Ft
8.	6 fős terepjáró (gépjármű) beszerzése	Tengerszem, Ciróka	~8.250.000 Ft
9.	Nagyméretű irányító- és marketingtáblák kihelyezése	37-es főút, bekötőút	~600.000 Ft
Mindösszesen:			**~ 127.319.200 Ft**

VI. Pénzügyi terv

4. táblázat – Eredménykimutatás tervezet összköltség eljárással (nettó e Ft)

Sorszám	A tétel megnevezése	2025. évi tény (eFt)	2026. évi várható (eFt)	2027. évi terv (eFt)	Változás 26/27 (%)
I.	**Értékesítés nettó árbevétele**	634 192	685 000	729 252	+ 6,5%
III.	**Egyéb bevételek (Működési)**	141 321	6 000	6 000	0%
IV.	**Anyagjellegű ráfordítások**	314 959	348 000	391 000	+12%
V.	**Személyi jellegű ráfordítások**	211 809	214 500	224 300	+4,6%
VI.	**Értékcsökkenési leírás**	38 408	32 000	33 600	+5%
VII.	**Egyéb ráfordítások (Működési)**	156 905	30 000	42 442	+41,5%
A.	**ÜZEMI (ÜZLETI) EREDMÉNY**	53 432	66 500	43 910	-34%

Az eredménykimutatás sarokszámai tükrözik a PATAQUA Kft. 2027-re vonatkozó célkitűzéseit: a következő üzleti év az intenzív infrastrukturális beruházások, a minőségi szintlépés és a jövőbeli növekedést megalapozó költségnövelés éve lesz.

A tervezett nettó árbevétel óvatos, de stabil, 6,5%-os növekedést mutat a 2026-os várható adatokhoz képest (685 millió forintról 729,2 millió forintra). Ez az előrejelzés reális alapokon nyugszik, figyelembe véve, hogy az újonnan megvalósuló fejlesztéseink (például a parkolórendszer, a vizes játszótér és a kibővített kereskedelmi egységek) fokozatosan, az év során fejtik ki látogatószám- és kosárérték-növelő hatásukat.

A kiadási oldalon az anyagjellegű ráfordítások 12%-os növekedés, valamint az egyéb működési ráfordítások esetében 41,5%-os emelkedés várható.

A bérterheket a KIVA nyújtotta kedvezőbb adózási környezet megtartásával optimalizáljuk.

Összességében az üzemi (üzleti) eredmény tervezett csökkenése (66,5 millió forintról 43,91 millió forintra) nem a hatékonyság romlását, hanem egy döntést tükröz.

Társaságunk a 2027-es évben a rövid távú nyereség felhalmozása helyett a rábízott vagyon hosszú távú értékállóságára, a stabil üzembiztonságra és a komplex turisztikai szolgáltatásfejlesztésre fókuszál. A megtermelt forrásokat szinte teljes egészében visszaforgatjuk létesítményeink modernizálásába, amellyel hosszú távon biztosítjuk a PATAQUA Kft. stabil gazdálkodását és Sárospatak turisztikai vonzerejének növekedését.

Kockázatkezelés és feltételhez kötött megvalósítás a vizes játszótér projekt esetében

Bár a 8x15 méteres vizes játszótér kialakítása – a családos célcsoport bevonzása és a magasabb kosárérték elérése miatt – stratégiai jelentőségű a Végardó Fürdő jövőbeli versenyképessége szempontjából, az elsődleges és legfontosabb feladat a PATAQUA Kft. biztonságos, likvid és fenntartható működésének garantálása.

A fürdőüzemeltetés és a szabadtéri turisztikai szolgáltatások bevételei rendkívül időjárásfüggők, emellett a jelenlegi makrogazdasági környezet (árfolyamingadozások, a lakosság diszkrecionális jövedelmének és költési hajlandóságának változásai) is hordoz magában előre nem látható kockázatokat. Felelős vezetőként ezen kockázatok minimalizálása érdekében a mintegy 42,5 millió forint értékű vizes játszótér beruházást egy rugalmas, eredményességhez kötött (opcionális) célkitűzésként terjesztem a tisztelt Tulajdonos, a Képviselő-testület elé.

A gyakorlatban ez annyit jelent, hogy a 2027-es üzleti év során még szigorúbban és folyamatosan monitorozni kell a bevételek alakulását, a látogatószámokat és a társaság aktuális likviditási helyzetét.

A rendelkezésre álló forrásokat elsődlegesen a kötelező üzemeltetési feladatokra, a rábízott vagyon állagmegóvására (pl. medence újraburkolása, kemping vizesblokk kötelező kialakítása) és a mindennapi biztonságos működésre kell fordítanunk.

Amennyiben a bevételek, a pénzügyi mutatók vagy az évközi cash-flow nem a várakozásainknak és a feszes pénzügyi tervszámoknak megfelelően alakulnak (például egy tartósan kedvezőtlen, esős időjárású előszezon miatt), a PATAQUA Kft. vezetése azt fogja javasolni a Képviselő-testületnek, hogy tekintsünk el ennek a fejlesztésnek a

megvalósításától, és a projektet halasszuk egy későbbi, stabilabb pénzügyi fedezetet biztosító időszakra.

Ezzel a kockázattudatos, elővigyázatos tervezéssel garantálni tudjuk, hogy a cég semmilyen körülmények között nem vállal erején felüli, a kötelező alapfeladatok ellátását vagy a likviditást veszélyeztető pénzügyi kötelezettséget. Célunk, hogy a fejlesztések kizárólag a valós, megtermelt bevételek és a stabil gazdasági háttér megléte esetén valósuljanak meg, így védve a társaság és az önkormányzat vagyonát.

VII. Cash-flow a 2027-es évhez

A 2027-es évre vonatkozó havi likviditási (cash-flow) terv sarokszámai egyértelműen rámutatnak arra, hogy a PATAQUA Kft. stabil, válságálló gazdálkodási alapokkal rendelkezik, ugyanakkor a fürdő- és szabadtéri turizmusra jellemző extrém szezonalitás folyamatos menedzsmentet követel.

A társaság az évet egy rendkívül stabil nyitó pénzkészlettel indítja. Erre a jelentős tartalékra alapvető szükség van, hiszen a 127 millió forintot meghaladó stratégiai beruházások zömét még a szezonnyitás előtt, az I–V. hónapokban kell finanszíroznunk.

Mivel ebben az időszakban a beáramló bevételek (jellemzően havi 11–21 millió forint) még nem fedezik a havi szinten 25–79 millió forintig terjedő működési és beruházási kiadásokat, a társaság nettó havi pénzmozgása tartósan negatív.

Kiemelt fontosságú, hogy a közel 42,5 millió forintos vizes játszótér beruházást nem egyösszegű tőkekivonással, hanem a terveink szerint a beszállítóval kötött, 6 havi részletfizetési megállapodás keretében valósítjuk meg. Viszont ahogyan az előző pontban is részletezve olvasható ez a fejlesztés a sarokszámok alakulásától függően változhat.

A júniusban induló főszezon azonnali és robbanásszerű javulást hoz a likviditásban. A bevételek júniusban elérik a 157,9 millió, majd augusztusban a 312,7 millió forintot. Ebben az időszakban kezdi el termelni a többletbevételeket az újonnan kiépített, parkolórendszer is. A főszezon masszív bevételeinek köszönhetően a havi nettó pénzmozgás pozitívba fordul, és a társaság bankszámlaegyenlege augusztus végére eléri az éves csúcsértéket.

PATAQUA Kft. - 2027. ÉVI HAVI LIKVIDITÁSI TERV (CASH-FLOW)

Adatok Ft-ban (Havi bontású pénzmozgások és beruházási ütemezés)

		Január	Február	Március	Április	Május	Június
I.	NYITÓ PÉNZKÉSZLET	**256 845 215**	**187 452 505**	**153 754 595**	**92 989 739**	**38 744 902**	**45 104 387**
1.	BEÁRAMLÓ PÉNZESZKÖZÖK (BEVÉTELEK ÖSSZESEN)	**11 924 662**	**12 544 299**	**15 761 799**	**21 884 994**	**50 436 880**	**157 961 880**
1.1	- Alapbevételek	11 924 662	12 544 299	15 611 799	21 084 994	48 436 880	155 861 880
1.2	- Parkolási díjak (AI rendszer)	-	-	150 000	800 000	2 000 000	2 100 000
2.	KIÁRAMLÓ PÉNZESZKÖZÖK (KIADÁSOK ÖSSZESEN)	**79 920 372**	**25 477 710**	**37 767 524**	**39 807 577**	**44 077 395**	**57 478 331**
2.1	- Anyagjellegű ráfordítások és rezsi	64 671 555	10 648 910	18 442 372	18 037 065	22 332 410	29 772 815
2.2	- Személyi jellegű ráfordítások (bér + közterhek)	13 624 434	12 954 599	14 224 897	16 261 350	18 445 989	22 897 789
2.3	- Egyéb működési ráfordítások és adók	1 624 383	1 874 201	5 100 255	5 509 162	3 298 996	4 807 727
3.	BERUHÁZÁSI ÉS FEJLESZTÉSI KIADÁSOK (~127,3 M Ft)	**1 397 000**	**20 764 500**	**38 759 130**	**36 322 254**	**-**	**19 473 333**
3.1	- Medencerekonstrukció (Végardó)			30 377 130	36 322 254		
3.2	- Vizes játszótér építése (6 havi részlet)						8 995 833
3.3	- Kemping vizesblokk (konténer)		19 494 500				
3.4	- Tengerszem (illemhely, terasz, Petzl bolt)	635 000	1 270 000				
3.5	- Ciróka fejlesztések (konyha, raktár, AI parkoló)	762 000		7 620 000			
3.6	- Terepjáró és irányítótáblák			762 000			10 477 500
4.	Havi Nettó Pénzmozgás (Be - Ki - Capex)	**- 69 392 710**	**- 33 697 911**	**- 60 764 855**	**- 54 244 837**	**6 359 485**	**81 010 215**
5.	ZÁRÓ PÉNZKÉSZLET	**187 452 505**	**153 754 595**	**92 989 739**	**38 744 902**	**45 104 387**	**126 114 602**

		Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December	Összesen
I.	NYITÓ PÉNZKÉSZLET	**126 114 602**	**287 880 672**	**372 246 571**	**337 734 523**	**295 555 968**	**265 604 775**	
1.	BEÁRAMLÓ PÉNZESZKÖZÖK (BEVÉTELEK ÖSSZESEN)	**256 996 189**	**312 733 232**	**43 017 751**	**18 680 822**	**13 742 180**	**10 466 112**	**926 150 802**
1.1	- Alapbevételek	254 196 189	309 233 232	42 267 751	18 080 822	13 742 180	10 466 112	913 450 802
1.2	- Parkolási díjak (AI rendszer)	2 800 000	3 500 000	750 000	600 000	-	-	12 700 000
2.	KIÁRAMLÓ PÉNZESZKÖZÖK (KIADÁSOK ÖSSZESEN)	**86 234 285**	**219 371 499**	**68 533 966**	**51 863 545**	**34 697 540**	**59 665 639**	**804 895 382**
2.1	- Anyagjellegű ráfordítások és rezsi	53 688 000	189 096 649	43 957 277	25 975 499	16 589 325	33 481 947	526 693 824
2.2	- Személyi jellegű ráfordítások (bér + közterhek)	22 063 197	23 015 440	19 643 338	17 466 931	17 790 392	25 911 645	224 300 000
2.3	- Egyéb működési ráfordítások és adók	10 483 088	7 259 410	4 933 351	8 421 115	317 823	272 047	53 901 558
3.	BERUHÁZÁSI ÉS FEJLESZTÉSI KIADÁSOK (~127,3 M Ft)	**8 995 835**	**8 995 835**	**8 995 833**	**8 995 833**	**8 995 833**	**-**	**161 695 386**
3.1	- Medencerekonstrukció (Végardó)							66 699 384
3.2	- Vizes játszótér építése (6 havi részlet)	8 995 835	8 995 835	8 995 833	8 995 833	8 995 833		53 975 002
3.3	- Kemping vizesblokk (konténer)							19 494 500
3.4	- Tengerszem (illemhely, terasz, Petzl bolt)							1 905 000
3.5	- Ciróka fejlesztések (konyha, raktár, AI parkoló)							8 382 000
3.6	- Terepjáró és irányítótáblák							11 239 500
4.	Havi Nettó Pénzmozgás (Be - Ki - Capex)	**161 766 070**	**84 365 899**	**- 34 512 048**	**- 42 178 555**	**- 29 951 193**	**- 49 199 526**	
5.	ZÁRÓ PÉNZKÉSZLET	**287 880 672**	**372 246 571**	**337 734 523**	**295 555 968**	**265 604 775**	**216 405 249**	

5. táblázat – Cash-flow 2027. év (bruttó kimutatás)

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

/2026. (XI. 26.)

h a t á r o z a t a

a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság 2027. évi üzleti, beruházási és fejlesztési tervéről

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint a PATAQUA Sárospataki Termálfürdő- és Campingfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 3950 Sárospatak, Határ út 2. B. ép.; cégjegyzékszáma: Cg.05-09-015147) egyszemélyes társaság taggyűlésének hatáskörét gyakorló tagja, a gazdasági társaság 2027. évi üzleti, beruházási és fejlesztési tervét, az előterjesztés szerinti tartalommal jóváhagyja.

Felelős: polgármester, ügyvezető

Határidő: azonnal