

Szakmai beszámoló
a Csorna Projekt Kft. 2025. évi üzleti
beszámolójához

Csorna Projekt Kft.
9300 Csorna,
Szent István tér 22.
Adószám: 28806651-2-08

Csorna, 2026.05.11.

Készítette:

Sági Géza Tibor a Csorna Projekt Kft ügyvezetője

[G1] megjegyzést írt:

[G1R2] megjegyzést írt:

A Csorna Projekt Kft. 2025. évi gazdasági tevékenységéről az alábbi tájékoztatást adom. A gazdasági társaság alapítása során a tulajdonos elsődleges célja az volt, hogy a város területén tervezett, illetve megvalósítás fázisába került beruházásokat projektársaságként menedzselje, az adójogi szabályok keretein belül a leghatékosabb fejlesztéseket bonyolítsa le, illetve a megvalósult projekteknél részben, vagy teljes üzemeltetést végezzen. Ez a stratégiai irány a korábbi évekhez hasonlóan az elmúlt évben sem változott, azonban kibővült a tulajdonos önkormányzat pályázatainak előkészítésével, menedzselésével.

A létesítmény üzemeltetés sokrétű feladatot jelent, hiszen az ehhez szükséges optimális feltételeket folyamatosan biztosítani kell. Nem mellékes feladat a bérlő keresés, a kiválasztott bérlővel való szerződéskötés, valamint a közszolgáltatókkal kapcsolatos egyeztetés, számla ellenőrzés sem.

Az elmúlt gazdasági év jelentős kihívások elé állította a társaságot, a gazdasági környezet csökkenő változása mellett az üzleti terv szerinti elvárásokat jelentős mértékben teljesítettük, a társaság a 2025-ös évet 5.048 ezer Ft pozitív adózott eredménnyel zárta. A tervtől való elmaradást főként a rossz időjárás miatti strand árbevétel elmaradása, a tekecsarnok tervezett bevételének elmaradása, a felvett többlet létszám miatti személyi jellegű kiadásnövekedés okozta.

Az alábbiakban először a Csorna Projekt Kft. által bonyolított, folyamatban lévő kiemelt fejlesztésekről adok átfogó tájékoztatást:

➤ **Termálfürdő felújítás**

Csorna Város Önkormányzata a Csorna Projekt Kft.-vel (konzorcium) közösen pályázatot nyújtott be a Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt pályázati kiírására a "Csornai termálfürdő felújítása" címmel.

Pályázatunkat Magyarország Kormánya 2.228.694.685 Ft vissza nem térítendő támogatásban részesítette, mely támogatás 100%-os támogatási intenzitást jelentett. A támogatási szerződést 2020. év végén írtuk alá, amelyet követően elindult a megvalósítás.

A 2025-ös évben már csak az érintett ingatlanokra történő jelzálogjog bejegyzés (a fenntartási időszak végéig) ügyintézési folyamata maradt hátra, mely sikeresen megtörtént.

A termálfürdő területén elvégzett felújítás garanciális munkáinak kötelezettsége 2025. november 30-án zárult, így a tavalyi év végén garanciális bejárást végeztünk, amely során

rögzítettük a hibás, javítandó feladatokat. A téli időszak miatt a kivitelezővel megállapodtunk a 2026. tavaszi javítással.

A tavalyi évben a kertészetben létesítési engedéllyel megfúrattunk egy 17 m mélységű hidegvizes kutat, amely a 2026-os szezonban fogja segíteni az üzemeltetés működését.

➤ **Városi Sportcsarnok beruházás**

Magyarország Kormánya 1761/2020. (XI. 11.) határozatában döntött egy városi sportcsarnok beruházás előkészítésének támogatásáról, amelyre Csorna Város Önkormányzata 212.106.000 Ft vissza nem térítendő forrást kapott. Ezt a pénzeszközt a Csorna Projekt Kft. megkapta, így a tervezések, közműfejlesztések, illetve a bontási munkálatok elkészülhettek. Az összeg felhasználása magába foglalta a meglévő épületek bontásához szükséges bontási tervdokumentációt, a területen a használaton kívüli, rossz műszaki állapotban lévő épületeket, és a bitumenes kézilabdapályát elbontását. Ezen kívül elkészült a tervezett beruházást kiszolgáló távhővezeték, az ivóvíz-csatlakozáshoz szükséges akna, valamint a szükséges áramkapacitást biztosító trafó. A bontás mellett új kerítés is épült a vagyonekelt terület határán. Az építési és kivitelezési tervdokumentáció szintén elkészült, a forrás nélküli kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzést lefolytattuk, egyben a megvalósításhoz szükséges forrást megigényeltük.

Az elmúlt évben sajnos a projekt megvalósításához szükséges forrás nem érkezett meg, így a megvalósítás folyamata nem tudott elindulni. Az építési engedély időközben lejárt, az energia válság miatt a tervezett épület energetikai jellegét újra kell gondolni a beruházás biztosítása esetén.

A társaságunk a terület folyamatos karbantartását elvégezte, ezen kívül az ideiglenes jégpálya alépítményét építettük meg itt 2024. év őszén, mely a 2025-ös szezonkezdet előtt felújításon, bővítésen esett át. Téli időszakban a jégpálya üzemeltetést itt látjuk el, illetve egészben a területet ideiglenes parkolóként biztosítjuk parkolásra a piaci napokon. Ezzel segítjük a város parkolási lehetőségét.

➤ **Városi Tekecsarnok**

A Városi Sportcsarnok tervezett épülete melletti tartalék területen a TOP PLUSZ - 1.2.1-21-GM1 megnevezésű – „Élhető települések Sportolási infrastruktúra bővítése Csorna városában” - megnevezéssel a tulajdonos önkormányzattal közösen komplex pályázatot adtunk be városi tekecsarnok építésére, a Jázmin utca csapadékvíz rendszer kialakítására a

Sport utcáig, valamint a 85-ös főúttól a Jázmin és Toldi utcák útsomópontjáig lévő területen, ahol rendezésre kerül a kétoldali kerékpárút kialakítása is.

A pályázat elbírálása 2022. évben megtörtént, a beruházás teljes megvalósítására nettó 457,6 MFt vissza nem térítendő támogatást biztosított a támogató szervezet, amelyből nettó 368,1 MFt-t a tekecsarnok megépítésére kaptunk.

A beruházás megvalósítása a tervezettek szerint 2025-ös év május 31-ig befejeződött, a tekecsarnok a kiegészítő munkálatokat követően 2025. augusztusában megnyitotta kapuit a sportegyesületek és a helyi lakosok előtt. A mozaik beruházásból visszamaradt munkálatok előkészítése folyamatban van.

➤ **Projektmenedzseri feladatok**

Csorna Város Önkormányzatának döntése alapján 2024. év őszén elkezdődött az átvétele 8 db TOP PLUSZ beruházás projektmenedzseri feladata a korábbi bonyolítótól. Ezek a beruházások az Európai Unió és a Magyar Kormány által biztosított források felhasználásával kerülnek megvalósításra. A feladathoz a szükséges megfelelő szaktudású, és tapasztalattal rendelkező létszámot biztosítani kellett, így a társaság 2 fő projektmenedzserrel bővült. A nagyon sokrétű, egyben bonyolult összefüggéseket tartalmazó szerződések, tervek, közbeszerzések, kivitelezések megismerése nagyon időigényes, így a teljeskörű átvétel hosszabb folyamatot igényelt, mely a 2025. év első felében is folytatódott. Emellett már új pályázatok előkészítésére és benyújtására is sor került. Az Önkormányzat a jövőben induló pályázatok, és projektmenedzseri feladatok elvégzéséhez továbbra is jelentős segítséget vár tőlünk, az ehhez kapcsolódó személyi és tárgyi feltételekkel rendelkezünk.

➤ **Üzemeltetési feladatok**

A termálfürdő 2025. évi üzemeltetési színvonala folyamatosan javult. Ugyan az időjárás a július hónapban nem volt kegyes hozzánk, de a szolgáltatások bővültek, a büfé üzemeltetésével kapcsolatos korábbi problémákat sikerült megoldani a vendégek meglegedésére. A büfé mellett rendeződött a fagyikonténer elárusítóhely és további 2 db. streetfood energetikai ellátása is. A szezon alatt 27 fő munkavállalóval dolgoztunk együtt, amelyek jelentős része diák munkavállaló volt, akik folyamatos tanítását is elvégeztük.

Számos programmal készültünk, a teljes fürdő szezonra marketing tervet dolgoztunk ki. Sikerült megszólítani a győri és Győr környéki lakosokat is a marketing kampánnyal. A fürdő augusztus 31-ig volt nyitva, a 92 napos üzemeltetés alatt több mint 32 ezer látogatót

fogadtunk. A jegybevétel a kedvezőtlen időjárás miatt nem érte el a tervezett elképzelésünket, a kiadásaink is magasabbak lettek, de összességében a fürdő üzemeltetése gazdasági értelemben is pozitív volt. Csorna Város Önkormányzata által a helyi lakosoknak biztosított kedvezményes jegyárat a teljes vendégkör 32%-a vette igénybe. A jegyár kompenzálása a Csorna Projekt Kft. felé az ősz folyamán rendeződött.

A korábbi évhez hasonlóan kerültek felszínre műszaki problémák, amelyek egy részét a felújítás kivitelezői konzorciuma garanciális munkaként megoldott, más részét a hibáknak a szezon végén javították, illetve a feladatok egy része a 2026. év tavaszára tervezett. A garanciális időszak lejárt, így a 2026-tól felmerülő hibákat már saját erőből kell megoldani. A szezon végén folytattuk a zöldterület karbantartását, illetve elvégeztük a fürdő terület telítésítését. Erre szükség is volt, mivel az ez évi tél komoly gondokat jelenthetett volna a berendezésekben. A három hónap nyári nyitva tartás előtt 3 hónap felkészülést igényel minden tavasszal, és 2 hónap kell a szükséges karbantartások fenntartásához az őszi időszakban. Jelenleg folyamatban van a 2026. évi szezonhoz egy beltéri 14 fős finnszauna létesítése, mely tovább növeli majd a fürdő szolgáltatásainak minőségét, valamint megalapozhatja a fürdőszezon hosszabbítását.

Az önkormányzat döntése alapján az elmúlt évben is volt ideiglenes jégpálya a Toldi 1. szám alatti területen. A kialakításhoz szükséges forrást az önkormányzat biztosította, így 2025. november 30-tól, 2026. január 4-ig üzemeltünk. A látogatók száma a korábbi évekhez hasonlóan meghaladta az 5000 főt. Az időjárás is kegyes volt hozzánk, így jó szezont tudtunk zárni. Számos programot rendeztünk sikerrel, amelyeken a helyi lakosok és a környékeliek is jelentős számban vettek részt.

A jégpályához az elmúlt években több eszközt megvásároltunk, így az üzemeltetéshez béreltetni kell a hűtőgépet, a pálya karbantartó traktort, az öltöző sátrakat, a mobil illemhelyeket, a pénztár konténert. Vásároltunk korábban egy faházat is, amelyben a korcsolya kiadás működtettük, de nyári időszakban a termálfürdőben fogjuk hasznosítani a légvárnál.

➤ Egyéb feladatok

- A Csorna, Soproni u. 23/C cím alatti „barna mezős” Szolgáltatóház üzemeltetése zökkenőmentesen folyt a 2025. évben. A fejpület emeleti részén 62 nm területen kulcsrakész állapotban bővítettük a béreadható területet, melyre sikeresen találtunk bérlet is. Továbbá a földszinten is növekedett a meglévő

terület kiadott része. A bérlőváltásokat tudtuk kezelni, a 2024. évi közüzemi költségekről elszámoltunk.

- A Liszt F. u. 1. sz. alatti területünk bérbeadása is folyamatos volt a 2025. év folyamán. Év végével az egyik bérlőnk tevékenységének racionalizálása miatt 2026. év januárjától a bérelt terület egy részét visszaadta, ahol új bérlőt, bérlőket keresünk.
- Csorna Város Önkormányzatát a különböző városi rendezvényeken segítettük.
- Az egyik gépész kolléga 2026. évben nyugdíjba fog menni, így fontos volt az ő megfelelő pótlásának megoldása, ez a 2025. év nyarán elindult.
- Az elmúlt évben több esetben volt adatigénylés felénk, amelyekre a válaszokat teljesítettük.