

CSORNA PROJEKT Kft.

ÜZLETI TERV

- 2026. január 1. - 2026. december 31. -

Tartalom

1. A Társaság bemutatása:	3
2. Működés bemutatása.....	3
3. A Kft. tevékenységei és feladatai	4
4. A Kft. kommunikációs és marketing feladatai	7
4.1. Kommunikációs stratégia	7
4.2. Piaci áttekintés	7
4.3. Marketing-mix	8
4.3.1. Promóció.....	8
4.3.2. Disztribúció.....	8
4.3.3. Árképzés	8
4.3.4. Termékek/szolgáltatások	8
5. A Kft. üzleti működése	9
5.1. Tervezett bevételek	9
5.2. Tervezett költségek, ráfordítások.....	9
5.3. Költségek és ráfordítások és gyakoriságuk kimutatása	10

1. A Társaság bemutatása:

Név: Csorna Projekt Kft. (továbbiakban: Kft.)

Székhely: 9300 Csorna, Szent István tér 22.

Adószám: 28806651-2-08

Tulajdonos: Csorna Város Önkormányzata (tulajdoni részesedés: 100%)

Ügyvezető: Sági Géza Tibor

Jegyzett tőke: 3.000.000 Ft

2. Működés bemutatása

A Kft működését 2020. október 15-én kezdte meg. Az alpinfrastruktúra és személyi állomány kialakításra került, az informatikai háttérrendszer is rendelkezésre áll, így a feladatellátásához és a Kft működéséhez szükséges alapvető feltételek adottak. A Kft bejegyzése 2020. október 19-én megtörtént, a működéséhez szükséges szabályzatok a jogszabályokban előírt határidőre a rendelkezésre állnak az alábbiak szerint:

- A számviteli politika keretében (Szt. 14. § (5) bek.):
 - o a) az eszközök és a források leltárkészítési és leltározási szabályzat;
 - o b) az eszközök és a források értékelési szabályzat;
 - o c) a pénzkezelési szabályzat;
- Kettős könyvvitel esetén számlarend (Szt. 161. § (1) bek.)
- Közbeszerzési Szabályzat (Kbt. 27. § (1) bek.)
- Adatvédelmi és adatbiztonsági szabályzat (Infotv. 24. § (3) bek.)
- Közzétételi szabályzat (Infotv. 30. § (6) bek.)
- Javadalmazási szabályzat (2009. évi CXXII. tv. 5. § (3) bek.)
- Vagyonnyilatkozat-tételre nézve (szmsz) (2007. évi CLII. tv. 4. § d) pont, 11. § (6) bek., 14. § (3) bek.)
- Tűzvédelmi szabályzat (1996. évi XXXI. tv. 19. § (1) bek.)
- Iratkezelési szabályzat (1995. évi LXVI. tv. 10. § (1) bek.)

A Kft humán infrastruktúrája tekintetében a jelenlegi feladatellátáshoz szükséges optimális erőforrással rendelkezik.

A szervezet felépítése ez alapján jelenleg az alábbiak szerint alakul: 1 fő ügyvezető, 1 fő irodavezető, 2 fő műszaki karbantartó, 1 fő tekepálya gondnok, 1 fő takarító (megbízási jogviszonyban), 1 fő pénzügyi vezető, 2 fő projektmenedzser.

A könyvviteli, könyvvizsgálói, jogi és közbeszerzési feladatok ellátását a szervezeten kívüli, külső vállalkozók végzik megbízási jogviszony keretében.

Az időszakos létszámigényt a társaság munkaerő kölcsönzéssel, egyszerűsített foglalkoztatással biztosítja.

3. A Kft tevékenységei és feladatai

A Kft Csorna Város Önkormányzatának vagyonkezelői feladatát látja el két ingatlan tekintetében (termálfürdő és a mellette lévő kertészet, és a Kocsis István Sporttelep délkeleti része). A fentiekén túl a társaság felelős, a tulajdonos elvárásának megfelelően a városi kiemelt beruházások lebonyolításáért.

A Csorna Projekt Kft üzemeltetői szerződés keretében látja el 2023. májusától öt évre a Csorna, Soproni u. 23/C épület (Szolgáltató ház) létesítményüzemeltetési feladatait. Itt a teljes üzemeltetés, a bérlő kiválasztás, a hatékony működtetés, a bérlőkkel való kapcsolattartás, a közüzemi költségekről való elszámolás is a feladatunkat képezi. A fejpület emeleti részén egy 62 m² alapterületű irodarész kulcsrakész befejezését elvégeztük 2025-ben, és bérbeadással hasznosítjuk.

A Csorna Projekt Kft a Kocsis István Sporttelep keleti részén, az újonnan létesítendő városi sportcsarnok beruházás előkészítését elvégezte az előző években. Elsődleges prioritás továbbra is a területen a városi sportcsarnok megvalósítása, majd a kivitelezést követően az épület üzemeltetése. Jelenleg a beruházási forrással nem rendelkezünk.

A Kocsis István Sporttelep déli részén lévő tartalék területen a tavalyi évben elkezdett beruházás megvalósult, a tekecsarnok ünnepélyes átadása 2025.08. hónapban megtörtént. A 2026-os gazdasági év kiemelt feladata, hogy a városi tekepálya költséghatékony működési feltételeit biztosítsuk a 2025. évi üzemeltetési tapasztalatok alapján.

A Kft vagyonkezelői feladatait a Csorna Városával kötött közfeladat ellátási szerződés keretében végzi.

A Csorna Projekt Kft feladata a tulajdonos döntése alapján az ideiglenes jégpálya üzemeltetése. A korábbi években számos tárgyi eszközt megvásároltunk, amely alapján a jégpálya üzemeltetés tárgyi feltételei részben biztosítottak. A legutóbbi jégpálya szezon a Toldi u. felől a korábban ismertetett beruházási területen volt, idei évben is itt tervezi a társaság üzemeltetni. A jégpálya alépítményi része tavalyi évben elkészült, majd 2025-ben továbbfejlesztésre került. A területen a szezonon kívül ideiglenes ingyenes parkolóhely kialakítás valósult meg, ezzel tehermentesítve piaci napokon a környező utcák parkolási helyzetét.

3.1. Csornai Termálfürdő projekt 2026. évi feladatai

A termálfürdő 2026. évben tervezetten május 30. és augusztus 31. között tart nyitva. Idei évben a szolgáltatások színvonalának javítására, a látogatói elégedettség növelésére kívánja a társaság a hangsúlyt fektetni, közel a tavaly elért látogatószámmal. Az idei szezonra megtörténik egy beltéri szauna kialakítása, mely alapot teremthet a tervezett szezon esetleges meghosszabbításának.

Természetesen a nagyívű fürdőfejlesztés vízióját véglegesen nem engedték el, folyamatosan vizsgáljuk a pályázati lehetőségeket a beruházás megvalósítása érdekében.

3.2. Csornai Városi Sportcsarnok projekt 2026. évi feladatai

A sportcsarnok beruházáshoz szükséges előkészítő munkák a korábbi években elkészültek, azonban a projekt beruházási forrás hiányában nem indulhat. Természetesen készen állunk arra, hogy időben megindítsuk a kivitelező és a műszaki ellenőr kiválasztására irányuló közbeszerzést amennyiben a forrásbiztosítás pozitív irányt vesz. Az eljárások több hónapot vesznek igénybe, tehát a 2026. évi üzleti évre a projekt nem lehet jelentős hatással. A támogató szervezet felé a szükséges adatigényléseket folyamatosan teljesítjük.

3.3. Csornai Városi Tekepálya projekt 2026. évi feladatai

A Csorna Projekt Kft és konzorciumi partnere Csorna Város Önkormányzata a Csorna, belterületi - 228/4-es helyrajzi számú – telken - a TOP 1.2 1-21 számú pályázathoz kapcsolódóan alakította ki, egy a városban meglévő sportolási lehetőségek bővítésére szolgáló, intenzív zöldfelülettel rendelkező, szabadidő eltöltésére és sportolásra alkalmas tekepályát. Az

”Élhető települések” pályázat céljaival összhangban épül fel a sporttevékenységek központi helyén, a környező meglévő és folyamatban lévő beruházásokkal szinkronizáló 4 sávos tekepálya, mely egyúttal gazdaságélénkítő szerepet is betölt. A beruházás az egészségmegőrzésben meghatározó szerepet tölthet be, mely a munkaképesség megtartásán, javításán kívül az önmegvalósítás, a szórakozás, a közösségi tevékenység, valamint a versenysport fontos eszköze. A lakosság széles rétege számára biztosítani kell az alapvető sportolási és rekreációs lehetőségeket. A sporttörvénynek és a Nemzeti Sportstratégiának megfelelően kiemelten kell kezelni a lakosság sportját, a szabadidősportot. Az egészséges életmód kialakításához elengedhetetlen a rendszeres sporttevékenység, a fizikai aktivitás, ehhez szükség van széleskörű korszerű infrastruktúrára.

A Csorna Projekt Kft kiemelt feladatának tekinti a szabadidős sporttevékenységek népszerűsítését, segítségét, sportoktatást, amelyhez a megfelelő tapasztalattal rendelkeznek munkatársaink mind az előkészítés, a projektmegvalósítás (sportberuházások termálfürdő, sportcsarnok) mind az üzemeltetés területén (strandüzemeltetés, jégpálya üzemeltetés). Az egyenlő esélyű hozzáférés szellemében az épület akadálymentes, mely szinkronban van a Helyi Esélyegyenlőségi Programmal.

Az épület kihasználtsága nagymértékben függ a helyi sportegyesület tevékenységétől, de több alkalommal láttuk vendégül a szövetség válogatott versenyzőit is. Fontos erősíteni a lakossági kihasználtságot a létesítménynek. A korszerű, webes pályafoglalási rendszer egyszerűsíti a külső foglalások kezelését.

3.4. Projektmenedzsment tevékenység

2024. évben tulajdonosi döntés eredményeként a társaság megkezdte a nagyobb városi pályázatok projektmenedzsmenti feladatainak átvételét. Az ehhez szükséges létszámfejlesztés megtörtént, a feladatok és tevékenységek átvétele a projektek előrehaladottságához igazodóan megvalósult tavalyi évben. A folyamatban lévő pályázatok megvalósítása mellett új pályázatok is benyújtásra kerültek.

4. A Csorna Projekt Kft kommunikációs és marketing feladatai

4.1. Kommunikációs stratégia

A Kft kommunikációs és stratégiai célkitűzése, hogy segítse Csorna Város szakmai munkáját, valamint, hogy a hazai és Európai Unió finanszírozásában magvalósuló projekteket szélesebb körben megismertesse, hozzájárulva ezzel Csorna és járásának imázs-növeléséhez, illetve a helyi identitástudat növeléséhez. Mindezek mellett a projektekben szakmai kommunikációs feladatokat lát el, egyeztető fórumokat, szakmai rendezvényeket szervez.

Fő feladatok összefoglalóan:

- belső PR és kommunikációs feladatok megvalósítása,
- nyertes pályázatok kommunikációs feladatainak ellátása, kötelező arculati elemek ellenőrzése
- szakmai partnerekkel, sajtóval történő kapcsolattartás
- a Kft honlapjának (www.csornaprojekt.hu), valamint az üzemeltetett létesítmények Facebook és weboldalának aktuális szakmai tartalommal történő feltöltése
- partnerségek szervezése és koordinációja
- uniós kiírásokhoz kapcsolódó ismertség növelése
- belső PR rendszer folyamatos működtetése a munkatársak tájékoztatása és szakmai ismeretük fejlesztése
- ügyfélkapcsolati feladatok magas szintű ellátása.

A fentiekén túl ebben az évben a Kft arculati kézikönyve alapján jelentős marketing tevékenységet terveztünk a termálfürdő megnyitásáig, illetve a teljes nyári szezon alatt is. Fontos feladat továbbá a tekecsarnok lakossággal, sportegyesületekkel történő megismertetése, promotálása. Fontos számunkra, hogy a vendégeinkkel megismertessük a megvalósult beruházás tartalmi elemeit, azonkívül tartalmas időtöltést kínálunk az idelátogatók számára. A termálfürdő Facebook oldalán a folyamatos kommunikációt biztosítjuk. Célunk továbbá, hogy Csorna város szerepét a turisztikai térképen tovább erősítsük.

4.2. Piaci áttekintés

A Csorna Projekt Kft alapító okiratában lefektetett tevékenységek piacelemzése során megállapítható, hogy a működési területünkön versenytárssal nem rendelkezünk.

4.3. Marketing-mix

4.3.1. Promóció

A standard megrendelői kör miatt a létesítmény bérbeadás esetében folyamatosan magas szintű promócióra nincsen szükség, az a termálfürdő és a tekepálya köré koncentrálódik. A Kft a promóciós feladatait saját honlapján, a fürdő, a tekecsarnok Facebook oldalán, valamint pályázati kiírásoknak megfelelően célzott ügyfél megkeresések alapján kívánja ellátni. A honlapunk 2021. január 1-jétől egységes városi arculattal és tartalommal működik a teljes körű információ átadás céljából. Idei évben tervezett a weboldal megújítása. A honlap elérhetősége: www.csornaprojekt.hu.

4.3.2. Disztribúció

A Csorna Projekt Kft kizárólag szellemi tevékenységet folytat, így ez a pont nem releváns.

4.3.3. Árképzés

A Csorna Projekt Kft az árképzési politikáját a mindenkori piaci árakon, valamint a pályázati kiírásokban meghatározott belső százalékos korlátoknak megfelelően határozza meg. Általánosságban meghatározható, hogy pályázatíráshoz kapcsolódó ár az elszámolható összköltség 1-5 százaléka között mozog, míg a projektmenedzsmentre meghatározható ár maximum 2,5 százalék. A szakmai megvalósítás esetében a szegmensben releváns, a mindenkori piaci áraknak megfelelően alkotjuk meg stratégiánkat. A Kft által üzemeltetett és vagyonkezelt ingatlanok hasznosítása is piaci alapokon nyugszik.

4.3.4. Termékek/szolgáltatások

A Kft termékek előállításával és értékesítéssel nem, kizárólag szolgáltatásnyújtásával foglalkozik a 3. fejezetben leírtak szerint.

5. A Csorna Projekt Kft üzleti működése

A működés alapvető feltétele a költséghatékony gazdálkodás mellett az ésszerű gazdálkodás elvének megfelelő tevékenység végzése, a likviditás folyamatos fenntartásával. A pénzügyi terv célja az üzleti terv gazdaságosságának vizsgálata és a pénzügyi előrejelzések bemutatása 2026. évre vonatkozóan. A Kft egyszerűsített éves beszámolót prezentál, a mérleg választott formája „A” típusú, valamint eredménykimutatását összeköltség eljárással állítja össze.

5.1. Tervezett bevételek

A Csorna Projekt Kft finanszírozása döntő hányadban állami támogatásból, közfeladat ellátási szerződéshez kapcsolódó feladatból származó bevételből, valamint szignifikáns részben a profitorientált tevékenységből származó értékesítés nettó árbevételéből áll.

A finanszírozáshoz szükséges forrást a 3. pontban meghatározott feladatok ellenértéke és az állami támogatások szolgálják. A Csorna Projekt Kft ebben az évben TOP_PLUSZ, KAP konstrukciók esetében lát el projektmenedzseri feladatokat. A bevételek részben a tárgyévben realizált értékesítés nettó árbevétele, a közfeladatellátáshoz kapott 170 millió Ft-os támogatás, valamint az összemérés számviteli alapelve alapján az aktív időbeli elhatárolás feloldásból 2026. üzleti évre nettó 64 millió Ft összeg. A Kft likviditása fenntartható az üzleti év során az igénybe vett 50 millió Ft-os folyószámla hitelkeret segítségével.

5.2. Tervezett költségek, ráfordítások

A 2026. évben a Csorna Projekt Kft működése során az alábbi előre jelezhető számviteli fő költségnemeket különítettük el:

- Anyag jellegű ráfordítások
- Személy jellegű ráfordítások (bérköltség, személy jellegű egyéb kifizetések és bérjárulékok)
- Értékcsökkenési leírás
- Egyéb ráfordítások
- Pénzügyi műveletek ráfordításai

1. A Kft szellemi tevékenységet folytat, így az egyik legszignifikánsabb költségtétel a szakszerű működéséhez elengedhetetlen személy jellegű ráfordításokat tartalmazza, ami bérköltségből, egyéb személy jellegű kifizetésekből és azokhoz kapcsolódó bérjárulékokból tevődik össze. A humánerőforrás kapacitást folyamatosan vizsgáljuk, és a feladatok növekedésének függvényében szükség szerint módosítjuk. A projekt- és üzemeltetési feladatok ellátásához kapcsolódik a költségnemek szignifikáns hányada, az általános ügyviteli feladatok a teljes költségstruktúra körülbelül 10 százalékát teszik ki.

2. Az anyag jellegű ráfordítások közé sorolandó -mivel a Kft készletnyilvántartást nem vezet - az 1 éven belül elhasználódó, üzemeltetéséhez szükséges anyagok, irodaszerek és nyomtatványok beszerzése. Ide tartozik még a postaköltség, a kiküldetési rendelvevények alapján a munkavállalónak kifizetett összege, valamint az egyéb anyagköltség. Külső szakmai szolgáltatók költségei közé havidíjas elszámolás mellett a könyvviteli, könyvvizsgálói, ügyvédi és közbeszerzési szolgáltatásokat soroljuk. Egyéb szolgáltatások között a közjegyzői díjak és a bankköltségek merülnek fel. Anyagköltség jelentős részét az üzemeltetett ingatlanok rezsiköltsége teszi ki.

3. Amortizáció (Értékcsökkenés): A Kft az üzemeltetéshez kapcsolódóan nagyértékű és több kisértékű tárgyi eszközök beszerzését tervezi, 200.000 Ft értékhatár alatt, így ezen eszközök esetében a költségfelmerülés pillanatában kisértékű eszközök terv szerinti értékcsökkenési leírásaként egy összegben elszámolásra kerülnek. Értékhatár feletti beszerzések tárgyi eszközök és immateriális javak, vagyonkezelte vagyontárgyak esetében a számviteli politikának megfelelő éves értékcsökkenés kerül elszámolása, 2026. december 31-én.

5.3. Költségek és ráfordítások és gyakoriságuk kimutatása

51. Anyagköltségek:

- Nyomtatványok és irodaszerek beszerzése (negyedév)
- Egy éven belül elhasználódó eszközök költségei
- Rezsiköltség (havi)

52. Igénybe vett szolgáltatások

- Kiküldetési díjak (havi)

- Posta, telefon és infokommunikációs költségek (havi)
- Hirdetés és reklámköltség (eseti)
- Könyvelő, könyvvizsgáló, ügyvédi díj (havi)
- Mérnöki és egyéb szakmai szolgáltatások költségei

53. Egyéb szolgáltatások

- Bankköltség (havi, de változó mértékű)
- Hatósági díjak (eseti)
- Közjegyzői díjak (eseti)

54. Bérköltség (havi)

55. Személyi jellegű egyéb juttatás (havi)

- Megbízási díjak (havi)

56. Bérjárulékok (havi)

57. Értékcsökkenés (éves), értékhatár alatti egyedi beszerzés esetén értékcsökkenés (felmerülés pillanatában)

86. Egyéb ráfordítások (eseti)

87. Pénzügyi műveletek ráfordítása

Eredményterv a 2026. üzleti évre

	Eredményterv	2025 tény	2026 terv
I.	Értékesítés nettó árbevétele	116 523	157 997
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0
III.	Egyéb bevételek	224 216	241 100
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	155 910	185 063
V.	Személyi jellegű ráfordítások	110 333	135 179
VI.	Értékcsökkenési leírás	63 220	69 482
VII.	Egyéb ráfordítások	5 738	3 100
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	5 538	6 273
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	245	620
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	5	1 063
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	240	-443
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	5 778	5 830

Kelt: Csorna, 2026. május 5.



Sági Géza Tibor, ügyvezető
Csorna Projekt Kft

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