

Üzleti Terv 2026

Tartalomjegyzék

Tartalom

1.Vezetői Összefoglaló.....	8
2. A Társaság és a Szolgáltatások Bemutatása	9
2.1. Alapvető Adatok.....	9
2.2. Tevékenységi Körök és Szolgáltatások.....	10
3. Piaci és Versenytársi Elemzés	11
3.1. Célpiac és Igények	11
3.2. Versenyelőny	11
4. Működési Terv	12
4.1. Szervezeti Struktúra	12
4.2.Rövid távú stratégiai célok.....	14
4.3. Eszközök és Infrastruktúra	15
5. Pénzügyi Terv.....	16
5.1. Bevételi Források.....	16
5.2. Költségstruktúra	16
5.3 Tervezett pénzügyi kimutatások	16
5.4. Költségvetés	16
Szervezési Osztály	20
1.Vezetői Összefoglaló.....	21
1.1. Osztály Célja.....	21
1.2. Költséghely Szepepe.....	21
1.3. Főbb Prioritások.....	21
2. Szervezeti Felépítés és Emberi erőforrásmanagement.....	21
2.1.Az Osztály szerkezete	21
2.2. Főbb HR Feladatok.....	22

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

3. Pénzügyi Tervezés és Kontrolling	22
3.1. Költségvetés Tervezés	22
3.2. Pénzforgalom Kezelése	22
3.3. Kontrolling és Beszámolás	23
4. Jogi Támogatás és Kockázatkezelés	23
4.1. Szerződéskezelés	23
4.2. Belső Szabályzatok	23
4.3. Pervezetés és Jogi Képviselő	24
5. Adatvédelem (GDPR)	24
5.1. Megfelelőségi Feladatok	24
5.2. Adatvédelmi Tisztviselő (DPO) Támogatása	24
5.3. Képzések	24
6. Pénzügyi terv 2026	24
6.1. Bevételi Források	24
6.2. Költségstruktúra	25
6.3. Pénzügyi terv 2026	25
Településüzemeltetési Osztály	26
Bevezetés	27
1. A Településüzemeltetési Osztály bemutatása	27
2. Küldetés és jövőkép	29
3. Tevékenységi körök és feladatok	29
3.1 Zöldterület-fejlesztés és fenntartás	29
3.2 Közutak, kerékpárutak, hidak, alagutak karbantartása	30
3.3 Csapadékvíz-elvezető rendszerek karbantartása és üzemeltetése, vízellátással kapcsolatos közművek fenntartása, üzemeltetése	31
3.4 Közvilágítás üzemeltetése	32
3.5 Köztemető üzemeltetése	32
3.6 Városgazdálkodási feladatok	33

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

3.7. Városi piac és Vásár területének karbantartása / fejlesztése	34
3.8. Önkormányzati intézmények részére végzendő karbantartási feladatok	34
3.9. Önkormányzati ingatlanok műszaki fenntartása, karbantartása	34
3.10.Sportlétesítmények, edzőtáborok karbantartása és fejlesztése	35
4. Szervezeti felépítés	36
5. Működési források	37
6. Fenntarthatósági és innovációs szempontok.....	37
7. Pénzügyi terv 2026.....	37
7.1 Költségvetés	37
8. Kockázatok és kezelési módok	39
9. Összegzés.....	39
Vagyongazdálkodási Osztály	40
Bevezetés	41
1. A Vagyongazdálkodási Osztály bemutatása.....	41
2. Vezetői összefoglaló	42
3.Piaci környezet és igényfelmérés.....	44
3.1. Demográfia	44
3.2. Ingatlanállomány.....	44
3.3. Igények	45
4. Célcsoportok.....	46
5. Stratégia és célok.....	47
5.1. Lakóingatlan-fejlesztés	47
5.2. Üzleti célú ingatlanfejlesztés	47
5.3. Turisztikai fejlesztés.....	47
5.4. Községi funkciók fejlesztése	48
6. Szolgáltatások és bevételi források.....	48
7. Ütemezés	48

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

8. Marketing és kommunikáció.....	49
9. Működési terv	50
10. Terv és Projektek	50
10.1. Jelenleg nem hasznosított ingatlanok hasznosítása.....	50
10.1.1. Projekt 1.	50
10.1.2. Projekt 2.	52
10.1.3. Projekt 3.	53
10.2. A jelenleg hasznosított ingatlanok további kiadása, bevételnövelés	54
11. Kockázatok és kezelésük.....	55
12. Társadalmi és városfejlesztési haszon	55
13. Pénzügyi terv 2026.....	56
14. Vízió és jövőbeli fejlesztési irányok.....	58
14.1. Budatava: Nád-ösvény a Balatonhoz	58
14.2. Káptalanfüredi mezítlás sétaut és edzőpontok	60
14.3. Játsszóter és családbarát közösségi terek	61
14.4. Kertmozi.....	61
14.5. Móra F. utca végén lévő közpark újjáélesztése	62
14.6.Szőkőkút kialakítása a Wesselényi strand kis bejárata előtt.....	63
14.7. Kerékpáros 0 km-nél szelfi pont és ajándékbolt kialakítása	64
15. Hosszú távú hatás.....	65
Településmarketing Osztály.....	66
1. Vezetői Összefoglaló.....	67
1.1. Bevezetés	67
1.2. Fő Célok.....	67
2. Helyzetelemzés	68
2.1. Település termék elemzése.....	68
2.2. Célcsoportok	68
3. Szolgáltatások és Működési Terv	68

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

3.1. Közösségépítő Rendezvények Programterve	68
3.2. Arculat- és Imázsépítés	69
3.3. Vállalkozás- és Turizmustámogatás.....	69
4. Marketing- és Kommunikációs Terv	70
4.1. Arculatépítés	70
4.2. Online Kommunikációs Stratégia	70
4.3. PR és Offline Kommunikáció	71
4.4. Eszközök.....	71
5. Szervezeti Felépítés és Erőforrások	72
5.1. Szervezeti Struktúra	72
5.2. Kockázatelemzés és Kríziskommunikáció	72
6. Pénzügyi Terv 2026	72
6.1. Bevételi Források.....	72
6.2. Költségstruktúra	73
6.3. Költségvetés	73
6.4.Pénzügyi terv 2026	75
7.Programok / Rendezvények terve	76
7.1.Gasztronómiai tematikájú rendezvények	76
7.1.1.Ízutazás a Világ körül.....	76
7.1.2. Balatonalmádi Bogrács & Pálinka Fesztivál(Hungarikum Fesztivál)	77
7.1.3. Balatoni Hekk Fesztivál.....	77
7.2.Sport- és egészségmegőrzés tematikájú rendezvények	77
7.2.1. Balatonalmádi Szurkolói Zóna & Piknik Mozi	77
7.2.2. Egészség Nap.....	78
7.3. Tematikus rendezvények és vásárok	79
7.3.1. Pünkösdi Palacsintás Programok	79
7.3.2. Halloween Party	79

Balatonalmádi Közösségi Szolgáltató Nonprofit Kft.

7.4. Zenei események és fiataloknak szóló aktivitások.....	79
7.4.1. Rythm on the Balcony	79
7.5. Tömegrendezvények–Városi rendezvények különálló költségvetéssel	80
7.5.1. II. Októbeer Feszt	80
8. Tervezett eseménynaptár.....	81
Változáskövetés	82

Balatonalmádi Közösségi Szolgáltató Nonprofit Kft.

1.Vezetői Összefoglaló

- **A cég küldetése:** Balatonalmádi város önkormányzati közfeladatainak és a képviselő-testület által meghatározott egyéb feladatoknak hatékony, átlátható és szakmailag magas színvonalú ellátása. A társaság tevékenysége során részben olyan közfeladatokat lát el, amelyről a helyi önkormányzatnak kell gondoskodnia. Célja még a tulajdonosi feladatok szervezettebb ellátása, a közszolgáltatások minőségének javítása, gazdaságos és átlátható működés biztosítása
- **A Társaság neve:** Balatonalmádi Közösségi Szolgáltató Nonprofit Kft.
- **Jogi forma:** Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (Nonprofit Kft.)
- **Tulajdonos:** Balatonalmádi város Önkormányzata
- **Fő tevékenységi körök:** A Kft. tevékenysége három stratégiai terület köré szerveződik:
 - Településüzemeltetés: A közterületek, zöldfelületek, közvilágítás és köztemető magas színvonalú fenntartása, ezzel biztosítva a mindennapi élhetőséget és a közbiztonságot.
 - Vagyongazdálkodás: Az önkormányzati ingatlanok értékének megőrzése, felújítási tervek alapján történő fejlesztése, és a kihasználtság maximalizálásával a helyi költségvetés támogatása.
 - Településmarketing: Helyi rendezvények szervezésével a közösségépítés, valamint a település pozitív imázsának tudatos építése, ami támogatja a helyi vállalkozásokat és a turizmust.

A három fő tevékenységi terület önálló, mégis szorosan együttműködnek.

- **Pénzügyi Cél:** Az első három évben a likviditás biztosítása és a pénzügyi stabilitás megteremtése a cél. A Kft. az önkormányzati finanszírozás fedezetén túl az ingatlanhasznosítási bevételek növelésével törekszik eredménytartalékot képezni, melyet a közszolgáltatások fejlesztésére fordít.

2. A Társaság és a Szolgáltatások Bemutatása

2.1. Alapvető Adatok

- **Székhely:** 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
- **Cégjegyzékszám:** 19 09 525182
- **Adószám:** 32837315-2-19
- **Elektronikus elérhetőség:** info@almaidikozosseg.hu
- **A Társaság alapítója és egyszemélyes tagja:** Balatonalmádi Város Önkormányzata.

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

2.2. Tevékenységi Körök és Szolgáltatások

Tevékenységi terület	Főbb feladatok és szolgáltatások	Közhasznú jelleg
Településüzemeltetés	Közterületek tisztántartása, közutak, járdák karbantartása, közparkok és zöldfelületek gondozása, közvilágítás üzemeltetése, téli síkosság-mentesítés, köztemető.	Alapvető közzolgáltatások biztosítása, közegészségügyi, közbiztonsági szempontok.
Vagyongazdálkodás	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakások, üzlethelyiségek, telkek) üzemeltetése, bérbeadása, karbantartási munkák koordinálása, nyilvántartása, ingatlankezelés és fejlesztés.	Az önkormányzati vagyon hatékony és értékőrző kezelése a közösség érdekében.
Településmarketing	A város imázsának, vonzerejének növelése, rendezvények szervezése/koordinálása, turisztikai információs pont működtetése, online és offline kommunikáció (honlap, közösségi média).	Helyi gazdaság élénkítése, turizmus fejlesztése, lakossági kohézió erősítése.

3. Piaci és Versenytársi Elemzés

3.1. Célpiac és Igények

A célpiac a **teljes település** (lakosok, önkormányzat, vállalkozások, turisták).

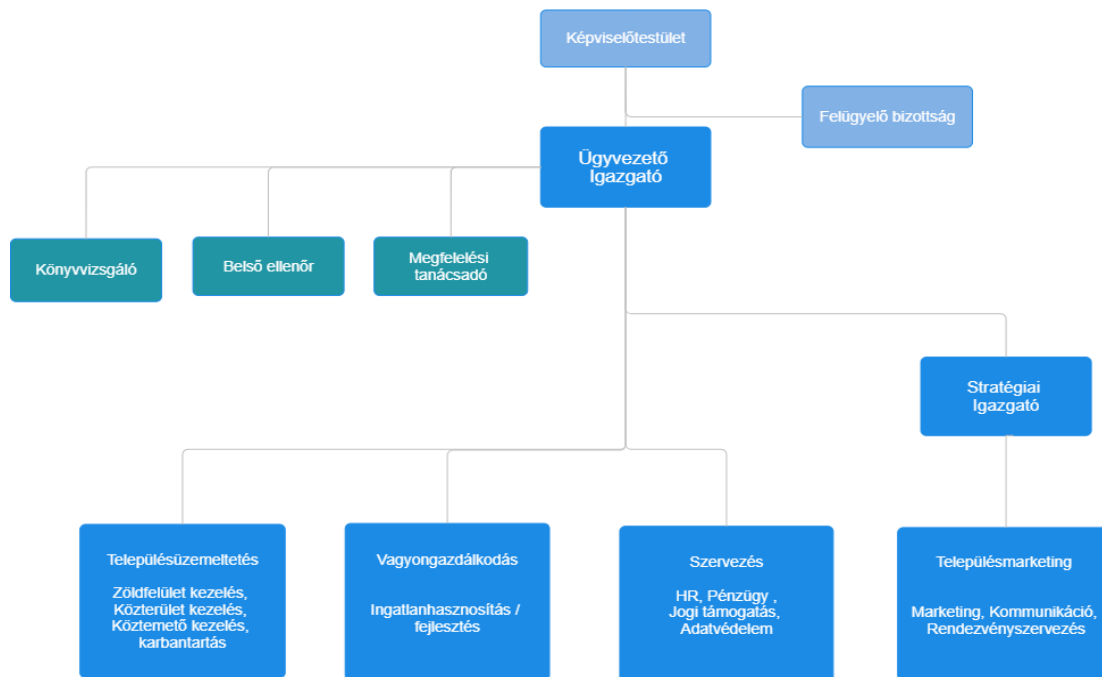
- **Lakosság:** tiszta, rendezett környezet, jól karbantartott infrastruktúra.
- **Önkormányzat:** hatékony, költségkímélő vagyonkezelés, a közszolgáltatások **kötelező** és **minőségi** ellátása.
- **Vállalkozások/Turisták:** vonzó településkép, stabil szolgáltatások, marketing támogatás.

3.2. Versenyelőny

- **Nonprofit státusz:** A bevétel visszaforgatása a közösségi célokra.
- **Tulajdonosi háttér:** Az **Önkormányzat 100%-os tulajdona** garancia a stabilitásra és a hosszú távú kötelezettségvállalásra.
- **Komplex szolgáltatás:** A három terület (Településüzemeltetés, Vagyongazdálkodás és Településmarketing) **integrált** kezelése lehetővé teszi a szinergiák kihasználását és a költséghatékonyabb működést.
- **Szaktudás**
- **Gyakorlati tapasztalat**

4. Működési Terv

4.1. Szervezeti Struktúra



- **Ügyvezető Igazgató:** Felel a teljes működésért, a tulajdonos (Önkormányzat) felé való elszámolásért.
- **Stratégiai igazgató:** az Ügyvezető Igazgató általános helyettese, emellett a Településmarketing osztály vezetője
- **Felügyelőbizottság:** A tulajdonosi ellenőrzést biztosítja.
- **Osztályvezetők:** az Ügyvezető Igazgató közvetlen irányítása alatt irányítják az alájuk tartozó szervezeti egység munkáját, ellenőrzik az alárendeltségükbe tartozó munkatársak tevékenységét, felelősek a feladatok határidőben és megfelelő minőségben történő elvégzéséért.
- **Megfelelési tanácsadó:** A jogszabályoknak történő megfelelésért, valamint jogszabályokban foglalt kötelezettségek teljesítéséért felel.

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

- **Belső ellenőr:** feladata a szervezet belső folyamatainak, rendszereinek és politikáinak ellenőrzése, a szabályok betartásának biztosítása, a hatékonyság növelése és a kockázatkezelés támogatása
- **Könyvvizsgáló:** felülvizsgálja a cég éves beszámolóját, a beszámoló valóságát és szabályszerűségét. Ennek keretében ellenőrzi azt is, hogy a társaság a létesítő okirat előírásait betartja-e.
- **Területek:**
 - Településüzemeltetési Osztály (közterület, zöldfelület, köztemető, karbantartás, géppark)
 - Vagyongazdálkodási Osztály (ingatlan hasznosítás / fejlesztés)
 - Településmarketing Osztály (rendezvényszervezés, kommunikáció, marketing)
 - Szervezési Osztály (HR, Pénzügy, Jogi támogatás, adatvédelem)

Létszám (2026.03.02-i állapot):

A Kft osztályai	Jelenlegi létszám (fő)	FTE
Szervezési Osztály	7	7,0
Településüzemeltetési Osztály	30	29
Vagyongazdálkodási Osztály	1 (1 fő 6 órás foglalkoztatásával)	0,75
Településmarketing Osztály	1	1,0
Összesen	39	37,75

4.2.Rövid távú stratégiai célok

2026.április 1. napjától a Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft. Vagyongazdálkodási Osztálya látja el a Balatonalmádi közigazgatási területén található strandok üzemeltetését.

A 2026. évi költségvetést a Képviselő-testület a 2026. február 26. napján megtartott ülésén elfogadta, amely a strandok költségvetését részletesen tartalmazza.

A Társaság a jóváhagyott költségvetést teljes egészében átveszi és annak megfelelően jár el.

Ez a stratégiai döntés a fenntarthatóbb, hatékonyabb és lakosságközpontú közszolgáltatás megvalósítását célozza. A Kft. rugalmasabb és piaci szempontból professzionálisabb működési keretet biztosít, miközben továbbra is kizárólag a közjó szolgálatát tartja szem előtt.

Strandüzemeltetési célok:

- Élmény javítása
- A szolgáltatások minőségének emelése: korszerű, a 21. századi turisztikai igényeknek megfelelő infrastruktúra (pl. vizesblokkok, akadálymentesítés, sportpályák) folyamatos fejlesztése.
- Szezon meghosszabbítása: Tematikus rendezvényekkel, off-szezonban is vonzó szolgáltatásokkal a turisztikai időszak kiterjesztése.
- Bevételek növelése és visszaforgatása: A hatékonyabb gazdálkodásból származó többletforrások teljes egészében a strandok és a település közcélú fejlesztésére kerülhetnek vissza.
- Környezetvédelem: A Kft. elkötelezett a "Zöld Strand" program mellett, hangsúlyt fektetve a szelektív hulladékgyűjtésre, energiatakarékosságra és a vízminőség folyamatos ellenőrzésére.

A Képviselő-testület későbbi döntésének megfelelően a Nonprofit Kft. feladata lesz a városi parkolásüzemeltetés is, mely új osztályként jelenne meg a szervezeti felépítésben. A fizetőparkolás rendszerének bevezetése a

Balatonalmádi Közösségi Szolgáltató Nonprofit Kft.

közterületi parkolás rendezett, átlátható és igazságos használatát szolgálja. Elsődleges célja, hogy a parkolási rend szabályozásával:

- csökkentse a hosszú idejű, egész napos foglaltságokat,
- ösztönözze a parkolóhelyek folyamatos forgását, ezáltal növelve az elérhetőséget a rövid távú ügyintézők, látogatók és turisták számára,
- tehermentesítse a központi városrészeket,
- valamint növelje a közlekedésbiztonságot és a városi környezet rendezettségét.

A rendszer működtetése nemcsak forgalomszabályozási, hanem gazdasági és környezetvédelmi szempontból is előnyös. A parkolási díjából származó többletforrás az önkormányzat számára helyben maradó, célzottan felhasználható forrás, amelyet vissza lehet forgatni többek között:

- az utak, járdák és parkolóterületek karbantartására, fejlesztésére,
- biztonságos gyalogátkelőhelyek létesítésére,
- strandok, játszóterek, közösségi terek kialakítására, fejlesztésére
- a városi zöldfelületek rendezésére és fenntartására.

A fizetőparkolás bevezetése így nem csupán bevételi eszköz, hanem egyben a fenntartható városi közlekedés és a rendezett településkép kialakításának fontos eszköze. A strand- és parkolásüzemeltetés Balatonalmádi Közösségi Szolgáltató Nonprofit Kft. általi működtetése egy tudatos lépés a helyi értékek megőrzése és gyarapítása felé.

4.3. Eszközök és Infrastruktúra

- **Székhely:** 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
- **Eszközök** Az aktuális listát az 1.sz.melléklet tartalmazza.
- **Informatika:** Vagyonnyilvántartó szoftver, online kommunikációs eszközök.

5. Pénzügyi Terv

5.1. Bevételi Források

- önkormányzati működési támogatás
- feladatátadási szerződésekből származó térítések
- pályázati és támogatási források
- saját tevékenységből származó bevételek (bérleti díjak, rendezvények, szolgáltatások)
- egyéb, jogszerű bevételek

5.2. Költségstruktúra

- személyi jellegű ráfordítások (bérköltség, járulékok)
- dologi és működési kiadások (pl.anyagköltség, rezsi)
- karbantartási, felújítási és fejlesztési költségek
- marketing- és kommunikációs kiadások
- adminisztrációs költségek
- egyéb kiadások (pl.alvállalkozói munkák)

5.3 Tervezett pénzügyi kimutatások

- Cash Flow (Pénzforgalmi terv, likviditás biztosítása)
- Mérleg (Vagyon/kötelezettség állomány alakulása)

5.4. Költségvetés

A Kft. összesített és 2025 évre támaszkodó pontosított költségvetése 2026.február 4-ére összeállt. A Városi Kincstárral, a Felügyelőbizottsággal és az alpolgármesterekkel lefolytatott előzetes költségvetési tárgyalások során megfogalmazott elvárások eredményeképpen a következő tételek módosultak az önkormányzat egyensúlyi költségvetésének biztosítása céljából:

- A nyitó pénzkészletet 70.000.000 Ft összegben finanszírozási forrásként szerepeltettük.
- A közfeladatok ellátására előirányzott 10%-os költségnövekedést 4%-ra csökkentettük.
- A működési kiadásokat csökkentettük.
- A szilveszteri rendezvényt a programtervből kihúztuk.

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

Feladat	Eltérés (Ft)
Közfeladat-ellátás	-14.126.689
Egyéb működési kiadások	-15.404.301
Rendezvény Bevétel elmaradás	-11.960.000 - 850.000
Pénzállomány	-70.000.000
Összesen	-112.340.990

A Kft. finanszírozási igénye a kért változtatásokat követően 620.800.806 Ft összegre csökkent, amely a közfeladat-ellátás céljára **532.848.300 Ft** támogatási igényt tartalmaz.

Forrásigény 2026								
Megnevezés	Temetőüzemeltetési feladatok	Köztisztasági feladatok	Parkfenntartás	Egyéb városüzemeltetési feladatok	Utak, hidak	Városi fenntarthatósággal összefüggő feladatok	Közüvilágítás	Összesen
	2026 Év	2026 Év	2026 Év	2026 Év		2026 Év	2026 Év	2026 Év
ÖNKORMÁNYZATI FORRÁSIGÉNY	8 617 439	80 183 017	194 268 364	111 155 663	40 578 739	5 984 171	92 060 907	532 848 300
HARMADIK SZEMÉLYEL SZEMBENI BEVÉTEL	2 600 000			500 000		1 677 600		4 777 600
Anyagköltség	137 594	8 562 355	25 498 355	8 630 912	4 490 925	1 632 365	1 653 594	50 606 101
igénybevett szolgáltatások költségei	137 015	7 128 925	8 657 278	8 544 389	16 568 336	2 436 560	89 519 505	132 992 008
Egyéb szolgáltatások	268 799	21 987 003	12 217 909	12 971 452	9 499 127	2 519 072	887 808	60 351 171
Béreköltség	5 824 000	24 485 920	87 076 848	54 277 160				171 663 928
Személyi jellegű egyéb kifizetések	275 000	1 100 000	3 813 140	2 548 700				7 736 840
Béjárulékok	979 380	4 072 210	14 209 370	8 757 111				28 018 071
Értékcsökkenés								
Anyagjellegű ráfordítások								0
Egyéb ráfordítások	384 000		1 044 000	253 082		362 000		2 043 082
KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	8 005 788	67 336 413	162 516 900	95 982 806	30 558 388	6 949 997	92 060 907	453 411 200
BEVÉTEL-KIADÁS	3 211 651	12 846 604	41 751 464	15 672 857	10 020 351	711 774	0	84 214 700
Belső szolgáltatások								
FEDEZETI PONT 1	3 211 651	12 846 604	41 751 464	15 672 857	10 020 351	711 774	0	84 214 700
Vállalati általános	-3 211 651	-12 846 604	-41 751 464	-15 672 857	-10 020 351	-711 774		-84 214 700
FEDEZETI PONT 2	0	0	0	0	0	0	0	0

A fennmaradó 87 952 506 Ft, kerekítve 87.953.000 Ft biztosítására, az Önkormányzat a Kft. jegyzett tőkéjét **100.000** forint pénzbeli vagyoni hozzájárulással növeli, valamint **87.853.000** forint összeget pénzbeli vagyoni hozzájárulással tőketartalékba helyez.

A tőkeemelés célja városfejlesztés és kulturális, turisztikai rendezvények lebonyolítása.

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

	K1 bér és személyi jellegű kiadások	K2 Járadékok	K3 Tavalyi dologi kiadások 4%-os emeléssel	Működési kiadás összesen (csökkentett)	Beruházás_felújítás/20 26 K64_K71	Bevétel	Állami támogatás	Finanszírozási igény
MINDÖSSZESEN	323 379 590	49 258 348	456 580 747	829 218 684	66 983 723	205 401 600	137 970 379	620 800 807
Településüzemeltetési Osztály összesen	202 417 468	27 383 070	245 992 360	475 792 898	18 950 000	3 100 000		491 642 898
_013320 Temető	6 099 000	834 120	927 408	7 860 528		2 600 000	6 325 805	5 260 528
Műszaki csoport	79 842 560	10 736 790		90 579 350	5 000 000			95 579 350
_045160 Utak, hidak			34 098 245	34 098 245			37 345 424	34 098 245
_045161 Kerékpárutak üzemeltetése, fenntartása			3 410 143	3 410 143				3 410 143
_051030 Közfűtésrendszer			37 678 283	37 678 283				37 678 283
_052080 Szennyvízcsatorna építés, üzemeltetés			2 187 245	2 187 245				2 187 245
_063080 Vízellátás			6 935 574	6 935 574				6 935 574
_064010 Közvilágítás			92 060 907	92 060 907			73 528 000	92 060 907
_066010 Zöldterület kezelés	116 475 908	15 812 160	47 417 542	179 705 610	13 950 000		19 830 200	193 655 610
_066020 Város, községszolgálatok egyéb szolgáltatások			21 277 015	21 277 015		500 000		20 777 015
Lakott külterülettel kapcsolatos feladatok				-			940 950	-
Vagyongazdálkodási Osztály összesen	18 433 000	2 518 740	71 709 306	92 661 046	33 033 723	175 151 600		49 456 831
_013350 Ingatlan	6 885 000	935 000	45 709 502	53 529 502	33 033 723	134 474 000		47 910 775
_013350 bál Magtár-Kolostor	5 579 000	766 520	15 869 806	22 215 326		16 000 000		6 215 326
_047120 Piac	780 000	101 400	2 772 020	3 653 420		12 000 000		8 346 580
_081030 Sportlétesítmények működtetése	5 189 000	715 820	6 616 844	12 521 664		11 000 000		1 521 664
_106010 Lakóingatlan szoc.céú bérbeadása			741 134	741 134		1 677 600		936 466
								-
Településmarketing	6 905 000	938 900	73 912 000	81 755 900		7 150 000		74 605 900
Településmarketing _ Borfesztivál			36 000 000	36 000 000		20 000 000		16 000 000
Szervezési Osztály	95 624 122	12 607 238	20 712 080	128 943 439	15 000 000			143 943 439
Rehabilitációs hozzájárulás		5 810 400		5 810 400				5 810 400
Parkolásvizsgálat			8 255 000	8 255 000				8 255 000

6. Kommunikáció

A Társaság hivatalos kommunikációs csatornáit:

- a Társaság honlapja
- a városi honlap és közösségi médiafelületek
- sajtóközlemények és sajtótájékoztatók
- nyomtatott és elektronikus kiadványok

A hivatalos belső kommunikációs formák:

- e-mail
- belső értekezletek
- elektronikus dokumentumkezelő rendszer

7. Kockázatelemzés (SWOT)

<i>Erősségek</i>	<i>Gyengeségek</i>
Tulajdonosi támogatás (Önkormányzat)	Lassú reakcióidő a bürokratikus folyamatok miatt
Integrált működés (szinergiák)	Politikai kitettség (változó önkormányzati ciklusok)
Stabilitás , kiszámítható szerződéses háttér	Szakemberhiány a közszolgáltatási területeken
<i>Lehetőségek</i>	<i>Veszélyek</i>
Pályázati források bevonása (pl.zöldinfrastruktúra)	Gazdasági válság/Infláció (dráguló energia/anyagköltség)
Szolgáltatások bővítése	Versenytársak megjelenése a nem közszolgáltatási területeken
Digitalizáció (online ügyintézés, smart city)	Jogszabályi változások

Szervezési Osztály

1. Vezetői Összefoglaló

1.1. Osztály Célja

A Kft. alapszolgáltatásainak zavartalan és jogszabályoknak megfelelő működését biztosító háttértámogatás (HR, Pénzügy, Jogi, Adatvédelem) nyújtása.

1.2. Költséghely Szerepe

Az Osztály egyben a Kft. összes vezetői pozíciójának költséghelye is, így biztosítja a stratégiai irányítást és az operatív feladatok végrehajtásának feltételeit.

1.3. Főbb Prioritások

Költséghatékony működés, jogi és pénzügyi átláthatóság, a munkaerő megtartása és fejlesztése, valamint a vezetői döntéshozatal támogatása.

2. Szervezeti Felépítés és Emberi erőforrásmanagement

2.1. Az Osztály szerkezete

Osztályvezető: Koordinálja a területeket, támogatja az ügyvezetést

HR Munkatárs: Foglalkoztatási adminisztráció, toborzás, képzés-fejlesztés, bérszámfejtés

Pénzügyi Vezető: Költségvetés-tervezés, kontrolling és kockázatkezelés

Könyvelő: a pénzügyi vezető által meghatározott stratégiai kereteken belül az operatív és adminisztratív pénzügyi feladatok pontos, jogszabályoknak megfelelő elvégzése

Jogi / Adatvédelmi Referens: Szerződések, belső szabályzatok, jogi képviselet támogatása, DPO (az Adatvédelmi Tisztviselő (Data Protection Officer, DPO) által ellátandó, az Európai Unió GDPR rendeletében rögzített

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

kötelezettségek, amelyek a szervezet adatvédelmi megfelelőségét hivatottak biztosítani.)

Irodavezető: a vezetői adminisztráció, az iroda működésének koordinálása, az információáramlás biztosítása, valamint a belső folyamatok támogatása.

2.2. Főbb HR Feladatok

- **Toborzás és kiválasztás:** bérezési és juttatási politika kialakítása
- **Képzés és Fejlesztés:** Kötelező (pl. tűzvédelmi) és szakmai képzések szervezése.
- **Teljesítményértékelés:** Egységes, mérhető értékelési rendszer bevezetése.
- **Munkaügyi jogszabályok betartása:** Pontos munkaidő-nyilvántartás, munkaszerződések kezelése.

3. Pénzügyi Tervezés és Kontrolling

3.1. Költségvetés Tervezés

Éves költségvetés elkészítése, különös tekintettel az önkormányzati támogatások és a saját bevételek szétválasztására.

3.2. Pénzforgalom Kezelése

Bevételek: Önkormányzati források lehívása, esetleges pályázati és egyéb bevételek kezelése.

Kiadások: Szállítói számlák határidőben történő kiegyenlítése, bérszámfejtés.

3.3. Kontrolling és Beszámolás

Vezetői Információk: Rendszeres, havi pénzügyi jelentések készítése a vezetőség és az Önkormányzat felé (terv-tény adatok összehasonlítása).

Költségfigyelés: A vezetői költséghely kiadásainak szigorú ellenőrzése, optimalizálása.

Adózási feladatok: Nonprofit státusznak megfelelő adózási kötelezettségek teljesítése.

4. Jogi Támogatás és Kockázatkezelés

4.1. Szerződéskezelés

A Kft. működéséhez szükséges beszerzési, szolgáltatási és együttműködési szerződések jogi felülvizsgálata és előkészítése.

Közbeszerzési eljárások (amennyiben szükséges) jogi támogatása.

4.2. Belső Szabályzatok

Szervezeti és Működési Szabályzat (SZMSZ), Etikai Kódex, Pénzkezelési Szabályzat aktualizálása és betartatása.

Az önkormányzati elvárásoknak és a hatályos törvényeknek való megfelelés folyamatos biztosítása.

4.3. Pervezetés és Jogi Képviselő

Kapcsolattartás külső jogi képviselővel, peres és nem peres ügyek előkészítése.

5. Adatvédelem (GDPR)

5.1. Megfelelőségi Feladatok

Adatvédelmi Szabályzat folyamatos karbantartása, a Kft. összes tevékenységére kiterjedően. Adatkezelési tájékoztatók elkészítése és közzététele. Incidenskezelési eljárásrend kialakítása és gyakorlása.

5.2. Adatvédelmi Tisztviselő (DPO) Támogatása

A Jogi/Adatvédelmi Referens feladata a DPO (amennyiben külön személy/szolgáltató) munkájának támogatása, belső auditok lefolytatása.

5.3. Képzések

Az összes munkatárs rendszeres, dokumentált adatvédelmi oktatásban részesítése.

6. Pénzügyi terv 2026

6.1. Bevételi Források

- Önkormányzati Működési Támogatás
- Pályázati források
- Saját tevékenységből származó bevételek.

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

6.2. Költségstruktúra

- Személyi Jellegű Ráfordítások: Ide tartozik a Kft. összes vezetőjének és a Szervezési Osztály munkatársainak bér-, járulék- és juttatási költsége valamint a felügyelőbizottsági tagok juttatásai
- Működési Költségek: Irodaszerek, szoftverek (pl. bérprogram), képzési díjak stb.
- Külső szolgáltatások díja

6.3. Pénzügyi terv 2026

A Szervezési Osztály költségvetésében a K1 és K2 oszlopokban a Kft. vezetői, valamint a felügyelőbizottsági tagok részére teljesítendő juttatások és járulékai szerepelnek rehabilitációs hozzájárulással is számolva.

Működési kiadásokra (szolgáltatások, eszközök, irodai anyagok, számítógépek, szoftverek, fénymásoló és nyomtató bérlet, iratkezelő szoftver, jogtár adatvédelmi tisztviselő, könyvvizsgáló, megfelelési tanácsadó, jogi szakértő, energetikai tanácsadó, könyvelőiroda díjai, stb.) éves szinten **20.712.080 Ft** lett tervezve.

A Szervezési Osztály feladata továbbá a fizetős parkolás bevezetésének előkészítése, amelyre bruttó **8.255.000 Ft** került tervezésre.

Az osztály beruházási terve tartalmazza a Városháza padlásterében kialakítandó új irodák létrehozását, **15.000.000 Ft** összegben.

	K1 bér és személyi jellegű kiadások	K2 Járulékok	K3	Működési kiadás összesen (csökkentett)	Beruházás_felújítás/20 26 K64_K71	Bevétel	Állami támogatás	Finanszírozási igény
Szervezési Osztály	95 624 122	12 607 238	20 712 080	128 943 439	15 000 000			143 943 439
Rehabilitációs hozzájárulás		5 810 400	-	5 810 400				5 810 400
Parkolásvizsgálat			8 255 000	8 255 000				8 255 000

Településüzemeltetési Osztály

Bevezetés

A Településüzemeltetés célja és törekvése, hogy a helyi lakosok számára biztosítson a magas életminőséghez szükséges, gondozott, biztonságos és rendezett közterületi környezetet, hatékonyan és költségtudatosan gazdálkodva a forrásokkal.

A legfontosabb szempont a személyesebb, gyorsabb reagálású szolgáltatás és a költséghatékonyság optimalizálása, ahol a lakossági visszajelzések közvetlenebbül érvényesülhetnek.

Jelen üzleti terv bemutatja a Településüzemeltetés működési területeit, fejlesztési irányait, pénzügyi kereteit és hosszú távú célkitűzéseit. A dokumentum alapot ad a tervezett beruházások, pályázatok és együttműködések megalapozásához, valamint biztosítja a városüzemeltetési feladatok átlátható és hatékony koordinációját.

1. A Településüzemeltetési Osztály bemutatása

A Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft. 100%-ban önkormányzati tulajdonban van.

A Településüzemeltetési osztály feladatai:

- zöld (közterületek és strandok) terület fejlesztése és fenntartása
- közutak, kerékpárutak, hidak, alagutak fejlesztése, karbantartás vagy fejlesztés, karbantartás
- csapadékvíz csatorna üzemeltetése, ár- és belvízvédelemmel összefüggő feladatok
- közvilágítás üzemeltetése, ide nem értve a közvilágítás fejlesztését
- köztemető üzemeltetése

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

- város-, községgazdálkodási feladatok (utca bútorok, szökőkutak, közterületi műtárgyak stb.)

Cégnév: Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

Adószám: 32837315-2-19

Cégjegyzékszám: 19 09 525182

A cég székhelye: 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

Tulajdonos: 100% önkormányzati tulajdon

Cél: A Településüzemeltetési osztály elsődleges célja a város közterületeinek, infrastruktúrájának és zöldfelületeinek fenntartható, hatékony és magas színvonalú működtetése.

Az osztály tevékenysége kiterjed a közutak, kerékpárutak, hidak és csapadékvíz-elvezető rendszerek karbantartására, a közvilágítás üzemeltetésére, a köztemető működtetésére, valamint a közterületi zöldfelületek, játszóterek, strandok és városi műtárgyak fenntartására.

Az Osztály küldetése, hogy hozzájáruljon Balatonalmádi élhetőségének és esztétikai értékének folyamatos növeléséhez, miközben a fenntarthatóság, a gazdaságosság és a lakossági elégedettség alapelvei szerint végzi mindennapi tevékenységét.

A szervezet célja nem csupán az üzemeltetés és fenntartás, hanem a település arculatának tudatos fejlesztése is – olyan környezet megteremtése, amelyben a lakosok és a látogatók egyaránt otthon érzik magukat.

2. Küldetés és jövőkép

- **Küldetés:**

A város élhetőségének javítása a közterületek, közutak, zöldfelületek és városi infrastruktúra magas színvonalú üzemeltetésével.

- **Jövőkép:**

Olyan modern, környezettudatos városüzemeltető szervezet, amely innovatív technológiákkal és közösségi bevonással működik, és mintaként szolgál más települések számára.

3. Tevékenységi körök és feladatok

3.1 Zöldterület-fejlesztés és fenntartás

Feladatok:

- Városi zöldterületek, gyepfelületek gondozása a technológiai leírásban rögzített irányelvek szerint, a nyilvántartásban szereplő területeken
- Cserjék, évelők, egynyáriak ápolása a technológiai leírásban rögzített irányelvek szerint, a nyilvántartásban szereplő területeken
- Virágosítás, öntözőrendszerek karbantartása
- Fák, évelők, cserjék, egynyáriak locsolása
- Közterületek és egyéb önkormányzati területek parlagfű mentesítése
- Aktuális növényvédelmi feladatok ellátása
- Tavaszi, őszi és téli lombgyűjtés

- Faápolás, fakivágás, tuskómarás, fapótlás
- Önkormányzati tulajdonú ingatlanok zöldterület fenntartása a Vagyongazdálkodási osztály útmutatása alapján
- Szakértői feladatok megrendelése, kezelés
- Polgármesteri Hivatal ablakainak a virágosítása
- Zöldterület fejlesztés, külön megállapodás alapján
- Közparkok, játszótérek, sportpályák gondozása
- Zöldhulladék szállítása közterületekről, (önkormányzati strandokról) a BALKOM kft megbízása alapján
- Zöldterület fejlesztés külön megállapodás alapján

3.2 Közutak, kerékpárutak, hidak, alagutak karbantartása

Feladatok:

- A. Bel-és külterületi aszfaltos utak karbantartása: kátyuzás, továbbá a kisebb -nem beruházás, vagy felújítás jellegű - útépitési feladatok ellátása
- Bel-és külterületi rugalmas burkolatú (murvás) utak karbantartása
- Belterületi kerékpárutak és kapcsolódó műtárgyainak a karbantartása
- Belterületi járdák és kapcsolódó műtárgyainak a karbantartása
- Közterületi parkolók karbantartása és üzemeltetése
- Bel-és külterületi utakhoz kapcsolódó műtárgyak – hidak, lépcsők-ellenőrzése, karbantartása
- Forgalomtechnikai eszközök, táblák, korlátok karbantartása, szükség szerinti pótlása
- Ideiglenes forgalomszabályozások végrehajtása

- Útburkolati jelek festése, karbantartása
- Síkosságmentesítési-hóeltakarítási feladatok
- Munkaidőn túli készenléti szolgálat biztosítása
- Gépi és kézi útseprési feladatok
- VasútARTjáró, Városközpont, Vidéki buszpályaudvar, városi buszvárók takarítása

3.3 Csapadékvíz-elvezető rendszerek karbantartása és üzemeltetése, vízellátással kapcsolatos közművek fenntartása, üzemeltetése

Feladatok:

- Vízugyűjtő területek ellenőrzése, áradások, dugulások megelőzése.
- Együttműködés vízügyi hatóságokkal és katasztrófavédelemmel.
- Monitoring rendszer kiépítése (vízszint, csapadékadatok mérése).
- Önkormányzat kataszteri nyilvántartás alapján a nyílt és zárt rendszerű csapadékvíz-elvezető árkok, műtárgyak tisztítása, karbantartása, üzemszerű, folyamatos működésének biztosítása
- Zárt rendszerű csapadékvíz elvezető rendszer gépi – magas nyomású - mosása, tisztítása
- A Balatonba torkolló élő vízfolyások mederkotrési és növényzetmentesítési munkálatai évente két alkalommal
- Vízrendezési, vízkár elhárítási feladatok
- Közkutak, ivókutak és díszkutak vízellátása, szolgáltatási díjak megfizetése

3.4 Közvilágítás üzemeltetése

- A város közvilágítási hálózat aktív elemeinek az üzemeltetése, karbantartása
- Áramdíj megfizetése
- Városi tulajdonban lévő passzív elemek üzemeltetése, karbantartása
- On-line közvilágítási hibabejelentő rendszer üzemeltetése lakossági hozzáféréssel
- Energiatakarékos üzemeltetés (LED, időzítő, mozgásérzékelő).
- Közvilágítás-fejlesztési javaslatok kidolgozása

3.5 Köztemető üzemeltetése

A városi köztemető üzemeltetésének alapja a *Balatonalmádi Város Önkormányzata 10/2023. (II.23.) önkormányzati rendelete a köztemetőről, a temetkezési tevékenységről és az ahhoz kapcsolódó díjakról.*

Feladatok:

- Sírhely-nyilvántartás vezetése, temetkezési ügyintézés.
- Zöldterület gondozás, hulladékkezelés, ravatalozó üzemeltetés.
- Temetői rend fenntartása és etikai szabályok betartatása.
- A "Pinkóczi" városi köztemető fenntartása, üzemeltetése
- Temetői infrastruktúra (utak, vízvételi helyek, kerítések) karbantartása.
- A kötelező nyilvántartások vezetése.
- A ravatalozó épület és a temetőkert igény szerinti karbantartása
- A parcellák, sírok közötti zöldterület ápolása

3.6 Városgazdálkodási feladatok

Feladatok:

- Közterületi és intézményi játszóterek folyamatos és szakszerű karbantartása, hatósági vizsgáztatása.
- Önkormányzati hirdetőtáblák, utcanév táblák, információs táblák karbantartása
- buszvárók karbantartása
- utcabútorzat, köztéri berendezések karbantartása
- köztéri lépcsők karbantartása
- közkutak és szökőkutak heti karbantartása
- Automata locsolórendszer működtetése és karbantartása
- ünnepi díszkivilágítás és zászlózás
- Karácsonyi városdekorálás
- Közterületi szobrok, műalkotások tisztán és karbantartása
- Önkormányzati és „saját” szervezésű rendezvényekhez kapcsolódó szállítási feladatainak ellátása a Településmarketing osztály igénye és útmutatása alapján
- Nyilvános illemhelyek üzemeltetése
- Önkormányzati választások alkalmával szavazófülkék felállítása/bontása
- Mobil színpad építése és bontása városi ünnepek alkalmával
- VasútARTjáró tárlatrendezési feladatai
- Állategészségügyi és kóbor állatokkal kapcsolatos feladatok folyamatos ellátása
- Közterületi kártevők elleni védekezés (rágcsálók, darazsak)

3.7. Városi piac és Vásár területének karbantartása / fejlesztése

Az alap *A vásárokról, a piacokról és a bevásárlóközpontokról szóló 55/2009.(III.13.) Kormányrendelet, továbbá legutóbb a 47/2025.(II.27) önkormányzati határozatban módosított Balatonalmádi Piac és Vásár Működési rendtartása.*

Feladatok:

- A Balatonalmádi Piac és Vásár épületének takarítási és karbantartási feladatai
- Szabadterület tisztán tartási, zöldterület fenntartási feladatok heti rendszerességgel

3.8. Önkormányzati intézmények részére végzendő karbantartási feladatok

Feladat:

- A Magocskák Óvoda és Bölcsőde, a PMKK, az Egészség ház és a Gondos Panni intézmények, továbbá a Polgármesteri Hivatal műszaki karbantartási feladatainak ellátása egyedi megrendeléssel

3.9. Önkormányzati ingatlanok műszaki fenntartása, karbantartása (a Vagyongazdálkodási Osztály útmutatása és megrendelése alapján)

- Ingatlanok szakipari karbantartása saját dolgozóval és alvállalkozók útján
- Önkormányzati ingatlanok felújítása külön megállapodás alapján.

3.10.Sportlétesítmények, edzőtáborok karbantartása és fejlesztése

Feladatok:

- Élőfüves pálya és környező zöldterületeinek fenntartása, a folyamatos ápoltság biztosítása
- Áprilistól heti rendszerességgel október végéig a pálya gépi fűnyírása, időszakos hengerezése, tápanyag utánpótlás, motoros fűkaszálás
- Homokos sportpályák igénybevételtől függő ápolása, karbantartása
- Csapadékvíz-elvezető árok kézi és gépi tisztítása, hordalék elszállítása
- Öntöző szivattyú és locsolórendszer üzemszerű működtetése
- Faházak víz nyomó- és lefolyó vezetékeinek felülvizsgálata, karbantartása, javítása, téli fagymentesítés
- Öltözőépület, apartmanok, faházak és a volt büfé bérlemény aktuális karbantartásának elvégzése (festés, vizes szerelvények, melegvíz ellátó rendszerek)
- Konténer WC: vízvezetékek, szerelvények karbantartása, javítása.
- A műfüves focipálya tavaszi felújító karbantartása szakvállalkozóval, gumigranulátum pótlással
- Műfüves pálya berendezési tárgyainak karbantartása
- Járőrözés, ingatlanállapot ellenőrzése heti egy alkalommal

4. Szervezeti felépítés



A Településüzemeltetési Osztály tervezett létszáma 32 fő, amelyből jelenleg 30 fő kerül foglalkoztatásra.

Parkfenntartás + Köztisztaság: 13 + 4 fő, 1 betöltetlen

Műszaki csoport: 9 fő, 1 betöltetlen

Sportpálya: 1 fő

Temető/piac: 1 fő

Adminisztráció: 2 fő

5. Működési források

- Önkormányzati költségvetési támogatás
- Saját bevételek

6. Fenntarthatósági és innovációs szempontok

- Elektromos járművek és gépek használata.
- Digitális hibabejelentő és karbantartási rendszer.
- Okos város megoldások (pl. szenzoros öntözés, közvilágítás-monitoring).
- Lakossági bevonás – közösségi parkőrök, önkéntes napok.

7. Pénzügyi terv 2026

7.1 Költségvetés

A 2026. évi költségvetésben a Településüzemeltetési Osztály munkavállalói részére **2026. március 1-jétől átlagosan 8%-os béremelés** került betervezésre, amely a jelenleg betöltetlen álláshelyekkel is számol és K1 ill.K2 oszlopokban láthatók a költségei.

A dologi és működési jellegű kiadások a Településüzemeltetési Osztály esetében a 2025. évi tényadatok alapján eredetileg átlagosan 10%-os emeléssel kerültek meghatározásra, a tárgyalások és egyeztetések után ezt 4%-ra csökkentettük.

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

A rendkívüli időjárási körülményekhez kapcsolódó többletkiadások – elsősorban a hóeltakarítással összefüggésben – a „_045160 közutak, hidak, alagutak üzemeltetése, fenntartása” soron jelennek meg, mintegy **7.000.000 Ft** többletköltséggel.

A műszaki és parkfenntartó csoportok eszköze fejlesztésére **5.000.000 Ft**, illetve **1.950.000 Ft**, valamint egy **használt emelőkosaras gépjármű beszerzésére 12.000.000 Ft** került tervezésre a Beruházás/felújítás oszlopban. Az eszköz nemcsak a városi feladatok ellátását segíti, hanem bevételszerzési lehetősége t is teremt.

	K1 bér és személyi jellegű kiadások	K2 Járulékok	K3 Tavalyi dologi kiadások 4%-os emeléssel	Működési kiadás összesen (csökkentett)	Beruházás_felújítás/2 026 K64_K71	Bevétel	Állami támogatás	Finanszírozási igény
Településüzemeltetési Osztály összesen	202 417 468	27 383 070	245 992 360	475 792 898	18 950 000	3 100 000		491 642 898
_013320 Temető	6 099 000	834 120	927 408	7 860 528		2 600 000	6 325 805	5 260 528
Műszaki csoport	79 842 560	10 736 790		90 579 350	5 000 000			95 579 350
_045160 Utak, hidak			34 098 245	34 098 245			37 345 424	34 098 245
_045161 Kerékpárutak üzemeltetése, fenntartása			3 410 143	3 410 143				3 410 143
_051030 Köztisztaság			37 678 283	37 678 283				37 678 283
_052080 Szennyvízcsatorna építés, üzemeltetés			2 187 245	2 187 245				2 187 245
_063080 Vízellátással...			6 935 574	6 935 574				6 935 574
_064010 Közvilágítás			92 060 907	92 060 907			73 528 000	92 060 907
_066010 Zöldterület kezelés	116 475 908	15 812 160	47 417 542	179 705 610	13 950 000		19 830 200	193 655 610
_066020 Város, községsgazdálkodási egyéb szolgáltatások			21 277 015	21 277 015		500 000		20 777 015
Lakott külterülettel kapcsolatos feladatok				-			940 950	-

8. Kockázatok és kezelési módok

Kockázat	Kezelési mód
Időjárási szélsőségek	Rugalmas munkaszervezés, tartalék eszközpark
Finanszírozási késedelem	Likviditási tartalék képzése
Munkaerőhiány	Képzési programok, vonzó bérek, ösztönző rendszer
Berendezések elöregedése	Éves karbantartási terv
Lakossági elégedetlenség	Online hibabejelentő rendszer, kommunikációs stratégia

9. Összegzés

A Településüzemeltetés célja, hogy hatékonyan, átláthatóan és környezettudatosan működtesse a város alapvető közzolgáltatásait. A jól szervezett szervezeti struktúra, a folyamatos fejlesztés és az önkormányzattal és a többi osztállyal való szoros együttműködés biztosítja a fenntartható és élhető városi környezet megteremtését.

Vagyongazdálkodási Osztály

Bevezetés

A város ingatlanállományának jelentős része jelenleg alulhasznosított, leromlott állapotú vagy funkciót veszített. Ugyanakkor növekvő igény mutatkozik a fiatal családok, idősek, vállalkozók és távmunkások részéről a megfizethető, korszerű lakhatás és szolgáltatóhelyiségek iránt. Ezen igényekre válaszul egy komplex ingatlanfejlesztési és hasznosítási program indítása indokolt, amely a meglévő ingatlanvagyon hatékony újrahasznosítására épül.

A jövőbeni fejlesztések célja nemcsak ezeknek az ingatlanoknak az újrahasznosítása, hanem egy olyan komplex rendszer kialakítása, amely hosszú távon biztosítja Balatonalmádi fenntartható növekedését.

Kiemelten fontos cél a helyi gazdaság élénkítése, a fiatalok helyben tartása, valamint az idősebb generációk számára biztonságos, kényelmes életfeltételek megteremtése.

Külön figyelmet kap a turisztikai vonzerő növelése, hiszen a Balaton közelsége kivételes lehetőséget kínál az turizmus, a vízi sportok és a kulturális programok fejlesztésére.

1. A Vagyongazdálkodási Osztály bemutatása

A Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft. 100%-ban önkormányzati tulajdonban van.

Balatonalmádi Közösségi Szolgáltató Nonprofit Kft.

A Vagyongazdálkodási osztály feladatai:

- önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása,
- szociális célú lakóingatlan üzemeltetése ide nem értve a lakóingatlan szociális célú bérbeadását, jogviszony létrehozatalát,
- strandok üzemeltetése, ingatlanok hasznosítása (2026. 2.negyedévtől),
- sportlétesítmények üzemeltetése,
- Városi piac üzemeltetése,
- más szerv (önkormányzati intézmények) részére végzett karbantartási és egyéb szolgáltatások

A működés alapelvei közé tartozik a fenntarthatóság, a közösségi részvétel és a haszon maximalizálása.

Cégnév: Balatonalmádi Közösségi Szolgáltató Nonprofit Kft.

Adószám: 32837315-2-19

Cégjegyzékszám: 19 09 525182

A cég székhelye: 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

Tulajdonos: 100% önkormányzati tulajdon

2. Vezetői összefoglaló

Az osztály célja egy olyan ingatlanportfólió létrehozása és kezelése, amely egyensúlyt teremt a gazdasági haszon, a társadalmi értékteremtés és a városfejlesztési szempontok között. Az ingatlanok felújításával és új funkcióval való ellátásával egyszerre jönnek létre lakhatási, üzleti, turisztikai és közösségi lehetőségek. A stratégia több lábon áll, biztosítva a bevétel és

Balatonalmádi Közösségi Szolgáltató Nonprofit Kft.

a fenntartható működés stabilitását. A cél, hogy Balatonalmádi gazdasági élénkítése és lakhatási feltételeinek javítása mellett **jövedelmező ingatlanportfóliót** építsünk ki. A Kft. 100%-ban önkormányzati tulajdonban marad, így a nyereség a várost gyarapítja.

Célok:

- A város elhagyatott és kihasználatlan ingatlanjainak újrahasznosítása
- Megfizethető bérlakások kialakítása
- Vállalkozásbarát üzlethelyiségek kialakítása a helyi gazdaság élénkítésére
- Turisztikai szálláshelyek és közösségi terek létrehozása
- Fenntartható, hosszú távon nyereséges ingatlanportfólió kialakítása
- Zöldmezős beruházások, ipari park kialakítása

Előnyök:

- bevételteremtés
- munkahelyek létrehozása
- városkép javítása
- fiatal családok és vállalkozások letelepedésének támogatása

3. Piaci környezet és igényfelmérés

A város demográfiai szerkezete kihívásokat rejt, mivel a fiatalok elvándorlása és az idősek arányának növekedése hosszú távon csökkenti a település megtartóerejét.

Ezzel szemben erősödik a vidéki életforma iránti igény, különösen a pandémia óta.

Az önkormányzat ingatlanállománya vegyes képet mutat: sok a felújításra szoruló lakó- és középület, ugyanakkor a folyamatos áremelkedés miatt befektetési szempontból vonzó a piac.

A kereslet főként megfizethető bérlakások, modern üzlethelyiségek és turisztikai szálláshelyek iránt jelentkezik.

3.1. Demográfia

- **Lakosság:** 10172 fő
- **Korstruktúra:** magas arányban idősek, csökkenő számú fiatal
- **Elvándorlás:** főként a 18–35 éves korosztály hagyja el a települést
- **Bevándorlás:** nő az érdeklődés a vidéki életforma iránt (különösen a pandémia óta)

3.2. Ingatlanállomány

- Számos **előregedett vagy elhagyatott** családi ház és üzlethelyiség
- Néhány **funkciót veszített középület** (volt rendőrség, régi rendelő, stb.)

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

- Jellemzően magas **ingatlanárak**, és folyamatos értéknövekedés tapasztalható. Bár a balatoni régióban vannak magasabb árfekvésű, prémium területek (pl.Tihany, Balatonfüred), Balatonalmádiban is érzékelhető az ingatlanár növekedés.
- Kevés minőségi bérlakás és irodai ingatlan

Jelenleg a *Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023.(IV.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet)* szerint a következő ingatlanállománya van Balatonalmádi Önkormányzatának:

Kategória	Mennyiség (db)	Terület (m2)
Forgalomképes vagyoni elem	73	183 017
Forgalomképtelen vagyoni elem	833	1 574 591
Korlátozottan forgalomképes vagyoni elem	92	542 598
Total	998	2 300 206

A kategóriák ellenőrzése és felülvizsgálata szükséges, melyet 2026/I. negyedévében tervezünk megtenni.

3.3. Igények

A jelenlegi önkormányzati tulajdonban lévő forgalomképes és korlátozottan forgalomképes ingatlanok statisztikai adatai:

Kategória	Mennyiség (db)	Terület (m2)	Éves nettó bérleti díj (Ft)
használatra átadva	7	23 464	0
bérlővel rendelkezik	122	41 866	164 752 588
nincs kiadva	17	2 844	0

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

Hosszú távú célunk, hogy azok az ingatlanok, amelyek eddig nem voltak kiadva, ki legyenek adva és a jelenleg kiadott ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálata.

Az Önkormányzati tulajdonú vagyoni elemek esetében a legfontosabb igények a következők:

- **Felújított bérlakások** (fiataloknak megfizethető **garzonok, kis lakások**, időseknek **akadálymentesített, földszinti lakóegységek**)
- **Kisvállalkozói üzlethelyiségek** pl. fodrász, kávézó, rendelő (**kis alapterületű, modern üzlethelyiségek**)
- **Bérelhető irodák**
- **Turisztikai célpontok** (vendégház, apartman rövid távú bérlésre, táboroztatás)
- **Ipari park** (a Balaton közelsége miatt nem lehet bármilyen)

4. Célcsoportok

Célcsoport	Igény	Ingatlantípus
Fiatal párok	Megfizethető bérlakás	1-2 szobás lakás
Idősek	Kisebb, biztonságos lakás	Földszinti garzon
Kisvállalkozók	Alacsony költségű üzlethelyiség	Üzlet, iroda
Távmunkások	Privát munkatér	iroda
Turisták	Kényelmes, olcsó szállás	Vendégház, apartman
Helyi lakosok	Közösségi tér, klubhelyiség	Közösségi épület

5. Stratégia és célok

A fejlesztési terv célja a város ingatlanvagyonának hosszú távú értéknövelése és hasznosítása.

A stratégia fő irányai közé tartozik a lakóingatlanok felújítása és bérbeadása, az üzleti célú ingatlanok fejlesztése, a turisztikai szolgáltatások bővítése, valamint a közösségi terek létrehozása.

Mindezt a fenntarthatóság, az energiatakarékosság és a közösségi bevonás elve alapján tervezzük megvalósítani.

A fejlesztési terv több, egymásra épülő komponensből áll.

5.1. Lakóingatlan-fejlesztés

- Korszerűsítés (hőszigetelés, nyílászárócsere, fűtéskorszerűsítés)
- Garzonlakások kialakítása (30–50 m²)
- Bérbeadás hosszú távon, szociális és piaci alapon

5.2. Üzleti célú ingatlanfejlesztés

- Elhagyott üzlethelyiségek átalakítása
- Kis irodák, műhelyek, fodrászat, könyvelőiroda, művészeti műhely

5.3. Turisztikai fejlesztés

- Vendégház/apartman kialakítása

Balatonalmádi Közösségi Szolgáltató Nonprofit Kft.

- A Balatonalmádi Piac korszerűsítése, fejlesztése
- Tematikus csomagok (helyi termékek, túraútvonalak, stb.)

5.4. Közösségi funkciók fejlesztése

- Bérbeadható termek kialakítása/felújítása/módosítása rendezvényekhez
- Sportlétesítmények fejlesztése

6. Szolgáltatások és bevételi források

A bevételi források diverzifikáltak lesznek: a hosszú és rövid távú bérbeadás mellett fontos szerepet kapnak a kiegészítő szolgáltatások, például a közüzemi ügyintézés, a karbantartási szolgáltatás, valamint a szervezés. A turisztikai szezonban extra bevételt hozhatnak a kulturális és közösségi programok.

7. Ütemezés

Időszak	Tevékenység
2026 Q1	<ul style="list-style-type: none">• Első ingatlanok kiválasztása a projektekhez• Karbantartási terv kialakítása• Karbantartás
2026 Q2	<ul style="list-style-type: none">• A kiválasztott ingatlanok felújítása/átalakítása• Karbantartás az elkészült terv alapján
2026 Q3	<ul style="list-style-type: none">• Az elkészült projektek bérbeadásának megkezdése, marketing indul• Karbantartás az elkészült terv alapján
2026 Q4	<ul style="list-style-type: none">• Portfólió bővítése (új lakások, üzletek)• Következő évi projektek kijelölése
2027 Q1–Q4	<ul style="list-style-type: none">• Turisztikai és közösségi funkciók elindítása

8. Marketing és kommunikáció

A marketingstratégia célja a város és a projektek láthatóságának növelése, valamint a bérlők és befektetők megszólítása. A Településmarketing Osztállyal szorosan együttműködve a kommunikáció több csatornán zajlik:

- **Helyi fórumokon:** plakát, szórólap, közösségi fórumok (FB csoportok)
- **Online médiában:** honlap portfólióval, árakkal, foglalási lehetőséggel
- **Nyomtatott médiában:** Új Almádi Újságban
- **Partnerségek révén:** együttműködés az iskolákkal, vállalkozókkal
- **Pályázatok útján:** EU-s és hazai támogatások
- **Együttműködés által:** a helyi vállalkozásokkal, civil-és turisztikai szervezetekkel

Fontos cél a város imázsának javítása és fiatalos, innovatív település képének erősítése.

9. Működési terv

A működési terv szakaszos fejlesztést irányoz elő, amely során a meglévő portfólió karbantartása mellett pilot projektekkel indulunk, majd fokozatosan bővítjük azt.

Az üzemeltetést a Nonprofit Kft. saját karbantartó/felújító csapata és külső partnerek közösen látják el.

Szakaszok szerint:

1. **Piackutatás és helyi ingatlanok felmérése**
2. **1–3 pilot projekt**
3. **Portfólió bővítése** – minden évben 3 új ingatlan fejlesztése
4. **Szolgáltatási mix kiépítése** (pl. lakás + vendégház)

10. Terv és Projektek

10.1. Jelenleg nem hasznosított ingatlanok hasznosítása

10.1.1. Projekt 1.

„Baross Üzletház” kialakítása Cél: Az egykori OTP Bankfiók , a Baross u.5-7. fsz.1. ingatlan (hrsz.:2264/A/6) felújítása és 3-4 db üzlethelyiség kialakítása és kiadása. A jelenlegi bejárat megtartásával egy üzletház megnyitása, melyben 3-4 üzletet alakítanánk ki. Minden üzlethez tartozna egy raktár rész, illetve a 3-4 üzlethez tartozna egy közös konyha illetve vizesblokk is. Ide költözik a Tourinform is.

Balatonalmádi Közösségi Szolgáltató Nonprofit Kft.



Felújításhoz szükséges alaptőke:

- kb.10.000.000 Ft

A felújításban benne foglaltatik 3-4 üzlethelyiség kialakítása (falak felhúzása, festés, burkolás, infrastruktúra kialakítása).

A befektetés a felújítás és kiadás után 1,5 éven belül megtérülhet.

10.1.2. Projekt 2.

Móra Ferenc u.6 sz alatti (hrsz: 4408) lakóingatlan felújítása

Jelenleg az ingatlan nagyon elhanyagolt, erős felújításra szorul vagy bontásra alkalmas állapotban van. Az épületben 4 db kis alapterületű (29-34m²) lakás található, melyből egy lakás szociális lakásként van kiadva (évi 131.000Ft bevételt hoz)

Az ingatlan elhelyezkedése miatt a város érdeke, hogy megfelelően legyen hasznosítva.



Cél: Keresünk egy építetőt, akinek 2db min. 60 m²-es lakás fejében el(oda)adjuk a területet. Az építési terveket szigorúan ellenőrizzük, és a lakások átadására határidőt állapítunk meg. A 4 lakásból kettő az Önkormányzat tulajdonába kerül, így piaci alapon kiadhatóvá válik.

Felújításhoz szükséges alaptőke:

0 Ft

A bevétel az épület átadása és a lakások piaci alapú kiadása után kb.1,5 év múlva realizálódna.

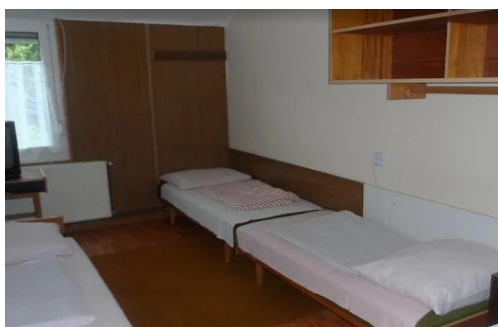
10.1.3. Projekt 3.

Damjanich utca 37. alatti ingatlan (hrsz.: 1993/2) hasznosítása

Az ingatlan több éve elhagyatottan, üresen áll. 2020. év augusztusában a bérlőtől visszavételre került, mert az Önkormányzat pályázatot adott be munkásszállás kialakításra, de nem nyert, azóta értékesítésre van kijelölve de a pályázatkérelmek eredménytelenek.

Az ingatlan a 2025. szeptember 24-én készült Statikai szakértői nyilatkozat szerint szerkezeti jellegű meghibásodást, alapozási hiányosságot ill. teherbírás csökkenésére utaló jeleket nem találtak. Az épület két végfalánál a téglafal csatlakozásánál kialakultak repedések, de ezek a felújítás alkalmával – feltárást követően, szükség szerint – könnyen, költséghatékonyan javíthatók. (falvarrás)

Felújítás és bútorozás után a következő hasznosítási lehetőségeket tervezzük:



Diákszálló vagy munkásszálló kialakítása (kb.40 fő elszállásolására alkalmas az ingatlan)

PI. Diákszálló esetén:

- osztálykirándulásokra és nyári táborozásra lehetne használni

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

- április közepétől október közepéig lenne nyitva
- együttműködés az iskolákkal (tanárok)

Felújításhoz szükséges alaptőke:

kb.10.000.000 Ft

A felújítás és bútorozás költsége az épület felújítása és a szálló reklámozása után kb.1,5 év alatt megtérülne.

10.2. A jelenleg hasznosított ingatlanok további kiadása, bevételnövelés

Cél: A jelenleg kiadott ingatlanok további hasznosítása, bérleti díjak racionalizálása, egységes bérleti díjpolitika kialakítása , az épületek állagának megóvása, területek karbantartása.

Összes kiadott Önkormányzati tulajdonú lakás	Mennyiség (db)	Terület (m ²)	Éves nettó bevétel (Ft)
egyéb hasznosítású lakás (iroda)	1	48	1 818 000
költségelví lakás	2	125	1 517 064
műteremlakás	1	80	538 944
szociális lakás	6	274	1 265 532
szolgálati lakás	8	553	4 338 790
Total:	18	1080	9 478 330

- a maradék 3 lakás jelenleg nem hasznosított (Móra F.utca 6.)

Szociális lakás (erősen támogatott, egységes havi m² áron, szigorú rászorultsági vizsgálattal)

Költségalapú (szolgálati) bérlakás (egységes, valamivel magasabb m² áron, a fenntartási és karbantartási költségeket fedezze).

Piaci bérlakás a helyi piaci árakhoz igazítva

11. Kockázatok és kezelésük

A projektek során számos kockázat merülhet fel, például a piaci kereslet ingadozása, a felújítási költségek növekedése.

Ezek kezelésére több megoldás lehetséges: rugalmas értékesítési stratégia, szigorú költségkontroll, valamint tapasztalt jogi és pénzügyi háttér biztosítása. A turisztikai szezonális ingadozást több lábon állással, egész éves programokkal és szolgáltatásokkal ellensúlyozzuk.

Kockázat	Megoldás
Lassú értékesítés, alacsony kereslet	Rugalmasság: Bérbeadás vs. eladás
Felújítási költségek elszállnak	Szoros projektmenedzsment, fixáras szerződés
Jogszabályi akadályok	Tapasztalt jogi háttér biztosítása
Bérlői fizetési gondok	Szigorú bérlőszűrés, kaució
Turisztikai szezonális ingadozás	Több lábon állás, egész éves szolgáltatások

12. Társadalmi és városfejlesztési haszon

Ez az üzleti terv egy városfejlesztési lehetőség gazdasági és társadalmi integrációját célozza meg. A program nem csupán a helyi ingatlanok értékét növeli meg, hanem új munkahelyeket, szolgáltatásokat, közösségi tereket és turisztikai vonzerőt is teremt. Sikeres megvalósítása hosszú távon javítja a város életminőségét, megtartó erejét és gazdasági önállóságát.

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

- élhetőbb városkép
- aktívabb helyi gazdaság, új vállalkozások ösztönzése
- megtartó erejű közösség
- bevételnövekedés az önkormányzatnak
- fiatalok helyben tartása

13. Pénzügyi terv 2026

A Vagyongazdálkodási Osztály esetében 1 fő adminisztratív illetve 2 fő 4 órában foglalkoztatott (karbantartó és takarító) munkavállalóval számolunk.

Az ingatlanokon szükséges felújítási és beruházási munkák elvégzését – a közfeladat-ellátás elsődlegességének figyelembevételével – a Településüzemeltetési Osztály szakmai és humánerőforrás-kapacitásának bevonásával tervezzük. Kizárólag azon munkálatok elvégzését tervezzük külső szolgáltató bevonásával megvalósítani, amelyek tekintetében a településüzemeltetésnél kapacitás- vagy szakértelemhiány áll fenn.

Az osztály dologi kiadásainak bázisát a 2025. évben az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodáshoz kapcsolódó COFOG-soron elszámolt tételek adják, szintén eredetileg 10%-os emelést figyelembe véve, majd a tárgyalások után 4%-ra csökkentve (informatikai és egyéb kommunikációs ktsg, közüzemi díjak, külső vállalkozók, bérleti és lízing díjak, közvetített szolgáltatások stb.)

	K1 bér és személyi jellegű kiadások	K2 Járadékok	K3 Tavalyi dologi kiadások 4%-os emeléssel	Működési kiadás összesen (csökkentett)	Beruházás_felújítás/ 026 K64_K71	Bevétel	Állami támogatás	Finanszírozási igény
Vagyongazdálkodási Osztály összesen	18 433 000	2 518 740	71 709 306	92 661 046	33 033 723	175 151 600		- 49 456 831
_013350 Ingatlan	6 885 000	935 000	45 709 502	53 529 502	33 033 723	134 474 000		- 47 910 775
_013350 ból Magtár-Kolostor	5 579 000	766 520	15 869 806	22 215 326		16 000 000		6 215 326
_047120 Piac	780 000	101 400	2 772 020	3 653 420		12 000 000		- 8 346 580
_081030 Sportlétesítmények működtetése	5 189 000	715 820	6 616 844	12 521 664		11 000 000		1 521 664
_106010 Lakóingatlan szoc.célú bérbeadása			741 134	741 134		1 677 600		- 936 466

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

A Vagyongazdálkodási Osztály beruházásai/fejlesztései között szerepel:

- a Baross Gábor utca 5. szám alatti (volt OTP) épület üzlethelyiségeinek kialakítása 10.000.000 Ft értékben,
- a „Bika Szálló” kiadhatóvá tétele szintén 10.000.000 Ft összeggel,
- a Szent Erzsébet ligeti nyilvános illemhely felújítása 7.000.000 Ft összeggel,
- a Szent Erzsébet Ligetben 3 db vendéglátóhely működési feltételeinek kialakítása (áram, víz, szennyvíz) 6.000.000 Ft összeggel.

Bevételt mindösszesen 175.151.600 Ft-ot terveztünk. A 2026 évre szóló, a „013350_ ingatlanok”-ból származó bevételek mintegy 95%-ára vonatkozóan a tárgyalások tavaly illetve januárban lezárultak, így az e bevételi soron történő optimalizálás érdemben 2027-től várható.

Ennek előfeltétele a hatályos szerződések átfogó felülvizsgálata, tekintettel arra, hogy számos esetben hosszabb távra szóló, illetve az aktuális piaci feltételekhez képest kedvezőtlenebb kondíciókkal rendelkező megállapodások kerültek megkötésre.

14. Vízió és jövőbeli fejlesztési irányok

A Balatonalmádi Közösségi Szolgáltató Nonprofit Kft. hosszú távú célja nem csupán az ingatlanállomány gazdaságos hasznosítása, hanem a város élhetőségének, vonzerejének és közösségi életének folyamatos fejlesztése. A stratégia központi eleme, hogy Balatonalmádi a jövőben olyan mintaértékű településsé váljon, amely egyszerre kínál korszerű lakhatási lehetőséget, inspiráló üzleti környezetet, valamint élményekben gazdag kikapcsolódási lehetőségeket a helyieknek és a turistáknak egyaránt. A következő fejlesztési irányok mellett több olyan ötlet, terv, elképzelés van amit megvalósítva turisztikailag vonzó, a lakosságnak is élhető és még szebb várost alakíthatnánk ki.

14.1. Budatava: Nád-ösvény a Balatonhoz

A jelenlegi kutyafuttatásra kijelölt helyet (Eötvös utca szélén) tovább gondolva a nádason át a vízre lehetne kialakítani az ösvényt. A természeti környezet védelmével összhangban lehetne installálni, amely közvetlen kapcsolatot biztosítana a város Budatava városrészéből a tóhoz. Ez egyszerre szolgálna ökoturisztikai célokat és erősítené a környezettudatos szemléletet. Az ösvény bemutatná a Balaton élővilágát, biztonságos sétányként funkcionálna a családok és idősek számára, valamint oktatási célokra is használható lenne (iskolai kirándulások, vezetett túrák). Ezáltal Balatonalmádi egy újabb részén lehetne a Balaton partra sétálni, hasonlóan, mint Tobrukon.

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.



14.2. Káptalanfüredi mezítlábas sétaút és edzőpontok

A város káptalanfüredi részén jelenleg csak a strandok a turisztikailag kiemelt területek. Ezeket bővítve a benzinkúttól a strandig, a kerékpárút melletti területen olyan mezítlábas sétányt és edzőpontokat alakítanánk ki, amit a turisták és helyi lakosok egyaránt szívesen látogatnának.



14.3. Játszótér és családbarát közösségi terek

A város vízparti elhelyezkedéséből adódóan a Balatonhoz kapcsolódó infrastruktúra kiemelt jelentőségű. A jövőbeni vízióink között szerepel egy modern, közösségi tér.

A fiatal családok helyben tartása érdekében kiemelt szerepet kap a családbarát infrastruktúra. Ennek részeként korszerű játszótér épülne a volt focipálya területén, természetes anyagok felhasználásával, árnyékos pihenőhelyekkel, ivókutakkal és közösségi padokkal.

14.4. Kertmozi

A játszótér közvetlenül kapcsolódhatna egy kertmozihoz, melynek a lelátója könnyen kialakítható lenne. A közösségi élet fellendítése érdekében a hosszú távú fejlesztések között szerepel egy kertmozi kis színpaddal, amely különböző programoknak adhatna helyet (mozi, koncert, színház), támogatná a helyi művészek bemutatkozását, és vonzó szabadidős célpontot kínálna a turisták számára is.

14.5. Móra F. utca végén lévő közpark újjáélesztése

Terveinkben szerepel a területen egy játszótér kialakítása, tűzrakó helyek telepítése vízvételi lehetőséggel, kültéri edzőgépek kihelyezése és asztalok-padok telepítése.

A meglévő (ott felhalmozott) macskaköveket szeretnénk hasznosítani a járda kialakításához.



14.6.Szökőkút kialakítása a Wesselényi strand kis bejárata előtt

A téren a kis bejárat előtt ki lehetne alakítani egy interaktív szökőkutat, mely időzítetten, fényjátékkal és zenével is működne.



14.7. Kerékpáros 0 km-nél szelfi pont és ajándékbolt kialakítása

A városi nevezetességünkről, miszerint a kerékpáros 0 km Balatonalmádiban van, nagyon kevesen tudnak. A jövőben ki lehetne alakítani azon a ponton egy olyan turisztikai attrakciót, ami miatt az áthaladó kerékpárosok megállnak, fényképet készítenek, esetleg szolgáltatásokat vesznek igénybe. a 0 pontál lehetne egy szelfipontot, illetve egy ajándékboltot létrehozni.



15. Hosszú távú hatás

A vízió megvalósulásával Balatonalmádi nemcsak gazdaságilag erősödne, hanem a Balaton északi partjának meghatározó közösségi, kulturális és turisztikai központjává válhatna. A cél egy olyan város megteremtése, ahol a fiatal családok, az idősek, a vállalkozók és a turisták egyaránt megtalálják a számukra ideális környezetet.

Településmarketing Osztály

1. Vezetői Összefoglaló

1.1. Bevezetés

A Településmarketing osztály programja, Balatonalmádi Önkormányzat **közösségépítő és imázsformáló** stratégiai eszköze.

Elképzelés:

- egy olyan egész évet felölelő rendezvényterv kidolgozása, mely egyszerre segíti elő Balatonalmádi turizmusának fejlesztését, és nyújt tartalmas és változatos szórakozást a helyi lakosok számára. A tematikus rendszeresen ismétlődő programok hozzájárulhatnak a város imázsépítéséhez és a település ismertségének erősítéséhez.
- hatékony kommunikáció a lakossággal, a városba látogató turistákkal

1.2. Fő Célok

- A helyi lakosság **elégedettségi szintjének növelése**
- A település **online megjelenéseinek növelése**
- A **turisztikai szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák számának növelése**

2. Helyzetelemzés

2.1. Település termék elemzése

A település egyedi értékei: történelmi örökség, természeti környezet, helyi termékek, turizmus

2.2. Célcsoportok

- **Belső (Közösségépítés):** Helyi lakosság (korcsoportok szerint: családok, nyugdíjasok, fiatalok), helyi civil szervezetek, helyi vállalkozások.
- **Külső (Imázs, Turizmus):** Belföldi turisták (pl. kultúrára vágyók, aktív pihenők), potenciális letelepedők, potenciális befektetők.

3. Szolgáltatások és Működési Terv

3.1. Közösségépítő Rendezvények Programterve

- **Kiemelt Események :** Éves nagyrendezvények , amelyek képesek regionális vonzerőt generálni. (Pl. Fesztivál)
- **Havi Közösségi Programok:** Kisebb, havi rendszerességű események (pl. termelői piac, filmklub, közösségi főzés), amelyek a lakosság bevonását szolgálják.

- **Infrastruktúra:** A rendezvényhelyszínek, közösségi terek felújítási, fejlesztési terve (pl. fedett színpad, rendezvénysátor beszerzése).

3.2. Arculat- és Imázsépítés

- **Márkaépítés:** A település **kulcsüzenetének** és egységes **vizuális arculatának** kidolgozása.
- **Tartalomgyártás:** Fotó- és videóanyagok készítése a település értékeiről, a rendezvényekről.
- **Online Jelenlét:** A települési honlap modernizálása, aktív és interaktív social media kommunikáció (Facebook, Instagram, Youtube), **turisztikai blog** indítása.

3.3. Vállalkozás- és Turizmustámogatás

- **Helyi Vállalkozói Hálózat:** Rendszeres fórumok szervezése a helyi szolgáltatóknak, ahol megoszthatják a tapasztalatokat és bekapcsolódhatnak a tervezésbe.
- **Turisztikai Csomagok:** A helyi éttermek, szállások és szolgáltatók együttműködésével **tematikus turisztikai csomagok** (pl. aktív hétvége, gasztrotúra) kialakítása és népszerűsítése.
- **Együttműködés a Turisztikai Hivatallal:** Célzott promóciós anyagok (térképek, prospektusok) készítése.

4. Marketing- és Kommunikációs Terv

4.1. Arculatépítés

Városmárka: A települést megkülönböztető, egységes márka kialakítása

Arculati Kézikönyv: Logó, színek, tipográfia és a **Vizuális Arculat** (weboldaltól a szórólapig) egységesítése

Kulcsüzenetek: Egységes üzenetek kidolgozása a különböző célcsoportok számára (pl. „Balatonalmádi – Ahol a nyugalom és az élmény találkozik” a turistáknak).

4.2. Online Kommunikációs Stratégia

Honlap / Turisztikai Portál:

Informatív, modern, mobilbarát weboldal létrehozása, amely külön kezeli a lakossági és a turisztikai információkat.

Közösségi Média:

Facebook/Instagram: Rendszeres, minőségi vizuális tartalom (fotók, videók) a település életéről és a rendezvényekről. Kétirányú kommunikáció: gyors válaszadás a lakossági és turisztikai kérdésekre.

Célzott hirdetések: Célcsoportra szabott online hirdetések a turisztikai főszezonban

Tartalommarketing: pl. Blog indítása: "Balatonalmádi titkai", helytörténeti, gasztronómiai vagy túra-ajánlók

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

4.3. PR és Offline Kommunikáció

Média Kapcsolatok: Rendszeres sajtóközlemények kiadása a kiemelt rendezvényekről és fejlesztésekről a regionális és országos turisztikai/gazdasági sajtó felé.

Kiadványok: Minőségi turisztikai prospektusok, eseménynaptár, információs táblák a település kulcsfontosságú pontjain (egységes arculat szerint).

Belső Kommunikáció (Lakosság): Helyi újság/hírlevél, önkormányzati hirdetőtáblák, vagy SMS/e-mail tájékoztató rendszer a rendezvényekről.

4.4. Eszközök

Célcsoport	Offline Eszközök	Online Eszközök
Lakosság	Helyi újság, plakátok, hirdetőtáblák, közösségi tájékoztatók	Hírlevél, közösségi média zárt csoport, helyi applikáció
Turisták	Regionális magazinok, turisztikai vásárok, autópálya melletti táblák	Google hirdetések, célzott Facebook/Instagram kampány, turisztikai portálok (Szallas.hu, Booking)
Vállalkozások	Fórumok, személyes találkozók	E-mail körlevél, dedikált aloldal a honlapon

5. Szervezeti Felépítés és Erőforrások

5.1. Szervezeti Struktúra

- **Osztályvezető:** Stratégiai tervezés, pénzügyi kontroll, önkormányzati kapcsolattartás.
- **Rendezvényszervező:** A rendezvények operatív kivitelezése, engedélyek beszerzése.
- **Külső Partnerek:** Szükség esetén szerződéses partnerek bevonása (grafikus, webfejlesztő, külső marketing ügynökség).

5.2. Kockázatelemzés és Kríziskommunikáció

- **Kockázatok:** Váratlan időjárás (rendezvények), negatív sajtóvisszhang, a helyi vállalkozói érdeklődés hiánya.
- **Mérséklés:** Rendezvények esetében alternatív (fedett) helyszín biztosítása, **előre elkészített kríziskommunikációs terv** (gyors, őszinte reagálás).

6. Pénzügyi Terv 2026

6.1. Bevételi Források

- Önkormányzati Támogatás (Alapfinanszírozás)
- Pályázati Források (pl. EU-s, regionális fejlesztési pénzek)
- Saját Bevétel (Rendezvények jegybevételei, helypénzek, szponzoráció a helyi vállalkozásoktól)

6.2. Költségstruktúra

- **Személyi Jellegű Ráfordítások:** Bérköltiségek, járulékok.
- **Szolgáltatási Költségek:** Rendezvények költségei (fellépők, technika, biztonság, helyszínbérlés).
- **Marketing Költségek:** Online hirdetések, PR, nyomtatott anyagok, arculatfejlesztés.
- **Fenntartási Költségek:** Honlap és social media fenntartása.

6.3. Költségvetés

A jelenlegi számítások minden esetben a kiemelkedő vendégélmény megvalósítására törekvéssel kerültek meghatározásra.

Balatonalmádi Közösségi Szolgáltató Nonprofit Kft.

Dátum	Esemény	Költségek	Tervezett bevétel
2026.03.20-21	Almádiak napja	2 500 000 Ft	
2026.05.16-17	Sport és Egészségnap	3 200 000 Ft	300 000 Ft
2026.05.23-25	Pünkösdi Palacsintás Programok	4 600 000 Ft	400 000 Ft
226.06.11-07.19	Balatonalmádi Szurkolói Zóna & Piknik mozi*	7 700 000 Ft	
2026.07.03-05	Gasztro Feszt: Feel the Freedom (Amerikai napok)	4 500 000 Ft	800 000 Ft
2026.07.10-12	Gasztro Feszt: Ciao Bella (olasz napok)	1 630 000 Ft	600 000 Ft
2026.07.11	Rythm on the Balcony (Classic)	3 800 000 Ft	500 000 Ft
2026.07.17-19	Gasztro Feszt: Őshonos Balatoni Hekk Fesztivál (halas napok meghekkelve)	1 890 000 Ft	600 000 Ft
2026.07.24-26	Gasztro Feszt: Viva Espana (spanyol napok)	2 180 000 Ft	800 000 Ft
2026.07.31-08.05	Gasztrofeszt: Bogrács és Pálinka Fesztivál	3 500 000 Ft	1 200 000 Ft
2026.08.07-23	Balatonalmádi Borfesztivál**	Külön költségvetés, 2025-ben 36.000.000 Ft	Külön költségvetés, 2025-ben 20.000.000 Ft
2026.08.15	Rythm on the Balcony (Utcabál)	3 800 000 Ft	500 000 Ft
2026.10.01-03	II. Októbeer Fesztivál	13 980 000 Ft	1 200 000 Ft
2026.10.31	Halloween	4 760 000 Ft	250 000 Ft
2026.11.28-2027.02.07	Winter Wonderland	Külön költségvetés	
Összesen:		58 040 000 Ft	7 150 000 Ft

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

6.4.Pénzügyi terv 2026

Az osztály költségvetésében 1 fő rendezvényszervező bérével számoltunk.

A Településmarketing Osztály 2026. évi költségvetésében a városi rendezvények lebonyolítására **58.040.000 Ft** kiadás mellett **7.150.000 Ft** bevétel került megtervezésre.

Ezen felül a Borfesztivál megrendezése önállóan, összesen **16.000.000 Ft** ráfordítással szerepel a költségvetésben.

A városi kommunikáció egységesítését szolgáló éves kommunikációs terv és stratégia megvalósítására **15.872.000 Ft**, szerződéses kötelezettségekkel alátámasztott költség került betervezésre.

A kommunikációs terv célja nem pusztán a város láthatóságának növelése, hanem egy átfogó, kiszámítható és tudatos kommunikációs rendszer kialakítása, amely támogatja a közösségépítést, erősíti a városi identitást, valamint hozzájárul Balatonalmádi gazdasági és turisztikai versenyképességének javításához.

	K1 bér és személyi jellegű kiadások	K2 Járatékok	K3	Működési kiadás összesen (csökkentett)	Beruházás_felújítás/2 026 K64_K71	Bevétel	Állami támogatás	Finanszírozási igény
Településmarketing	6 905 000	938 900	73 912 000	81 755 900		7 150 000		74 605 900
Településmarketing _ Borfesztivál			36 000 000	36 000 000		20 000 000		16 000 000

7. Programok / Rendezvények terve

7.1. Gasztronómiai tematikájú rendezvények

7.1.1. Ízutazás a Világ körül

A tengerparti városokban és mediterrán országokban nagy hagyománya van közös össznépi fiesztáknak. A szórakozást a közös evés-ivás és jókedvű kikapcsolódás jelenti. Az esemény középpontjában mindig egy adott nemzet kultúrája, illetve jellegzetes étele áll. Hogy mindezt látványosan prezentáljuk az étel egy óriás tárcsán készül el, hatalmas adagban. Az esemény az étel elkészítése köré épül fel, mely már önmagában is nagyon látványos és ezt egészítik ki az aktuális nemzet folklór elemei, a zene és a tánc. Minden hétvégén újabb és újabb országba „repülünk”, ezáltal Balatonalmádi pedig 2026-ban az ízek és a gasztronómia balatoni fővárosa lesz.

Javasolt tematika:

- Spanyolország – Paella – Flamenco
- Olaszország – Spagetti – Tarantella
- Amerika
- Magyarország – Lecsó - Néptánc

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

7.1.2. Balatonalmádi Bogrács & Pálinka Fesztivál(Hungarikum Fesztivál)

A rendezvény mely egyszerre szólítja meg a helyi közösségeket a megrendezésre kerülő főzőverseny által, és vonzza a külföldi látogatókat a hungarikumok bemutatásával.

- Magyar népi motívumok: népzene és néptánc
- Bográcsos ételek
- Főzőverseny
- Pálinkafesztivállal társítva: a legkiválóbb pálinkafőzdék bemutatása és lehetőség a kóstolásra
- Kézműves és kistermelői vásár

7.1.3. Balatoni Hekk Fesztivál

Középpontban a halas ételek:

- Halászlé
- Harcsapaprikás
- Sült hal

7.2.Sport- és egészségmegőrzés tematikájú rendezvények

7.2.1. Balatonalmádi Szurkolói Zóna & Piknik Mozi

- VB néző helyszín

Balatonalmádi Közösségi Szolgáltató Nonprofit Kft.

- Élő közvetítések
- 5*3 méteres LED fal

Azokon a napokon amikor nincs közvetítés, akkor Piknik Moziként üzemeltethető

Tematikus bontás:

- Fekete-fehér nyári esték igazi klasszikusokkal
- Sikerfilmek a 90-es évekből
- Popcorn mozik a 2000-es évekből
- Koncertfelvételek

7.2.2. Egészség Nap

Nyugdíjasoknak szánt egészségügyi szűrőnap

- Ingyenes szűrővizsgálatok
- Egészségügyi és vitamin tanácsadás
- Mozgás terapeuták
- Közös szervezett nordic walking túrák

Színpadi programok:

Oszvald Marika, Gregor Bernadett, Csengeri Attila, Rudán Joe

- Tematikus vásár

7.3. Tematikus rendezvények és vásárok

7.3.1. Pünkösdi Palacsintás Programok

Gyereknappal egybekötve

- Palacsinta fesztivál
- Sok ingyenes gyermekprogrammal, koncertekkel, bohócokkal
- Kézműves vásár

7.3.2. Halloween Party

- Arcfestés
- Gyerekprogramok és kézműves foglalkozások
- Koncertek
- Este buli a felnőtteknek

7.4. Zenei események és fiataloknak szóló aktivitások

7.4.1. Rythm on the Balcony

- DJ a hivatal erkélyén
- Épületvetítés
- Utcabál

Nyár folyamán akár több alkalommal is megrendezve

7.5. Tömegrendezvények–Városi rendezvények különálló költségvetéssel

A nyári szezonon kívül is fontos, hogy minden évszakban legyen egy-egy nagyszabású rendezvény, melyet elsősorban a helyi lakosok élvezhetnek.

7.5.1. II. Októbeer Feszt

A 2025-ös évben megrendezett nagysikerű rendezvény folytatása

- Bajor sörök
- Tematikus ételek: csülök, káposzta
- Sváb és party zenekarok
- Triász koncert
- Ingyenes népijátsház és pónikörhinta a gyerekeknek

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

8. Tervezett eseménynaptár

Dátum	Esemény	Helyszín
2026.03.20-21	Almádiak napja	Magtár
2026.05.16-17	Sport és Egészségnap	Szent Erzsébet liget
2026.05.23-25	Pünkösdi Palacsintás Programok	Rendezvénytér, Szent Erzsébet liget
2026.06.11-07.19	Balatonalmádi Szurkolói Zóna & Piknik Mozi*	Szent Erzsébet liget
2026.07.03-05	Gasztro Feszt: Feel the Freedom (Amerikai napok)	Rendezvénytér, Szent Erzsébet liget
2026-07.10-12	Gasztro Feszt: Ciao Bella (olasz napok)	Rendezvénytér, Szent Erzsébet liget
2026.07.11	Rythm on the Balcony (Classic)	Pannónia Parkoló
2026.07.17-19	Gasztro Feszt: Őshonos Balatoni Hekk Fesztivál (halas napok meghekkelve)	Rendezvénytér, Szent Erzsébet liget
2026.07.24-26	Gasztro Feszt: Viva Espana (spanyol napok)	Rendezvénytér, Szent Erzsébet liget
2026.07.31-08.05	Gasztrofeszt: Bogrács és Pálinka Fesztivál	Rendezvénytér, Szent Erzsébet liget
2026.08.07-23	Balatonalmádi Borfesztivál	Rendezvénytér, Szent Erzsébet liget
2026.08.15	Rythm on the Balcony (Utcabál)	Pannónia Parkoló
2026.10.01-03	II. Októbeer Festival	Pannónia Parkoló
2026.10.31	Halloween	Magtár
2026.11.28-2027.02.07	Winter Wonderland	Rendezvénytér, Szent Erzsébet liget

Változáskövetés

#	Változás helye	Eredeti rész	Módosított rész	Változás dátuma
1.	Üzleti terv 3.2. Versenyelőny 12.oldal	<ul style="list-style-type: none"> • Nonprofit státusz: A bevétel visszaforgatása a közösségi célokra. • Tulajdonosi háttér: Az Önkormányzat 100%-os tulajdona garancia a stabilitásra és a hosszú távú kötelezettségvállalásra. • Komplex szolgáltatás: A három terület (Településüzemeltetés, Vagyongazdálkodás és Településmarketing) integrált kezelése lehetővé teszi a szinergiák kihasználását és a költséghatékonyabb működést. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nonprofit státusz: A bevétel visszaforgatása a közösségi célokra. • Tulajdonosi háttér: Az Önkormányzat 100%-os tulajdona garancia a stabilitásra és a hosszú távú kötelezettségvállalásra. • Komplex szolgáltatás: A három terület (Településüzemeltetés, Vagyongazdálkodás és Településmarketing) integrált kezelése lehetővé teszi a szinergiák kihasználását és a költséghatékonyabb működést. • Szaktudás • Gyakorlati tapasztalat 	2025.11.26
2.	Településüzemeltetési Osztály 3.7. Városi piac és Vásár területének karbantartása / fejlesztése 38.oldal	<ul style="list-style-type: none"> • A Balatonalmádi Piac és Vásár üzemeltetése • A hivatkozott jogszabályokban előírtaknak megfelelően nyitvatartási időben üzemelteti a piacot • Árusok és egyéb nyilvántartások vezetése • Helypénzek, bérleti díjak beszedése, elszámolás és dokumentálás a pénzügy felé • Épület takarítási és karbantartási feladatok • Szabadterület tisztán tartási, zöldterület fenntartási feladatok heti rendszerességgel 	<ul style="list-style-type: none"> • A Balatonalmádi Piac és Vásár épületének takarítási és karbantartási feladatai • Szabadterület tisztán tartási, zöldterület fenntartási feladatok heti rendszerességgel 	2025.11.26
3.	Vagyongazdálkodási Osztály 1. A Vagyongazdálkodási Osztály bemutatása 46.oldal	<p>Az Vagyongazdálkodási osztály feladatai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok kezelése (felújítás, üzemeltetés, hasznosítás) • szociális célú lakóingatlanok üzemeltetése, fejlesztése • sportlétesítmények fejlesztése, üzemeltetése • Városi piac üzemeltetése 	<p>A Vagyongazdálkodási osztály feladatai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása, • szociális célú lakóingatlan üzemeltetése ide nem értve a lakóingatlan szociális célú bérbeadását, jogviszony létrehozatalát, • strandok üzemeltetése, ingatlanok hasznosítása (2026 2.negyedévtől), • sportlétesítmények üzemeltetése, • Városi piac üzemeltetése, • más szerv (önkormányzati intézmények) részére végzett karbantartási és egyéb szolgáltatások 	2025.11.26

Balatonalmádi Községi Szolgáltató Nonprofit Kft.

4.	4.1 Működési terv/Szervezeti struktúra		• Létszám (2026.03.02-i állapot)	2026.02.27
5.	5.4 Költségvetés		• A módosított költségvetés általános magyarázata	2026.02.27
6.	Szervezési Osztály 6.3 Pénzügyi terv/Költségvetés		• A módosított költségvetés soronkénti magyarázata táblázattal	2026.02.27
7.	Településüzemeltetés 4. Szervezeti felépítés		• Az osztály személyi állományának részletes ismertetése	2026.02.27
8.	Településüzemeltetés 7.Pénzügyi terv 2026		• Az osztály költségvetésének részletes bemutatása szöveges magyarázattal, táblázattal	2026.02.27
9.	Vagyongazdálkodási osztály 13.Pénzügyi terv 2026		• Az osztály költségvetésének részletes bemutatása szöveges magyarázattal, táblázattal	2026.02.27
10.	Településmarketing Osztály 6.3 Indikatív költségvetés		• A programtáblázat frissítése	2026.02.27
11.	Településmarketing Osztály 6.4.Pénzügyi terv		• Az osztály költségvetésének részletes bemutatása szöveges magyarázattal, táblázattal	2026.02.27
12.	Településmarketing osztály 8. Tervezett eseménynaptár		• A Tervezett eseménynaptár frissítése	2026.02.27
13.	Vagyongazdálkodás 14.5 Meleg vizes fürdő		• Meleg vizes fürdő vízió törlése	2026.02.27
14.	Településmarketing osztály 6.3 Indikatív költségvetés		• Költségvetés aktualizálása	2026.02.27
15.	Településmarketing osztály 7.Programok/rendezvények terve		• A programok aktualizálása	2026.02.27
16.	4.2 Rövid távú stratégiai célok		• Pontosítás a strandok költségvetéséről	2026.02.27