

ÜZLETI TERV 2026.

SZOVA

**Szombathelyi Vagyongazdálkodási és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.**

Tartalom

1.	VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
2.	BEVÉTELEK VÁRHATÓ ALAKULÁSA.....	6
2.	EGYÉB BEVÉTELEK VÁRHATÓ ALAKULÁSA.....	12
3.	KÖLTSÉGEK VÁRHATÓ ALAKULÁSA	12
4.	ÜZEMI EREDMÉNY	16
5.	ÖNKORMÁNYZATI INGATLANKEZELÉS.....	16
6.	BERUHÁZÁSI TERV	17
7.	PÉNZÜGYI EREDMÉNY, LIKVIDITÁS.....	20
8.	KOCKÁZATOK	21
9.	ÖSSZEGZÉS	22
	MELLÉKLETEK.....	24

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A SZOVA Nonprofit Zrt. Szombathely Megyei Jogú Város meghatározó közszolgáltató vállalata, amely komplex városüzemeltetési, ingatlangazdálkodási és hulladékgazdálkodási feladatokat lát el. A társaság működése alapvető jelentőségű a város mindennapi működése, az önkormányzati vagyon kezelése, valamint a lakossági közszolgáltatások folyamatos és biztonságos ellátása szempontjából. Az elmúlt években a vállalat stabil szakmai háttérrel és fegyelmezett gazdálkodással törekedett arra, hogy a változó gazdasági és szabályozási környezetben is fenntartsa működőképességét és szolgáltatásainak színvonalát.

A SZOVA Nonprofit Zrt. 2025. évi gazdálkodása – a közel 500 millió forintos üzemi eredmény és a mintegy 700 millió forintos adózás előtti nyereség – stabil működést és fegyelmezett gazdálkodást tükröz, amely megfelelő alapot biztosít a 2026. évi üzleti tervezéshez. Ugyanakkor a következő időszak a társaság számára olyan stratégiai kérdések kezelését is megköveteli, amelyek hosszabb távon meghatározzák a működés kereteit és fejlődési lehetőségeit. ***A jelenlegi működési modell mellett a cég működésének feltételei maximum két évre biztosítottak***, így a következő időszakban kiemelt figyelmet kell fordítanunk a pénzügyi és működési kockázatok tudatos kezelésére, valamint a társaság jövőjét megalapozó döntések előkészítésére.

A ***devizakötvény***hez kapcsolódó pénzügyi kitettség továbbra is fontos tényezője gazdálkodásunknak, amely évek óta meghatározza üzleti tervezés kereteit.

Emellett 2026-ban stratégiai jelentőséget kap a **hulladékgazdálkodási tevékenység** jövője is. Ez az üzletág 2025-ben több mint 2 milliárd forint árbevételt és mintegy 300 millió forintos üzemi eredményt biztosított a társaság számára, így a működés fenntarthatóságának biztosítása kiemelt érdekünk.

A tevékenységet érintő kockázatok:

- *a hulladéklerakó kapacitásának kimerülése,*
- *a hulladékgyűjtési bevétel jelentős csökkenése.*

A ***hulladéklerakó kapacitásának várható kimerülése*** a következő másfél-két évben olyan helyzetet teremt, amely egyben lehetőséget is jelent a rendszer hosszú távú megújítására. A lerakó bővítésének előkészítése már megkezdődött: elindult a tervezési és engedélyezési folyamat, amely megalapozza a beruházás megvalósítását. A következő időszak legfontosabb feladata a fejlesztéshez szükséges finanszírozási források biztosítása, amely lehetővé tenné a kapacitás bővítését és a tevékenység hosszú távú fenntartását.

A hulladéklerakó bővítése nemcsak a társaság gazdálkodása szempontjából kiemelt jelentőségű, hanem Szombathely város és térségének hulladékgazdálkodási biztonsága miatt is. A beruházás megvalósítása biztosítaná az évente mintegy 1,1 milliárd forint árbevételt jelentő tevékenység fenntartását, valamint hozzájárulna ahhoz, hogy a térség hulladékkezelése továbbra is helyben, hatékony és gazdaságos módon történhessen. A társaság célja ezért, hogy a szükséges források bevonásával és a beruházás megvalósításával hosszú távon is fenntartható működési pályát biztosítson.

Amennyiben a **hulladéklerakó bővítésének első ütemét legkésőbb 2027-ben sikerül megvalósítani**, azzal biztosítható a települési szilárd hulladék lerakásának és ártalmatlanításának folyamatos fenntartása, amely jelenleg évente mintegy *1,1 milliárd forint árbevételt* jelent a társaság számára. A lerakó működtetése nemcsak gazdasági szempontból fontos, hanem Szombathely város és térségének hulladékgazdálkodási biztonsága miatt is kiemelt jelentőségű. A kapacitás bővítésével elkerülhető lenne a lerakó bezárásával járó rekultivációs kötelezettség – amelynek költsége meghaladná az 1 milliárd forintot –, valamint a településen keletkező hulladék távolabbi lerakókba történő elszállításának szükségessége. A bővítés így nemcsak a társaság működésének stabilitását szolgálja, hanem hozzájárul a lakosság és a helyi gazdasági szereplők számára is kiszámítható és költséghatékony hulladékgazdálkodási rendszer fenntartásához.

A **lerakó bővítésének teljes költsége** a tervezői költségbecslés szerint **megközelítőleg 3 milliárd forint**, amelynek első üteme – egy 200 000 tonna befogadó kapacitású új depónia kialakítása – mintegy 834 millió forintos beruházást igényelne. Ez a kapacitás a jelenlegi beszállítási ütem mellett várhatóan 4–5 évre biztosítaná a működés feltételeit, és időt teremtene a hosszabb távú fejlesztési lépések előkészítésére. A beruházás finanszírozása ugyanakkor külső forrás bevonását igényli. A hagyományos banki finanszírozás jelenleg korlátozottan elérhető, és a lerakó bővítéshez közvetlen pályázati forrás sem áll rendelkezésre.

A tulajdonos, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának bevonásával ezért megkezdődött az *alternatív finanszírozási lehetőségek feltárása*. A beruházás a társaság fejlesztési terveiben kiemelt helyen szerepel, és az üzleti tervben is megjelenik a szükséges forrásigénnyel együtt. Bár az üzleti terv készítésének időpontjában a finanszírozás végleges formája még nem ismert, a társaság és a tulajdonos közös célja, hogy a szükséges forrásokat megtalálva biztosítsa a lerakó bővítésének megvalósítását.

Mindezek alapján – miközben hosszabb távon továbbra is a devizakötvényhez kapcsolódó likviditási kérdések jelentik a legnagyobb pénzügyi kihívást – a következő egy évben a *hulladéklerakó bővítésének előkészítése és finanszírozásának megteremtése a társaság egyik legfontosabb stratégiai feladata*.

A **koncessziós hulladékgazdálkodási rendszer** működési feltételei 2026-ban is jelentős hatást gyakorolnak a társaság gazdálkodására. A *MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. által meghatározott feltételrendszer* következtében a *hulladékgazdálkodási tevékenységből származó bevételeink várhatóan mintegy 150 millió forinttal mérséklődnek*. A változást részben a szolgáltatási díjak módosulása, részben pedig a szolgáltatási volumen racionalizálása okozza. Ez utóbbi elsősorban a hulladékudvar működésének átalakítását jelenti, a nyitvatartási idő és a díjmentesen beszállítható hulladékmennyiség korlátozásával. Ugyanakkor feltételezésünk szerint a begyűjtött és ártalmatlanított hulladék mennyisége – a 2025-ben tapasztalt mintegy 7%-os csökkenést követően – a következő időszakban stabilizálódhat.

A hulladékgyűjtési tevékenység hatékony működésének régóta meghatározó kérdése a járműpark műszaki állapota. Ezen a területen fontos előrelépést jelent, hogy 2026. január 1-jétől a MOHU-tól üzemeltetésre átvettünk és szolgálatba állítottunk hét darab új hulladékgyűjtő járművet. Az új eszközök hozzájárulnak a szolgáltatás üzembiztonságának javításához és a működés kiszámíthatóságához. Ugyanakkor a konstrukció sajátossága, hogy az ezen járművekkel végzett szolgáltatás díjazása alacsonyabb, ami gyakorlatilag a járművek

használatának költségét is magában foglalja. Emellett hosszabb távon fontos feladat marad a társaság járműállományának olyan fejlesztése, amely biztosítja a működési önállóság fenntartását is.

A hulladékgazdálkodási tevékenységen túl a gazdálkodási környezetet az önkormányzati finanszírozási lehetőségek alakulása is befolyásolja. Az önkormányzatokat érintő állami intézkedések következtében várható, hogy a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatától származó városgazdálkodási bevételek a következő időszakban inkább stagnálnak vagy mérséklődnek. Ebben a helyzetben különösen fontossá válik a hatékony működés fenntartása, az erőforrások tudatos felhasználása és a társaság gazdálkodási egyensúlyának megőrzése.

A költségoldalon ugyanakkor **jelentős bérfelzárkóztatási igény** jelenik meg. A minimálbér és a garantált bérminimum 2026. január 1-jei emelkedése munkavállalóink közel 10%-át közvetlenül érintette. A munkaerő megtartása és a bérstruktúra kiegyensúlyozottságának megőrzése érdekében indokolt a minimálbér feletti bérsávok korrekciója is. Az üzleti terv ezért a bérszínvonal 6%-os emelését célozza, ez a teljes bértömeg 4%-os növekedését eredményezi, amely mintegy *71 millió forint közvetlen bérköltség-emelkedést*, a járulékokkal és egyéb személyi jellegű kifizetésekkel együtt pedig körülbelül 100 millió forintos többletráfordítást jelent a 2026. év során.

A hulladékgazdálkodási bevételek várható mérséklődése és a személyi jellegű ráfordítások növekedése együttesen indokolja, hogy a társaság a 2026. évben a rendszeres tevékenységekből átmenetileg negatív üzemi eredménnyel számol. A 2025-ben elért mintegy 150 millió forintos nyereséghez képest a tervezett üzemi eredmény 139 millió forint veszteséget mutat, amely elsősorban a külső működési feltételek változásából fakad.

A társaság pénzügyi kötelezettségei közül továbbra is meghatározó a devizakötvény törlesztése. A 415 HUF/CHF árfolyammal számolva a 2026. évben mintegy 540 millió forint tőketörlesztési kötelezettség, valamint – a jelenlegi kedvező kamatkörnyezet fennmaradását feltételezve – körülbelül 45 millió forint kamatfizetés merül fel. A tőketörlesztés 50%-át a jelzáloggal terhelt ingatlanok korábbi értékesítéséből származó, óvadéki számlán elkülönített forrás fedezi, míg a fennmaradó részt és a kamatfizetést – összesen mintegy 315 millió forintot – egyéb forrásból szükséges biztosítani. Feltételezésünk szerint az év elején rendelkezésre álló, jelzáloggal nem terhelt ingatlanok értékesítéséből képzett pénzügyi tartalék erre a kötelezettségre 2026-ban megfelelő fedezetet nyújt.

A jövőbeni kötvénytörlesztések biztonságos finanszírozása érdekében a 2026. évi üzleti tervben is számolunk jelentős ingatlanértékesítési bevételekkel. A Vas Vármegyei Kormányhivatal által bérelt, Szombathely, Bejczy utca 1–3. szám alatti ingatlan értékesítési eljárása 2025-ben lezárult, azonban a szerződéskötésre 2026. januárjában került sor, így az 500 millió forintos árbevétel és a mintegy 300 millió forintos eredmény már a 2026. évi tervben jelenik meg.

Emellett a Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2025. évi üzleti terv részeként jóváhagyta a Welther Károly utca 4. alatti, jelenleg használaton kívüli irodaépület, valamint több Jáki úti és egy Homok utcai telek értékesítését is. Ezek az ügyletek 2025-ben nem

valósultak meg, ezért a társaság 2026. évi tervében ismét számol ezek értékesítésével, amelyek a pénzügyi stabilitás fenntartása szempontjából továbbra is fontos szerepet tölthetnek be.

A tervezett ingatlanértékesítések összesített bevétele a 2026. évben 1,090 milliárd forint, amelyből 769 millió forint eredmény realizálásával számolunk. Ennek köszönhetően a társaság összességében továbbra is nyereséges gazdálkodást tervez: az ingatlanértékesítések hatását is figyelembe véve 659 millió forint üzemi eredmény és 711 millió forint adózás előtti nyereség várható. A tervezett eredmény – az eddigi gyakorlatnak megfelelően – nem tartalmazza a devizakötvény ártérteküléséből adódó árfolyamkülönbség hatását.

Az ingatlanértékesítések ugyanakkor nem csupán egyszeri bevételi forrást jelentenek, hanem fontos szerepet töltenek be a társaság pénzügyi stabilitásának fenntartásában és a kötvénnyel kapcsolatos kötelezettségek teljesítésében. Tisztában vagyunk azzal, hogy ez a megoldás a társaság – és közvetve a tulajdonos önkormányzat – vagyonának csökkenésével jár, ugyanakkor a jelenlegi jogi és gazdasági környezetben, valamint az önkormányzatokat érintő forrásszűke mellett ez biztosítja a működés pénzügyi egyensúlyának fenntartását.

A társaság hosszabb távú célja továbbra is az, hogy működésének stabilitását elsősorban rendszeres bevételeire és tevékenységeinek eredményességére alapozza. Ehhez a jövőben a szolgáltatások hatékonyságának javítása, a működési költségek kontrollja, valamint – lehetőségeinkhez mérten – új bevételi források feltárása jelenthet irányt. Bár a tevékenységi kör bővítésének vagy a hulladékgazdálkodási szolgáltatási terület növelésének jelenleg korlátozottak a lehetőségei, **a társaság célja továbbra is az, hogy működését hosszabb távon fenntartható pályán tartsa, és biztosítsa fizetőképességének megőrzését.**

2. BEVÉTELEK VÁRHATÓ ALAKULÁSA

A társaság 2026. évi üzleti tervében a bevételi főösszeg 5,85 milliárd forint, amely 239 millió forintos növekedést jelent a 2025. évi tervhez képest. A növekedés döntően az ingatlanértékesítésekből származó bevételek emelkedésének köszönhető.

A rendszeres tevékenységekből származó bevételek prognózisunk szerint összességében stabilan alakulnak, nagyságrendjük várhatóan az előző évi szint közelében marad. Ennek megfelelően a 2026. évben mintegy **5,26 milliárd forint** bevétellel számolunk ezen a területen, amely a társaság alaptevékenységeinek változatlan jelentőségét és stabil működését tükrözi.

Az **ingatlanértékesítésekből** származó tervezett árbevétel **590 millió forint**, amely 236 millió forinttal haladja meg a 2025. évben realizált bevételt. Ezek az értékesítések a társaság pénzügyi egyensúlyának fenntartásában, valamint a kötvénnyel kapcsolatos kötelezettségek teljesítésében is fontos szerepet töltenek be. Összességében a 2026. évi bevételi struktúra a működési bevételek stabilitására és az ingatlanértékesítésekből származó kiegészítő forrásokra épül.

A rendszeres tevékenységek bevételeivel kapcsolatban látszólag ellentmondás tapasztalható a bevezetőben jelzett csökkenés és a bevételi tervben szereplő, az előző évvel közel azonos nagyságrendű összeg között. Ennek magyarázata, hogy *az önkormányzati lakások lakbérének*

emelése következtében a közvetített szolgáltatások árbevétele a 2026. évben várhatóan mintegy 244 millió forinttal meghaladja a 2025. évi szintet.

Ez a növekmény azonban ténylegesen felhasználható többletforrásként nem jelenik meg a társaság gazdálkodásában, mivel a közvetített szolgáltatásokhoz kapcsolódó költségek az eredménykimutatás költségoldalán is azonos nagyságrendben jelennek meg. Ennek megfelelően a közvetített szolgáltatások árbevételének növekedése sem az eredményt, sem a társaság likviditási helyzetét nem javítja.

Amennyiben ezt a technikai jellegű tételt kiszűrjük, akkor megállapítható, hogy a rendszeres tevékenységekből származó, ténylegesen felhasználható bevétel a 2026. évben mintegy 241 millió forinttal alacsonyabb a 2025. évi szintnél. Ez a csökkenés jól érzékelteti a társaság működési környezetében bekövetkező változásokat és a gazdálkodás előtt álló kihívásokat.

A cég legfontosabb bevételi forrása továbbra is a **hulladékgazdálkodási tevékenység**. Ennek árbevétele 2025-ben összesen 2,27 milliárd forint volt, amelyből 1,95 milliárd forintot – azaz mintegy 85%-ot – a MOHU által a hulladékgyűjtésért és ártalmatlanításért fizetett díjak tettek ki. A fennmaradó 320 millió forint a közvetlenül az ügyfelek számára nyújtott egyéb hulladékgazdálkodási szolgáltatásokból származott.

A 2026. évre megkötött alvállalkozói és létesítményüzemeltetési szerződések alapján a **MOHU-tól származó bevétel – változatlan hulladékmennyiséget feltételezve – várhatóan mintegy 148 millió forinttal csökken.** Ennek oka elsősorban az, hogy **a vegyes háztartási hulladék gyűjtéséért fizetett díj kilogrammonként több mint 4 forinttal mérséklődik.** A díjsökkentés egyik indoka, hogy a szerződés keretében hét darab új, a MOHU tulajdonában álló hulladékgyűjtő járművet vettünk át üzemeltetésre, amelyek használatának költsége a szolgáltatási díj csökkentésén keresztül jelenik meg. A vegyes hulladék mellett a szelektíven gyűjtött hulladékok begyűjtéséért fizetett alvállalkozói díjak is mérséklődnek.

Számításaink szerint **a hulladékgyűjtési alvállalkozói díjak csökkentése összességében mintegy 96 millió forintos bevételkiesést eredményez** a társaság számára. Tekintettel arra, hogy a MOHU célja a 15 évnél idősebb hulladékgyűjtő járművek fokozatos kivonása a forgalomból, elképzelhető, hogy a jövőben további, jelenleg saját tulajdonú járművek cseréjére is sor kerülhet MOHU tulajdonú eszközökre. Egy ilyen folyamat a bevételek további mérséklődését eredményezheti, ugyanakkor egyúttal hozzájárulhat a járműpark megújulásához és a szolgáltatás üzembiztonságának javításához is.

A koncessziós hulladékgazdálkodási rendszer 2023. július 1-jei indulásakor a MOHU hangsúlyos elvárásként fogalmazta meg az alvállalkozók felé, hogy a szolgáltatás színvonala ne csökkenjen. Az eltelt két és fél év tapasztalatai azonban azt mutatják, hogy a gyakorlat változott: 2026-tól a MOHU olyan intézkedéseket ír elő, amelyek a szolgáltatási színvonal mérséklését eredményezik. A hulladékudvar nyitvatartási idejét rövidítik, és az ingyenesen leadható hulladék mennyiségét, illetve körét is szűkítik a korábbi gyakorlathoz képest.

Ennek következtében **2026. január 1-től a Körmendi úti hulladékudvar nyitvatartása heti 68 órától heti 48 órára csökken**, ami éves szinten mintegy 30%-os csökkenést jelent, és várhatóan kb. **39 millió forintos bevételkiesést okoz** a hulladékudvar üzemeltetésében. A

nyitvatartási idő csökkenésével párhuzamosan a létszámot két fővel csökkentettük, azonban az ebből származó megtakarítás csak részben kompenzálja a bevételkiesést.

Az intézkedések környezetvédelmi szempontból is kihívást jelentenek, mivel a hulladékudvar korlátozott működése növelheti az illegális hulladéklerakás kockázatát. Ezzel párhuzamosan a szelektív gyűjtés arányának növelésére vonatkozó, az Európai Unió által előírt célok teljesítése sem halad a tervezett ütemben: a szelektíven gyűjtött hulladék mennyisége és aránya az elmúlt két és fél évben érdemben nem emelkedett. Ennek egyik oka, hogy a MOHU által fizetett alacsony díjak nem ösztönzik kellően a szolgáltatókat az elkülönített gyűjtés fejlesztésére, így a környezetvédelmi célok elérését közvetlenül is befolyásolja a díjszabási és működési konstrukció.

Összességében a hulladékudvar és a szelektív gyűjtés területén tett korlátozások rávilágítanak a koncessziós rendszer jelenlegi működési korlátaira, és hangsúlyozzák a társaság feladatát a környezetvédelmi célokkal összehangolt, fenntartható működés biztosításában.

A hulladéklerakó bevételét meghatározó ***lerakási díjat a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal évente rendeletben állapítja meg.*** Az Erdei Iskola úti hulladéklerakóra vonatkozó 2026. évi díj 24 000 Ft/tonna, amely a 2025. évi 24 351 Ft/tonna díjhoz képest kis mértékű csökkenést jelent. Ennek hatására társaságunknál további mintegy ***13 millió forint bevételkieséssel*** kell számolni.

A fentieket összesítve a társaság ***MOHU-tól származó bevétele 2026-ban várhatóan mintegy 1,8 milliárd forint lesz, ami 148 millió forintos csökkenést jelent*** a 2025. évi szinthez képest.

A nem koncessziós körbe tartozó hulladékgazdálkodási szolgáltatásokból a 2026. évben az előző évhez hasonló, körülbelül 320 millió forint árbevétellel számolunk. A hulladékgyűjtő edények bérleti díját és az edényzet kirakási díjait 2026. április 1-jétől 5–10%-kal emeljük, míg a hulladéklerakóban a kapacitás kímélése érdekében már 2025. negyedik negyedévében jelentősebb áremelést hajtottunk végre a nagy mennyiségben beszállított föld és építési törmelék esetében, ami bevételcsökkenést eredményez.

Összességében feltételezzük, hogy a díjemelések és a csökkentések hatásai kiegyenlítik egymást, így a tervezett nem koncessziós hulladékgazdálkodási bevétel nagyságrendileg megegyezik az előző évi szinttel.

A hulladékgazdálkodási tevékenység tervezett 2026. évi bevétele 2,122 milliárd forint.

Hulladékgazdálkodási tevékenységek árbevétele (ezer Ft)		2025. várható	2026. terv	Változás
MOHU	Hulladék gyűjtés, szállítás	880 233	784 142	-96 091
	Hulladék ártalmatlanítás	910 611	897 486	-13 125
	Hulladékudvar, újrahasználati központ, zöldhull. átrakás	123 582	84 324	-39 257
	Ügyfélszolgálat	35 634	36 000	366
Egyéb hulladékgazdálkodás		319 992	320 335	343
Hulladékgazdálkodás összesen		2 270 051	2 122 287	-147 764

1. táblázat A hulladékgazdálkodási tevékenység bevételei

Az önkormányzatokat érintő állami elvonások hatására 2026-ban a közterületek takarítására és az önkormányzati közlekedési területek karbantartására várhatóan kevesebb forrás jut, ami bevételeink mérsékelt csökkenését eredményezi.

A köztisztasági feladatoknál kisebb, mintegy *17 millió forintos bevételecsökkenéssel számolunk*, így a tevékenység várható árbevétele 414 millió forint lesz. Az utépítési tevékenység bevétele 2025-ben az előző év szintjének töredékére esett vissza, mindössze 210 millió forintra. Ebből 48 millió forint az alvállalkozókkal lebonyolított munkák értéke, ahol társaságunk csak lebonyolítói szerepet töltött be. 2026-ban ilyen megbízással nem számolunk, és az *önkormányzati költségvetés alapján az egyéb útfenntartási feladatok bevétele is mérséklődik, így összességében 83 millió forintos bevételekieséssel, 127 millió forint utépítési árbevéttel kalkulálunk.*

Az önkormányzati ingatlankezelési tevékenységet és a fizető parkolási rendszer üzemeltetését fix havi díj ellenében végezzük. A havi díjak változásával 2026-ban nem számolunk, így a tervezett *243 millió forintos ingatlankezelési és 437 millió forintos parkolási bevétel megegyezik az előző év tényleges eredményével.*

A Tófürdő és a Kalandváros belépődíjait 2025-ben 20%-ot meghaladó mértékben emeltük. Ennek ellenére a létesítmények bevétele csökkent, ami a kedvezőtlen időjárással és a látogatószám mérsékelt alakulásával magyarázható. *2026-ban 5%-os díjemelést* tervezünk, és a kedvező nyári időjárásra alapozva a Tófürdőnél 55 millió forint, a Kalandvárosnál 32 millió forint árbevéttel számolunk, ami 7,5%-os, illetve 5%-os növekedést jelent az előző évhez képest.

A piaci alapon végzett társasházkezelési tevékenységnél 2026-ban *5%-os díjemelést* tervezünk, ami az előző évi 164 millió forintos árbevételt mintegy 171 millió forintra emelheti.

A SZOVA Nonprofit Zrt. saját tulajdonú, lakás célú ingatlanainak bérbeadásából 2025-ben 27 millió forint bevétel keletkezett. 2026-ban a *lakások bérlő-kijelölési jogával rendelkező*

önkormányzat a bérleti díjakat 50%-kal megemelte, így a terv szerint a lakásbérleti bevétel 38 millió forintra nőhet.

A **nem lakás célú ingatlanok** bérleti díja viszont nem emelkedik, valamint a Bejczy utca 1–3. alatti ingatlan értékesítése miatt február közepétől havi 1,3 millió forint bevételkieséssel kell számolni, így éves szinten 142 millió forint nem lakás célú bérleti díjbevéttel kalkulálunk.

Az önkormányzati bérlakások bérleti díja a társaság könyvelésében a közvetített szolgáltatások bevételeként jelenik meg, mivel a tényleges bevétel az önkormányzatot illeti. A bérlőknek kiszámlázott összeget az önkormányzat - adatszolgáltatás alapján - számlázza a SZOVA Nonprofit Zrt. felé, az önkormányzati számla összege pedig az anyagjellegű ráfordítások között, a közvetített szolgáltatások költsége soron kerül elszámolásra. A Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata 2026. január 1-jétől jelentősen, 50%-kal megemelte az önkormányzati lakások bérleti díját. A magasabb bérleti díjak kb. **244 millió forint bevételi többletet** eredményeznek, **ennyivel növekszik a közvetített szolgáltatásokból származó bevétel és a költségek összege is.**

A 2026. évi üzleti tervben az **ingatlanértékesítésből származó bevétellel összesen 1,090 milliárd forinttal** számolunk. Ennek 590 millió forint az árbevétel, további 500 millió forint pedig az egyéb bevételek összegét növeli. Az 500 millió forint egyéb bevétel már 2026. január végén realizálódott, mivel a 2025-ben lezajlott értékesítési eljárás eredményeként ekkor folyt be a Bejczy utca 1–3. alatti ingatlan eladási ára.

A tervezett további 590 millió forint árbevétel – amelynek részletezését a 2. táblázat tartalmazza – tényleges megvalósítása azonban jelentős kockázatot és bizonytalanságot hordoz az üzleti tervben, mivel az ingatlanpiaci érdeklődés és a vevőkészség alakulása nehezen előre jelezhető.

A Welther Károly utcai irodaépületet már 2025-ben is meghirdettük eladásra, azonban a pályázati érdeklődés hiányában két alkalommal is eredménytelenül zárult a folyamat. Az értékesítésre szánt ingatlanok közül ez az egyetlen, amelyet nem terhel az OTP Bank jelzálogjoga, így az eladási árból befolyó összeg szabadon felhasználható lenne a társaság működésére vagy beruházásaira. A többi ingatlan eladásából származó bevételt azonban a kötvény óvadéki számlájára kell befizetni, és kizárólag a kötvény törlesztésére lehet felhasználni.

Helyrajzi szám	Cím	Megnevezés	Terület	Megjegyzés	Tervezett eladási ár
6490/A/9	9700 Szombathely, Bejczy u. 1. fsz.9.	társasház	1 161 m ²	OTP jelzálog	500 000 000 Ft
4425/24	9700 Szombathely Homok út	kivett szabadidőközpont (a szabadidőközpont melletti kisebb méretű telek)	5 500 m ²	OTP jelzálog	150 000 000 Ft
10427/36	9700 Szombathely, Jáki út	kivett, közforgalom elől elzárt magánút	1 948 m ²	OTP jelzálog	10 000 000 Ft
10427/42	9701 Szombathely, Jáki út	kivett beépítetlen terület	10 144 m ²	OTP jelzálog	110 000 000 Ft

10427/45	9702 Szombathely, Jáki út	kivett beépítetlen terület	8 511 m2	OTP jelzálog	100 000 000 Ft
6790/2	9700 Szombathely, Welther Károly utca 4.	kivett irodaház	2 400 m2		220 000 000 Ft
	Összesen				1 090 000 000 Ft

2. táblázat Az ingatlanértékesítések tervezett bevétele 2026-ban

Amennyiben a tervezett ingatlanértékesítések teljes körűen megvalósulnak, az jelentős mértékben hozzájárulna a 2027-ben és 2028-ban esedékes kötvénytörlesztéshez szükséges források biztosításához, erősítve a társaság pénzügyi stabilitását.

2026. évi **bevételi tervünk főösszege 5,85 milliárd forint**, amely 239 millió forinttal haladja meg a 2025. évi árbevétel összegét. **A bevételnövekedés az ingatlanértékesítésből és a közvetített szolgáltatásokból származik.**

Amennyiben a tervezett ingatlanértékesítéseket és a közvetített szolgáltatásokból származó tételeket figyelmen kívül hagyjuk, és kizárólag a rendszeres tevékenységekből származó árbevételt vizsgáljuk, akkor 241 millió forintos bevétel-csökkenéssel kell számolnunk. E csökkenés legfőbb oka a hulladékgazdálkodási és az útépitési bevételek mérséklődése, ami rávilágít a társaság működési környezetének kihívásaira.

Tevékenységek árbevétele (ezer Ft)	2025. várható	2026. terv	Változás
Hulladékgazdálkodás	2 270 051	2 122 287	-147 764
Köztisztaság	430 808	414 000	-16 808
Egyéb városgazdálkodási tevékenységek	9 978	10 830	852
Önkormányzati parkolás	436 800	436 800	0
SZOVA parkolók	34 249	34 300	51
TMK ipari tevékenységek	3 454	3 500	46
Útépités	210 299	127 000	-83 299
Tófürdő	51 235	55 000	3 765
Kalandváros	30 447	32 000	1 553
Csónakázótó, szánkópálya	1 775	1 500	-275
Önkormányzati ingatlankezelés	243 444	243 444	0
Társasházkezelés	163 661	171 150	7 489
Saját lakások bérbeadása	27 316	38 300	10 984
Nem lakáscélú ingatlanok bérbeadása	156 545	142 025	-14 520
Napenergia értékesítés	44 938	43 000	-1 938
Ingatlanértékesítés	354 409	590 000	235 591
Egyéb tevékenységek	16 413	15 100	-1 313
Közvetített szolgáltatások	1 127 427	1 371 870	244 443
Árbevétel összesen	5 613 250	5 852 106	238 856

3. táblázat A SZOVA Nonprofit Zrt. bevételei tevékenységenkénti bontásban

2. EGYÉB BEVÉTELEK VÁRHATÓ ALAKULÁSA

A 2026. évi üzleti tervben az egyéb bevételeket illetően összesen **713 millió forinttal** számolunk, ami 514 millió forinttal haladja meg a 2025. évi szintet. E növekedés legjelentősebb eleme a *Bejczy utca 1–3. alatti ingatlan értékesítése, amely közvetlenül 500 millió forinttal növeli az egyéb bevételek összegét.*

Az értékesítéshez kapcsolódóan 28 millió forint halasztott bevételt – korábban kapott támogatást – is el kell számolni. Ez a tétel azonban tényleges pénzforrást nem biztosít, csupán számviteli szempontból javítja az eredményt.

A parkolási pótdíjak érvényesítéséből megtérülő összegek, valamint a különféle, korábbi projektekhez kapott támogatásokból elszámolt egyéb bevételek összegében lényeges változással nem számolunk az előző évhez képest.

3. KÖLTSÉGEK VÁRHATÓ ALAKULÁSA

Az anyagköltségek egyik legjelentősebb tétele az üzemanyagköltség, amely 2025-ben 132 millió forintot tett ki. A MOHU tulajdonában álló, részükről korszerűnek és környezetkímélőnek bemutatott kukásautók üzembe állításától előzetesen mintegy 10 millió forintos üzemanyag-megtakarítást vártunk, mivel a cég a járművek fogyasztását 45 liter/100 km körülire jelezte, a hivatalos műszaki adatlapot azonban nem bocsátotta cégünk rendelkezésére.

A 2026. január végén megküldött gyártói adatok szerint az új kukásautók fogyasztása hosszú távú használat és alacsony terhelés mellett 27 liter/100 km, azonban a kommunális szolgáltatásban – alacsony sebességgel -, jellemző terhelés mellett 85 liter/100 km. Az első hónap tapasztalatai ennél is kedvezőtlenebbek: a járművek tényleges átlagfogyasztása meghaladta a 100 litert 100 km-enként. Ez közel másfélszerese a kiváltott 20–25 éves járművek fogyasztásának, ami változatlan üzemanyagár mellett mintegy **10 millió forinttal növeli az üzemanyagköltséget.** A félrevezetően megadott előzetes adatok miatt kezdeményeztük a MOHU-val a hulladékgyűjtés alvállalkozói díjának felülvizsgálatát és esetleges emelését.

A rossz műszaki állapotú járműpark velejárója a magas **alkatrész- és szervízköltség.** A MOHU-tól kapott kukásautók üzembe állításától azt várjuk, hogy ezeknél a tételeknél megtakarítást tudunk elérni. 2025-ben a kukásautók átlagos alkatrész-költsége meghaladta a 2 millió forintot, így hét autóra vetítve **~15 millió forint alkatrész költségcsökkenést valószínűsítünk,** ami azt jelenti, hogy a tervezett **alkatrész-költség 75 millió forint 2026-ban.**

A januári rendkívül hideg időjárás következtében az **útszóró só felhasználása jelentősen megnövekedett:** a tavalyi 5 millió forint helyett az üzleti tervben 25 millió forintos költséggel számolunk.

Az **áram- és földgáz**beszerzési árak ugyan mintegy 20%-kal csökkentek az előző évhez képest, a januári hideg miatti fokozott fogyasztás azonban ezt a megtakarítást részben ellensúlyozza. Ennek alapján a villamos energia költségét 2026-ban 77 millió forintról 70 millió forintra tervezzük, míg a földgázfelhasználás költsége 21 millió forintról 18 millió forintra csökkenhet.

Az építési tevékenység volumenének várható csökkenése miatt az **építőanyagok felhasználásánál 10%-os, 4 millió forint megtakarítással számolunk.**

A tervezett anyagköltségek így összesen 456 millió forintot tesznek ki, ez 5 millió forint növekedést jelent 2025-höz képest.

Az **igénybe vett anyagi jellegű szolgáltatások** 2026-ban várhatóan **485 millió forintot** tesznek ki, mely 35 millió forinttal alacsonyabb a 2025. évi 521 millió forintos összeghez képest. A megtakarítás jelentősebb tételei a következők:

- Az utépítési tevékenységhez 2025-ben 48 millió forint értékben igénybe vett alvállalkozói közreműködéssel 2026-ban nem számolunk.
- A MOHU-tól átvett kukásautók üzembe állításának köszönhetően a karbantartási költségeknél 10 millió forint megtakarítást várunk.
- A szállítási költségek 2025-ben közel 33 millió forintot tettek ki, amelyből 17 millió forint a Külső-Zanati úti telepre illegálisan lerakott törmelék és föld elszállítását terhelte; 2026-ban ilyen költséggel nem tervezünk.

Alacsonyabb, 4 millió forintos megtakarítást eredményez, hogy egy korábban bérelt targoncát 2025-ben megvásároltunk, valamint egy személygépkocsi lízingszerződése 2026-ban lejár, így ezek a díjak már nem terhelik a társaságot.

Oktatási és képzési célokra 8,25 millió forintot tervezünk felhasználni, ami mintegy 5 millió forinttal magasabb az előző évhez képest. A költség nagyrészt a munkakörökhöz kötelező továbbképzések és végzettségek megszerzésére irányul.

Marketing költségvetésünk 40,5 millió forint, amely az alábbi tételekből áll:

- A társaság kommunikációs és marketingtevékenységének részeként együttműködik az SZMJV Önkormányzat által szervezett városi rendezvényekkel, amelyek támogatásával erősíti a lakossággal való kapcsolatát és a szolgáltatásainak ismertségét. A lakosság megfelelő tájékoztatása érdekében szükség esetén reklámfelületek bérletére is sor kerül, különösen olyan helyeken, ahol a társaság tevékenységével kapcsolatos információk széles körben eljuttathatók a lakossághoz. A társaság emellett hirdetéseket és tájékoztató anyagokat jelentet meg különböző online és offline felületeken. A kommunikáció célja elsősorban a lakossági tájékoztatás erősítése, a szolgáltatások megismertetése, valamint a feladatellátással kapcsolatos információk hatékony közvetítése. Az üzleti terv a fenti tevékenységek megvalósítására összesen 20 millió forint keretösszeget irányoz elő.
- 10 millió forint a társadalmi felelősségvállalással kapcsolatos költségekre,
- 5 millió forint médiahirdetésekre,
- 3,5 millió forint vállalati rendezvényekre,
- 2 millió forint pedig egyéb hirdetési tevékenységekre.

A **könyvvizsgálati költségeket** az infláció mellett 2 millió forinttal *növeli a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. tervezett beolvasásának könyvvizsgálati díja. Jogi tevékenységekre összesen 21,6 millió forintot irányoztunk elő*, ez az előző évhez képest 4 millió forintos

növekedés, amely a közbeszerzési okiratszerkesztésre 2025. év folyamán kötött szerződés áthúzódó hatásából ered.

A **szakértői díjak** között szerepelnek a közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatos költségek, a hulladékgazdálkodáshoz szükséges szakértői vizsgálatok, a kockázatelemzések költségei, a minőségbiztosítási rendszer, a fogyasztóvédelem és az energetika külső szakértői költségei. A mindösszesen 37 millió forintos költségeket új elemként 3 millió forinttal növeli az adatvédelmi követelményeknek való megfelelés érdekében igénybe vett szakértő díja.

A bővülő digitalizációs és adatszolgáltatási kötelezettségek teljesítése érdekében **társaságunk folyamatosan fejleszti informatikai rendszereit**. Ennek keretében 2025 második félévében új hulladékgazdálkodási ügyfélszolgálati rendszer került bevezetésre, jelenleg pedig egy új menetlevél-feldolgozó program implementálása zajlik.

A fejlesztések következtében a kapcsolódó rendszerkövetési és üzemeltetési díjak emelkednek, emellett a szigorodó kiberbiztonsági előírásoknak való megfelelés is többletköltségeket eredményez.

Számítástechnikai szolgáltatásokra 2026-ban összesen 33 millió forint ráfordítással számolunk, ami 2 millió forintos növekedést jelent a 2025. évi tényleges költséghez képest.

Az **egyéb szolgáltatások** 2026-ra tervezett költsége **96 millió forint**, ami közel 20 millió forintos növekedést jelent a 2025. évi összeghez képest. A költségnövekedést elsősorban a biztosítási díjak emelkedése indokolja.

Társaságunkat terheli a 7 darab, üzemeltetésre átvett MOHU-tulajdonú kukásautó kötelező **felelősség- és Casco-biztosításának** díja. Emellett a vagyon- és felelősségbiztosítások díja is az inflációt meghaladó mértékben emelkedett.

A **bankköltségek** szintén az inflációt meghaladóan emelkednek, mivel a pénzintézetek a vállalati ügyfeleken keresztül igyekeznek kompenzálni a banki költségek és a lakossági pénzügyi rezsicsökkentést célzó intézkedések költségeit.

Az **eladott áruk beszerzési értéke** (ELÁBÉ) költség soron **126 millió forint** kiadással számolunk. Ebből 7 millió forint az értékesítésre kerülő különféle készletek – pl. hulladékgyűjtő edények, útszóró só – önköltsége és **119 millió forint az értékesíteni tervezett ingatlanok nyilvántartási értéke**. Ez utóbbi tételt természetesen befolyásolja, hogy a tervezett ingatlanértékesítések eredményre vezetnek-e. A Bejczy utca 1-3. alatti ingatlan nyilvántartási értéke nem ELÁBÉ-ként, hanem egyéb ráfordításként kerül elszámolásra.

A **közvetített szolgáltatások költsége** 2026-ban várhatóan **1,372 milliárd forint**ra emelkedik az előző évi 1,123 milliárd forintról.

Ahogy a bevételek kapcsán már szerepelt az előterjesztésben, az önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos közvetített szolgáltatások bevétele és költsége is jelentősen, több mint 240 millió forinttal növekszik. Ennek oka, hogy a bérleti díjak emelkedése miatt keletkező többletbevétel az ingatlanok tulajdonosát, Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatát illeti meg.

Gyakorlatban ez azt jelenti, hogy az önkormányzati bérlőknek kiszámlázott magasabb díjakat az Önkormányzat ugyanolyan összegben számolja fel a társaságunk felé költségként, így a bevétel- és költségoldal növekedése a cég eredményére közvetlenül nem gyakorol hatást.

Béreköltség

A 2022–2024 közötti időszakban végrehajtott jelentős béremelések eredményeként átmenetileg csökkent a vállalati bérszínvonal elmaradása a piaci bérektől, és mérséklődtek a bérfeszültségek.

2025-ben azonban a SZOVA Nonprofit Zrt.-nél béremelésre nem került sor. Az elmaradt béremelés negatív hatásait egy egyszeri, az előző évi alaphér 5%-ának megfelelő juttatással igyekeztünk mérsékelni, amelynek költsége 65 millió forintot tett ki.

2026-ban **átlagosan 6%-os béremelést** tervezzünk megvalósítani, ami azt mutatja, hogy még a kihívásokkal teli gazdasági és működési környezet mellett is elköteleztettek vagyunk munkavállalóink megbecsülése és anyagi elismerése iránt. A tervezett bértömeg növekedése az üzleti terv szerint 71 millió forint, így a béreköltségek tervezett összege 1,838 milliárd forint. Az összeg tartalmaz 15 millió forint tartalékot a bértranszparenciával kapcsolatos, jelenleg még pontosan nem ismert előírások teljesítésére, biztosítva, hogy a bérek mindig a jogszabályoknak és a belső irányelveknek megfelelően alakuljanak.

A béren kívüli juttatások és a járulékok növekedése mellett a **személyi jellegű ráfordítások összesen 2,274 milliárd forintot** tesznek ki, ami 99 millió forint költségnövekedést jelent 2025-höz képest. Ez a terv egyértelmű üzenet a munkavállalóknak: a SZOVA Nonprofit Zrt. a nehéz pénzügyi körülmények ellenére is értékeli munkájukat, és elismeri a munkavállalói teljesítmény és elkötelezettség jelentőségét a társaság működésében.

A csökkenő bevételek és a kényszerű béremelés okozta növekvő béreköltségek közötti feszültség az egyik kritikus tényező, amely a SZOVA Nonprofit Zrt. pénzügyi fenntarthatóságát jelentősen befolyásolja.

Az **amortizáció** tekintetében nem számolunk jelentős változással, a 2025. évi 342 millió forint helyett 2026-ban **345 millió forint** szerepel tervünkben.

A Bejczy utca 1-3. alatti ingatlan értékesítését a számviteli szabályoknak megfelelően tárgyi eszköz értékesítésként könyveljük: a 500 millió forint befolyt bevételt egyéb bevételként, az eladott ingatlan nyilvántartási értékét, 202 millió forintot pedig egyéb ráfordításként számoljuk el. Ezzel szemben a 2025. évi ingatlanértékesítések költségét az eladott áruk beszerzési értékeként könyveltük, ami magyarázza, hogy az **egyéb ráfordítások összege** a tavalyi 613 millió forintról várhatóan **785 millió forintra** emelkedik.

Emellett a hulladékról szóló törvény előírásainak megfelelően a hulladéklerakó rekultivációjára képzett **céltartalékot** évente az infláció mértékével növelni kell; ez változatlan hulladékmennyiség mellett kb. 6 millió forint költségnövekedést eredményez 2026-ban, miközben a különféle egyéb ráfordítások összege összességében csökkenést mutat.

4. ÜZEMI EREDMÉNY

2025-ben a rendszeres hulladékgazdálkodási és városgazdálkodási tevékenységek üzemi eredménye összesen mintegy 150 millió forint nyereséget mutatott. Ezen belül a hulladékgazdálkodás, a fizető parkolás üzemeltetése és az önkormányzati ingatlankezelés jelentős nyereséget termelt, míg a köztisztasági, útépitési tevékenységek és a létesítmények üzemeltetése továbbra is veszteséges volt.

A 2026-ra vonatkozó bevételi előrejelzés szerint a **hulladékgazdálkodási** – elsősorban a hulladékgyűjtési – **bevételek** várhatóan közel **150 millió forinttal csökkennek**, ami nagyságrendileg megegyezik az előző évi üzemi nyereséggel. Emellett az útépitési bevételeknél is csökkenést prognosztizálunk.

Költségoldalon a tervezett béremelés következtében a **személyi jellegű ráfordítások kb. 100 millió forinttal emelkednek**. E tényezők együttes hatására a rendszeres tevékenységek üzemi eredménye az előző évi 150 millió forintos nyereségről 139 millió forint tervezett veszteségbe fordul, ami jól mutatja a pénzügyi környezet és a működési feltételek kihívásait a SZOVA Nonprofit Zrt. számára.

2025-ben a tervezett ingatlanértékesítések csak részben valósultak meg, ennek ellenére a megvalósult tranzakciók 350 millió forint nyereséget eredményeztek. 2026-ra vonatkozóan az ingatlanértékesítésekből várható eredmény 769 millió forint nyereség, amelyből 300 millió forint már az üzleti terv készítésének időpontjában realizálódott.

Amennyiben a tervben szereplő valamennyi ingatlant sikerül értékesíteni, akkor az alaptévékenységek tervezett vesztesége ellenére a SZOVA Nonprofit Zrt. vállalati szinten 629 millió forint üzemi nyereséget érhet el, megerősítve ezzel pénzügyi stabilitását és hozzájárulva a kötvénytörlesztési kötelezettségek fedezetéhez.

5. ÖNKORMÁNYZATI INGATLANKEZELÉS

2026. január 1-jétől az önkormányzat 50%-kal emelte az önkormányzati bérlakások bérleti díjait, ami éves szinten mintegy 260 millió forint bevételnövekedést eredményezhet. A bevételi terv készítésekor azonban figyelembe vettük, hogy a magasabb díjak mellett a bérlők fizetési hajlandósága csökkenhet, ezért a kintlévőségek 50 millió forintos növekedésével számolunk. Ennek megfelelően jelen tervben **200 millió forintos nettó bevételnövekedést, azaz 1,020 milliárd forint ténylegesen befolyó bevételt** prognosztizálunk.

Kiadási oldalon a karbantartási költségek alakulása jelentős bizonytalansági tényező. 2025-ben az önkormányzati ingatlanok karbantartására fordított összeg a korábbi évi 200–250 millió forintról 139 millió forintra csökkent, ami azonban valójában nem költségcsökkenést, hanem a kivitelező cég adminisztrációs és számlázási késedelméből adódó elmaradást tükröz. Az késve érkező számlák értékét kb. 80 millió forintra becsüljük, amely a 2026. évi kiadások között jelentkezik, ezen felül természetesen a 2026-ban ténylegesen elvégzett karbantartási feladatok költségeit is figyelembe kell venni.

Az önkormányzati bérlakásrendszer 2025. évi pénzügyi egyenlege a 2025. évi tervnél (- 246 millió forint) kedvezőbben alakult, 179 millió forint hiány keletkezett. 2026-ban a bevételnövekedés ellenére az egyenleg csak mérsékelt javulást mutat: 155 millió forintos veszteséggel számolunk. A veszteség miatt a társaságunkat megillető ingatlankezelési díj egy része pénzügyileg késve realizálódik, az Önkormányzat utólag téríti meg, ami átmenetileg terheli cash-flow helyzetünket.

A 2026. első negyedében az önkormányzati ingatlan-karbantartási szerződés lejár, jelenleg már folyik az új közbeszerzési eljárás előkészítése. Cél, hogy a következő szerződés biztosítsa a karbantartási feladatok költséghatékony elvégzését, miközben a dokumentációs kötelezettségek teljesítése is garantált legyen.

6. BERUHÁZÁSI TERV

A 2026. évi beruházási terv **összesen 1,037 milliárd forintot** tesz ki.

A programterv a meghatározó eleme a ***hulladéklerakó bővítésének első üteme, 834 millió forint*** értékben. Ahogy korábban kiemelésre került, a beruházás kritikus a SZOVA Nonprofit Zrt. hosszú távú működőképessége szempontjából, ugyanakkor a forrása jelenleg nem biztosított, mivel sem a társaság, sem a tulajdonos önkormányzat nem tudja biztosítani. Ennek következtében a kivitelezés megvalósulása bizonytalan.

Az engedélyezési tervek alapján ***a jelenlegi lerakóhelyszín három ütemben összesen körülbelül 800.000 tonnával bővíthető.*** Az első, 200.000 tonna kapacitású ütem költsége a tervezői becslés szerint 834 millió forint, míg a teljes, három ütemes bővítés költsége 3 milliárd forint. A tervezett első ütem megvalósítása évi 40.000 tonna hulladék beszállítását feltételezve körülbelül öt évre biztosítaná a hulladék elhelyezését.

A kivitelezési költségen túl ***21 millió forintot*** fordítunk a bővítés ***kiviteli terveinek elkészítésére*** – ezt az összeget saját forrásból biztosítjuk, az előző évről áthúzódó tételként szerepel a 2026-os beruházási tervben. Mivel a kivitelezés finanszírozása továbbra sem tisztázott, a tervezőknek eddig nem adtunk utasítást a kiviteli tervek véglegesítésére.

A hulladéklerakó bővítésén kívül további ***182 millió forint értékű fejlesztést*** tervezünk. Ezen belül:

- a Szombathelyi Sportközpont és Sportiskola Nonprofit Kft. által üzemeltetett *Schaeffler Aréna Savaria sportcsarnok küzdőterének parkettacseréje* nagyrészt TAO-támogatásból valósul meg, melyhez társaságunknak mintegy 30 millió forinttal kell hozzájárulnia;
- a *Schaeffler Aréna Savaria liftjeinek felújítása* 8 millió forintba kerül;
- a *Kossuth Lajos utca 11. alatti ingatlan kapubejáratának* bérlő igénye szerinti átalakítása 2,2 millió forintos költséget jelent.

A ***fonyódi üdülő vizesblokkjainak felújítása*** szintén szükséges, erre ***6 millió forintot*** terveztünk.

2026. évi hulladéklerakó és járműpark beruházások

A SZOVA Nonprofit Zrt. 2026. évi beruházási terve kiemelt figyelmet fordít a hulladéklerakó kapacitásának fenntartható működésére és a járműpark üzembiztonságának biztosítására. A tervezett fejlesztések célja a működési kockázatok csökkentése, a költséghatékonyság növelése, valamint a hulladékkezelési kötelezettségek színvonalas, hosszú távú teljesítése.

1. Hulladéklerakó fejlesztések

Forgó-kotró gép funkcióbővítése törőkanállal

- A beszerzés célja az építési törmelék feldolgozása és hasznosítása, ezáltal csökkentve az államnak fizetendő lerakási járulék összegét.
- Tervezett költség: 15 millió forint.

Kompaktor motorcsere

- A 2025-ben 57 millió Ft értékben a kompaktor tömörítőkerekei és a kapcsolódó szivattyúk felújításra kerültek. Teljesített üzemóra: 20.000 óra. 2026. februárban a motor meghibásodott, viszont a szakszervíz nem garantálja a javítás folytán az üzembiztos működést.
- A megoldás a teljes motorcsere, mely biztosítja a hulladék tömörítésének folyamatos és hatékony végrehajtását, ezzel lassítva a lerakó kapacitásának kimerülését.
- Tervezett költség: 17,5 millió forint.

Útszóró só tároló felújítása – Körmendi úti telephely

- A kritikus állapotú épület felújítása a biztonságos és szabályos anyagkezelést szolgálja.
- Tervezett költség: 19 millió forint.

2. Járműpark fejlesztések

Hét darab MOHU-tól átvett kukásautó

- A járművek részben mérséklék a leromlott műszaki állapotú flotta problémáit, és várhatóan csökkentik az alkatrész- és karbantartási költségeket.

Használt emelőhátfalas tehergépkocsi beszerzése

- A hulladékgyűjtő edények és egyéb anyagok szállításának biztosítására.
- Tervezett költség: 13 millió forint.

Beruházás	Cél / Indoklás	Tervezett költség (millió Ft)	Megjegyzés
Forgó-kotró gép törőkanál	Építési törmelék feldolgozása, lerakási járulék csökkentése	15	A gép funkcióbővítése
Kompaktor motorcsere	Meghibásodott motor hosszú távú üzembiztonságának helyreállítása	13,5	Biztonságos hulladéktömörítés biztosítása
Útszóró só tároló felújítása (Körmendi úti telephely)	Anyagbiztonság és szabályos üzemeltetés biztosítása	19	Kritikus műszaki állapot javítása
Használt emelőhátfalas tehergépkocsi	Hulladékgyűjtő edények és egyéb anyagok szállítása	13	Járműpark működőképességének fenntartása
Összesen		60,5	

Kiegészítő beruházások

Beruházás	Cél / Indoklás	Tervezett költség (millió Ft)	Megjegyzés
Személygépkocsi megvásárlása lízing lejáratakor	Járműpark fenntartása, meglévő lízinges jármű folyamatos használata	6	Maradványérték
Automata fertőtlenítő berendezések telepítése a Tófürdő lábmosóihoz	Jogszályi előírás teljesítése, látogatói higiénia biztosítása	3	Kötelező fejlesztés
Szoftverek és informatikai eszközök beszerzése	Vállalatirányítási és adatfeldolgozási folyamatok korszerűsítése	31	20 millió Ft egy új ERP rendszer, kapcsolódó IT eszközök
Összesen		40	

További beruházások és fejlesztések

A társaság által kezelt önkormányzati bérlemények és társasházi albetétek **vízóráinak leolvasása** jelenleg manuális úton történik. A folyamat korszerűsítésére, a társasházkezelési szolgáltatás versenyképességének megőrzése, valamint a jogszabályi előírásoknak való megfelelés érdekében **2,5 millió forintot** fordítunk **egy integrált szoftver és a hozzá szükséges hardver eszközök beszerzésére**. Az új rendszer lehetővé teszi a mérőórák távleolvasását, valamint az adatok automatikus továbbítását a számlázó rendszer felé, ezáltal növelve a hatékonyságot és a pontosságot.

Ezen felül a kisértékű eszközök beszerzésére, valamint a bérbeadási célokat szolgáló hulladékgyűjtő edények pótlására egyaránt 5-5 millió forintot tervezünk.

A terv előre nem látható beruházási igények fedezetére 10 millió forintos tartalékot tartalmaz.

Összes tervezett költség: 22,5 millió Ft.

7. PÉNZÜGYI EREDMÉNY, LIKVIDITÁS

2025-ben a Szent Quirinus utca mellett található három telek értékesítésére került sor, összesen 354 millió forint értékben. Az értékesítésből befolyt összeget a társaság az adott évben nem használta fel, amelynek köszönhetően **pénzeszköz-állomány viszonylag magas, megközelítőleg 1 milliárd forintos szinten alakult**. A szabad pénzeszközök lekötéséből 2025-ben 64 millió forint banki kamatbevételt realizáltunk.

2026-ban ugyanakkor az infláció mérséklődésével párhuzamosan várhatóan csökkennek a banki kamatszintek. Emellett a bevételek visszaesése és a működési költségek növekedése is kedvezőtlenül befolyásolja a cég pénzügyi helyzetét, ami a lekötött pénzeszközök állományának csökkenéséhez vezethet. Mindezek következtében a **banki kamatbevételek** összege számításaink szerint 2026-ban mintegy 45 millió forintra mérséklődik.

A **SZOVA Szállodaüzemeltető Kft**-nek nyújtott tagi kölcsön után – pénzügyileg nem realizált – kamatbevételként az első félévben mintegy 3 millió forinttal számolunk. A Közgyűlés döntése értelmében a társaság 2026. június 30-án beolvad a SZOVA Nonprofit Zrt.-be, ezért a második félévben e jogcímen már nem tervezünk kamatbevétellel.

A **Szombathelyi Pingvinek Jégkorong Klub** részére nyújtott hosszú lejáratú kölcsön után – szintén pénzügyileg nem realizált, hanem tőkésítésre kerülő – kamatbevételként 57 millió forinttal számolunk.

A **devizakötvény kamatköltsége** az alacsony svájci frank kamatkörnyezetnek köszönhetően a szerződés szerinti minimum kamatszinttel és 415 HUF/CHF árfolyammal számolva várhatóan mintegy 45 millió forintot tesz ki. A fenti tételek alapján az **összesített pénzügyi eredmény** várhatóan 60 millió forint nyereség lehet.

A **devizakötvény 2026. évi törlesztésére** előreláthatólag mintegy 540 millió forintot kell fordítanunk. Az OTP Bankkal kötött megállapodás alapján ennek 50%-át, azaz 651.900 svájci frankot (megközelítőleg 270 millió forintot) a **kötvény óvadéki számláján rendelkezésre álló, korábbi ingatlanértékesítésekből származó forrásból teljesíthetjük**. Az óvadéki számla egyenlege jelenleg 1.537.557 CHF, amely már tartalmazza a Bejczy utca 1–3. szám alatti ingatlan értékesítéséből származó, svájci frankra átváltott 500 millió forintot.

		Fizetendő összeg CHF	árfolyam	Fizetendő összeg HUF
2026.01.01	Nyitóegyenleg	9 127 651 CHF	413,89 HUF/CHF	3 777 843 472 Ft
2026.06.18	törlesztés	651 900 CHF	415,00 HUF/CHF	270 538 500 Ft
2026.12.18	törlesztés	651 900 CHF	415,00 HUF/CHF	270 538 500 Ft
2026.12.31	záróegyenleg	7 823 851 CHF	415,00 HUF/CHF	3 246 898 165 Ft

4. táblázat A devizakötvény 2026. évi törlesztése

A fennmaradó mintegy **270 millió forint törlesztőrészlet**, valamint a **45 millió forint kamatfizetés** fedezetét egyéb forrásokból kell biztosítanunk. A 2025-ben értékesített, jelzáloggal nem terhelt ingatlanok vételárából képzett tartalék várhatóan elegendő fedezetet biztosít a 2026. évi kötelezettségek teljesítéséhez. Ugyanakkor figyelembe kell venni, hogy a rendszeres tevékenységek várható veszteségét is finanszíroznunk kell, ezért a jelenleg rendelkezésre álló források nagy valószínűséggel **csak részben nyújtanak fedezetet a 2027-ben esedékes törlesztési kötelezettségekre**.

	Fizetendő összeg CHF	árfolyam	Fizetendő összeg HUF	Saját forrás	Óvadék	Összesen
Tőketörlesztés	1 303 800 CHF	415,00 HUF/CHF	541 077 000 Ft	270 538 500 Ft	270 538 500 Ft	541 077 000 Ft
Kamatfizetés	105 893 CHF	415,00 HUF/CHF	43 945 705 Ft	43 945 705 Ft	0 Ft	43 945 705 Ft
Összesen	1 409 693 CHF		585 022 705 Ft	314 484 205 Ft	270 538 500 Ft	585 022 705 Ft

5. táblázat A devizakötvény 2026. évi adósságszolgálat források szerinti bontásban

8. KOCKÁZATOK

A SZOVA Nonprofit Zrt. likviditási helyzetével kapcsolatban több olyan tényezőre is fel kell hívunk a figyelmet, amelyek középtávon jelentős pénzügyi kockázatot hordoznak.

- 2026-ban bevételi oldalon a viszonylag *stabilnak tekintett hulladékgazdálkodási és az útépitési tevékenységekből származó bevételek csökkenése* várható. Ez havonta legalább 10–15 millió forinttal mérsékli a pénzbeáramlást. Ezzel párhuzamosan a költségoldalon – elsősorban a tervezett béremelés következtében – a *bérköltségek havonta mintegy 8 millió forinttal növekednek*.

A két hatás együttes eredményeként a társaság **cash-flow pozíciója éves szinten megközelítőleg 250 millió forinttal romlik**, amelynek következtében az alaptevékenységek eredménye várhatóan veszteséggé válik.

Ez az állapot – vagyis a rendszeres tevékenységek tartós veszteségtermelése – **hosszabb távon nem fenntartható**. Amennyiben nem sikerül a rendszeres bevételek növelésével, illetve a működési költségek csökkentésével javítani a gazdálkodás egyensúlyát, szükségessé válhat a társaság **tevékenységi struktúrájának átfogó felülvizsgálata és újragondolása**.

- Az ingatlanértékesítésekből származó bevételek rövid távon képesek lehetnek mérsékelni, illetve átmenetileg elfedni ezt a strukturális problémát. Az ilyen jellegű bevételekre alapozott finanszírozás azonban jelentős kockázatot hordoz.

Egyrészt az értékesíthető ingatlanállomány korlátozott, így az ebből származó bevételek hosszabb távon nem jelentenek fenntartható finanszírozási forrást. Másrészt a tervezett értékesítések megvalósulása minden esetben bizonytalan, mivel az ingatlanpiaci kereslet alakulása és a pályázati eljárások eredménye előre nehezen prognosztizálható. További korlátozó tényező, hogy a jelzáloggal terhelt ingatlanok értékesítéséből származó bevételek nem használhatók fel működési célokra, mivel azokat a kötvényhez

kapcsolódó óvadéki számlára kell befizetni, és kizárólag a kötvény törlesztésére fordíthatók.

Ennek következtében az ingatlanértékesítésekből származó bevételek **nem tekinthetők a működési egyensúly tartós biztosítására alkalmas forrásnak**, legfeljebb átmeneti pénzügyi mozgásteret teremthetnek a társaság számára.

- A cég által üzemeltetett **létesítmények tartós finanszírozási terhet jelentenek**. A beruházási és karbantartási kiadások jelentős részét a jóléti létesítmények – Tófürdő, Kalandváros, Schaeffler Aréna Savaria, valamint a fonyódi vállalati üdülő – állagmegóvására fordítjuk. Ezek az ingatlanok – az üdülő kivételével – 20–25 évvel ezelőtt, különböző támogatási források felhasználásával épültek meg. Üzemeltetésük azonban tartósan veszteséges, és a működés során nem képződik elegendő forrás az elhasználódó eszközök karbantartására vagy pótlására. Mivel újabb támogatási források bevonására jelenleg nincs lehetőség, a szükséges ráfordításokat más, nyereséget termelő tevékenységektől kell elvonni. Ez a folyamat hosszabb távon rontja a nyereséges tevékenységek működési feltételeit és versenyképességét.
- A devizakötvényből eredő kötelezettségek, a hulladéklerakó bővítésének szükségessége, valamint a veszteséges létesítmények fenntartása egyenként is **jelentős pénzügyi terhet jelentenek**. Ezek a tényezők együttesen azonban olyan mértékű kockázatot és finanszírozási igényt jelentenek, amelyet a SZOVA Nonprofit Zrt. saját erőből nem képes kezelni. A problémák kezelése tulajdonosi közreműködést és jelentős pénzügyi támogatást igényel. Bár a társaság bankszámláján jelenleg mintegy **1 milliárd forint** áll rendelkezésre, ez az összeg csak látszólag tekinthető jelentősnek, valójában csupán töredékét fedezi a rövid és középtávon jelentkező finanszírozási szükségleteknek.
- A felsorolt problémák hosszabb ideje **halmozódnak**, miközben a társaság mozgástere folyamatosan szűkül. Amennyiben legalább a hulladéklerakó bővítésének kérdésében nem sikerül **nagyon rövid időn belül** megnyugtató megoldást találni, reális kockázattá válik, hogy a társaság a jelenlegi működési formájában nem tudja hosszabb távon fenntartani tevékenységét.

9. ÖSSZEGZÉS

A SZOVA Nonprofit Zrt. 2026. évi üzleti terve **5,852 milliárd forint árbevétellel, 629 millió forint üzemi eredménnyel és 689 millió forint adózás előtti eredménnyel** számol. A tervezett eredmény alapvetően az ingatlanértékesítésekből származó bevételekre épül: az üzleti terv szerint összesen 1,020 milliárd forint értékű ingatlanértékesítés valósul meg, amelynek várható eredménye 769 millió forint.

A Bejczy utca 1–3. szám alatti ingatlan értékesítése révén ebből 500 millió forint árbevétel és mintegy 300 millió forint nyereség már az üzleti terv készítésének időpontjában realizálódott.

Az ingatlanértékesítések hatását kiszűrve a társaság veszteséges működésre számít. A rendszeres tevékenységek tervezett árbevétele 5,262 milliárd forint, üzemi eredménye 139 millió forint veszteség, adózás előtti eredménye pedig 79 millió forint veszteség.

Az alaptevékenységek veszteségét elsősorban az okozza, hogy a hulladékgazdálkodási tevékenység árbevétele várhatóan 148 millió forinttal csökken a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt.-vel kötött szerződések feltételrendszerének kedvezőtlen változása miatt. Emellett a köztisztasági és az útépitési tevékenységek bevétele is mérséklődik, mivel az önkormányzat ezekre a feladatokra a korábbinál kisebb forrást tud biztosítani.

A bevételcsökkenéssel párhuzamosan a költségek növekedése is jelentős. A személyi jellegű ráfordítások esetében 99 millió forint növekedéssel számolunk, amely a tervezett 1,838 milliárd forintos bértömeg mellett átlagosan mintegy 6%-os béremelést tesz lehetővé.

A bevételek csökkenése és a költségek növekedése együttesen eredményezi a rendszeres tevékenységek várható veszteségét. Az önkormányzati lakbérek emelése ugyan jelentősen növeli mind a bevételeket, mind a kiadásokat, azonban az eredményre érdemi hatást nem gyakorol.

A műszaki állapotuk miatt előregedett hulladékszállító járművek kiváltását műszaki és üzembiztonsági szempontból kedvezően érinti, hogy a MOHU hét darab új kukásautót adott üzemeltetésre a társaság részére. Pénzügyi szempontból azonban ez a konstrukció nem tekinthető kedvezőnek. A járművek átadásával indokolva a szolgáltató csökkentette az alvállalkozói díjakat, vagyis a járművek használatának ellenértéke lényegében az árbevételből kerül levonásra. Emellett az üzemanyag- és biztosítási költségek is jelentkeznek, amelyet csak részben ellensúlyoz az alkatrész- és karbantartási költségek csökkenése.

A 2026. évi üzleti terv egyik legfontosabb, a vállalat jövőjét alapvetően meghatározó kérdése és kockázata a hulladéklerakó bővítésének finanszírozása. Az első bővítési ütem megvalósítása a tervezői költségbecslés alapján mintegy 834 millió forint ráfordítást igényel. Ezt az összeget a társaság jelenleg saját forrásból nem tudja biztosítani, és külső finanszírozási lehetőség sem áll rendelkezésre.

A probléma kezelése sürgető, mivel a lerakó szabad kapacitása legkedvezőbb esetben is 2027-ig elegendő. Amennyiben a bővítés nem valósul meg, a lerakót be kell zárni és rekultiválni szükséges, amely szintén milliárdos nagyságrendű költséget jelentene. Ezzel párhuzamosan a társaság elesne a hulladéklerakó évente több mint egymilliárd forintos árbevételétől, a begyűjtött hulladékot más, távolabbi lerakóba kellene szállítani, ami jelentősen növelné a hulladékgyűjtés költségeit. Emellett a lakosság és a vállalkozások számára sem lenne biztosított a helyben történő hulladékleadás lehetősége a rendszeres gyűjtésen felül keletkező hulladék esetében.

A 2026. évi működéshez és a devizakötvény törlesztéséhez szükséges források a korábbi ingatlanértékesítéseknek köszönhetően jelenleg rendelkezésre állnak. Ugyanakkor a társaság likviditásával kapcsolatban hangsúlyozni kell, hogy a hosszabb távú, stabil működés pénzügyi feltételei nem biztosítottak. Az évek óta halmozódó problémák kezelése a társaság számára önállóan nem megoldható, ehhez jelentős tulajdonosi és pénzügyi támogatásra lenne szükség.

A következő időszak legfontosabb feladata ezért olyan intézkedések kidolgozása és végrehajtása, amelyek a rendszeres tevékenységek bevételeinek növelésével, valamint a költségek érdemi csökkentésével biztosítják a társaság hosszú távú pénzügyi stabilitását és működőképességét.

Szombathely, 2026. március 13.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. ①
9700 Szombathely, Boglárka. u. 2.
Adószám: 13980335-2-18
OTP 1177006-20130161

.....
Kovács Cecília
vezérigazgató

MELLÉKLETEK

- | | |
|--------------------|---|
| I. sz. melléklet | Összköltséges eredménykimutatás |
| II. sz. melléklet | Beruházási terv |
| III. sz. melléklet | Karbantartási terv |
| IV. sz. melléklet | Létszám- és bérterv |
| V. sz. melléklet | Kimutatás az Önkormányzati ingatlanok bevételeiről és kiadásairól |
| VI. sz. melléklet | Marketing terv |
| VII. sz. melléklet | Tófürdő árváltozási javaslata |

Szova Nonprofit Zrt. 2026. évi üzleti terv
Eredménykimutatás
(összköltség eljárással)

adatok ezer forintban

sor- szám	megnevezés	2025. várható	2026. Rendszeres tevékenységek	2026. Ingatlan- értékesítés	2026. üzleti terv összesen	2026. évi terv / 2025 évi várható
I.	Értékesítés nettó árbevétele	5 613 250	5 262 106	590 000	5 852 106	104%
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	8 225	0	0	0	0%
III.	Egyéb bevételek	198 579	215 733	500 000	715 733	360%
05.	Anyagköltség	450 585	455 500	0	455 500	101%
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	520 922	485 360	0	485 360	93%
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	77 102	96 200	0	96 200	125%
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	11 796	6 957	119 156	126 113	1069%
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 123 774	1 371 870	0	1 371 870	122%
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	2 184 180	2 415 886	119 156	2 535 043	116%
10.	Béreköltség	1 767 554	1 838 320	0	1 838 320	104%
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	190 760	203 407	0	203 407	107%
12.	Bérfárulékok	216 590	232 339	0	232 339	107%
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	2 174 904	2 274 066	0	2 274 066	105%
VI.	Értécsökkenési leírás	341 822	345 000	0	345 000	101%
VII.	Egyéb ráfordítások	613 445	582 342	202 185	784 527	128%
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE	505 702	-139 455	768 659	629 204	124%
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	689 166	105 000	0	105 000	15%
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	438 929	45 000	0	45 000	10%
B.	Pénzügyi műveletek eredménye*	250 237	60 000	0	60 000	24%
E	Adózás előtti eredmény	755 939	-79 455	768 659	689 204	91%
XII.	Adófizetési kötelezettség	50 000			0	0%
F.	Adózott eredmény	705 939	-79 455	768 659	689 204	98%

* A pénzügyi műveletek eredménye tervszám nem tartalmazza a devizakötvény év végi ártéríteléséből keletkező árfolyamkülönbözet összegét.

SZOVA Nonprofit Zrt.
2026. évi beruházási terv
(ezer forintban)

Sor-szám	Megnevezés	Részleg/ Osztály	Beruházási terv 2026 (ezer Ft)	Forrás (ezer Ft)		
				Előző évről áthúzódó	Értékesökkenés	Egyéb (?)
Ingatlanokat érintő beruházások			922 170	21 170	66 600	834 000
1	Hulladéklerakó bővítése - tervezés	Hulladékgazdálkodás	21 170	21 170		
2	Hulladéklerakó bővítése - kivitelezés	Hulladékgazdálkodás	834 000			834 000
3	Sótároló felújítása	Köztisztaság	19 000		19 000	
4	Schaeffler Aréna Savaria lift felújítás	Létesítményüzemeltetés	8 000		8 000	
5	Schaeffler Aréna Savaria parketta felújítás önerő	Létesítményüzemeltetés	30 000		30 000	
6	Pohl-tó utca csapadékvíz elvezetés tervezése	Létesítményüzemeltetés	800		800	
7	Fonyódi üdülő vizesblokk felújítása	Létesítményüzemeltetés	6 000		6 000	
8	Ügyféltér felújítása	Hulladékgazdálkodás	1 000		1 000	
9	Kossuth L. u. 11 bejárat kapu átalakítás	Létesítményüzemeltetés	2 200		1 800	
Gépek, berendezések, járművek			59 200	0	59 200	0
10	Emelőhátfalas teherautó (használt)	Hulladékgazdálkodás	13 000		13 000	
11	Törökánál építési törmelék hasznosításához	Hulladékgazdálkodás	15 000		15 000	
12	Kompaktor motorfelújítás költsége	Hulladékgazdálkodás	17 500		17 500	
13	Napelemes parkolóautomaták akkumulátor csere	Parkolás	400		400	
14	Parkolóautomaták érmekazetta csere 5 db	Parkolás	1 000		1 000	
15	Automata fertőtlenítő berendezés lábmósóhoz	Tófürdő	3 000		3 000	
16	Bontókalapács	Építési csoport	1 300		1 300	
17	Hegesztőkészülék/plazmavágó	TMK műhely	500		500	
18	Használt személygépkocsi beszerzése maradványértéken	Általános	6 000		6 000	
19	Anaconda játék gerenda csere	Kalandváros	1 500		1 500	
Szoftverek, informatikai eszközök			30 504	0	30 504	0
20	LCD monitorok 25 db	Informatika	750		750	
21	Intel i3, 16gb, 512GB, Win11P notebook	Informatika/TMK műhely	200		200	
22	MS Windows Server 2025 Standard szoftver 4 db	Informatika	2 254		2 254	
23	Parkolási szoftver fejlesztése	Parkolás	1 000		1 000	
24	MUBI munkavédelmi szoftver bevezetése	Általános	1 500		1 500	
25	Vállalatirányítási szoftver fejlesztése	Általános	20 000		20 000	
26	Menetlevél feldolgozó program bevezetése	Gépcsoport	800		800	
27	Vízóra távleolvasás szoftver+hardver	Társasházkezelés	2 500		2 500	
28	Tartalékkeret informatikai eszközök beszerzése	Általános	1 500		1 500	

SZOVA Nonprofit Zrt.
2026. évi beruházási terv
(ezer forintban)

Sor-szám	Megnevezés	Részleg/ Osztály	Beruházási terv 2026 (ezer Ft)
Egyéb eszközök			25 525
29	Mobil kerítés 35 fm	Raktár	250
30	Értékmegőrző szekrény	Tófürdő	500
31	Faültetés, növényzet pótlása	Tófürdő	500
32	Fürdőruha centrifuga	Tófürdő	50
33	Iroda klímaberendezés cseréje	Tófürdő	250
34	Napozóágyak, csúszógumik beszerzése	Tófürdő	500
35	Kéziszerszámok beszerzése	Tófürdő	500
36	Tolókaros fűnyíró fűgyűjtővel	Tófürdő	300
37	Fonyódi üdülő berendezés, bútorok pótlása	Létesítményüzemeltetés	500
38	Akkumulátoros sarokcsiszoló	Parkolás	75
39	Mobil klíma berendezés	Parkolás	150
40	Köszegi utca 11-17. parkoló kamerarendszer cseréje	Parkolás	1 300
41	Mobiltelefon beszerzés 10 db	Hulladékgazdálkodás	650
42	Hulladékgyűjtő edények beszerzése	Hulladékgazdálkodás	5 000
43	Kisértékű eszközök beszerzése keretösszeg	Általános	5 000
44	Tartalékkeret előre nem látható tételekre	Általános	10 000
BERUHÁZÁSOK ÖSSZESEN			1 037 399

Forrás (ezer Ft)		
Előző évről áthúzódó	Értékesülékenység	Egyéb (?)
0	25 525	0
	250	
	500	
	500	
	50	
	250	
	500	
	500	
	300	
	500	
	75	
	150	
	1 300	
	650	
	5 000	
	5 000	
	10 000	
21 170	181 829	834 000

SZOVA Nonprofit Zrt.
2026. évi karbantartási terv
(ezer forint)

Sor-szám	Karbantartás tárgya	Karbantartási terület	Költség ezer Ft
1	Kerékműs vízelvezető rendszer feltárása, javítása	Hulladéklerakó	500
2	Szociális helyiségek tisztasági festése	Hulladéklerakó	610
3	Szociális helyiségek tisztasági festése	Körmendi út	460
4	Szociális helyiségek tisztasági festése	Jászai Mari út 2.	460
5	Üzemanyagkút oszlopfej hitelesítése	Hulladéklerakó	56
6	Üzemanyagkút oszlopfej hitelesítése	Jászai Mari út 2.	56
7	Kamerák áramellátó vezeték felújítása	Hulladéklerakó	900
8	Kamerák vezeték cseréje	Hulladéklerakó	315
9	Hulladéklerakó monitoring rendszer szenzorhálózat felmérés és felújítás	Hulladéklerakó	750
10	Lapmérleg hitelesítése	Körmendi út	150
11	Kőszegi utca 23/B csatornajavítás	Létesítményüzemeltetés	3 000
12	Welther Károly utca 4. tetőszigetelés javítása	Létesítményüzemeltetés	1 000
13	Játékok fa elemeinek cseréje	Kalandváros	500
14	Fák metszése	Kalandváros	150
15	Portaépület/büfé tetőjavítás	Kalandváros	500
16	Jépgálya öltöző/raktár lapostető vízszigetelés javítása	Tófürdő	900
17	Klór vákuumcső cseréje II.gépház	Tófürdő	500
18	Hőszivattyúk (Daikin, Trane) szivárgás vizsgálata	Tófürdő	500
19	Daikin hőszivattyú karbantartás	Tófürdő	1 000
20	Tófürdő férfi-női mosdó burkolás/javítása	Tófürdő	3 500
21	Medencék, lábműsók, támfalak javítása, burkolással	Tófürdő	10 000
22	Családi csúszda tartószerkezetének, a korlátoknak, lépcsőknek a korrózióvédelme, támasztó gumibakok javítása	Tófürdő	500
23	Családi csúszda TÜV felülvizsgálat	Tófürdő	150
24	Családi csúszda TÜV vizsgálatra történő felkészítése	Tófürdő	560
25	Csúszda indító-állomás padozat cseréje (Kék Duna és Niagara csúszdák)	Tófürdő	3 700

SZOVA Nonprofit Zrt.
2026. évi karbantartási terv
(ezer forint)

Sor-szám	Karbantartás tárgya	Karbantartási terület	Költség ezer Ft
26	Térkö és szegély javítás (gazdasági bejárat folytatásában)	Tófürdő	2 500
27	Klórozó épület biztonsági felülvizsgálata	Tófürdő	800
28	Gépészeti szivattyúk felújítása karbantartása	Tófürdő	2 000
29	Szivattyú talpak, csőtartó szerkezetek javítása, cseréje	Tófürdő	400
30	Visszacsapó szelepek, torlócsappantyúk, pillangószelepek, egyéb nyitó-záró szerelvények, nyomásmérők és mérőműszerek javítása/cseréje,	Tófürdő	3 000
31	Nyári vizesblokk osztógyűjtő javítás/cseréje	Tófürdő	400
32	Digitális hőmérő/óra karbantartás és javítás	Tófürdő	200
33	Gépészeti akna szellőzés kialakítása	Tófürdő	600
34	Aknafedlapok, medencerácsok cseréje	Tófürdő	600
35	Vízalatti porszívók javítása	Tófürdő	1 000
36	Tófürdő szivárgásvizsgálat	Tófürdő	150
37	Fonyód nyári üzem felkészítés	Fonyód	3 000
38	Fonyód üdülő karbantartás, állagmegóvás	Fonyód	1 000
39	Irodaépület szivárgásvizsgálat	Létesítményüzemeltetés	400
40	Hóagyú beüzemeltetése	Létesítményüzemeltetés	3 500
41	Műhelyépület és szakipari műhelyek fenntartási költsége	TMK műhely	500
42	Elektromos és kéziszerszámok, gépek berendezések karbantartása	TMK műhely	500
43	Kisgépek, elektromos és kéziszerszámok karbantartása	Építési csoport	350
44	Útjelfestőgépek karbantartása	Építési csoport	200
45	Közüterületi parkolóhelyek felfestése	Parkolási csoport	200
46	Kamerarendszerek karbantartása	Általános	2 500
47	Fűnyírások, kaszálások, vegyszeres gyomirtás	Létesítményüzemeltetés	2 300
48	Ingatlanok karbantartási keretösszeg tételesen nem tervezhető költségekre	Létesítményüzemeltetés	8 000
49	Gépek, berendezések, járművek karbantartási keretösszeg tételesen nem tervezhető költségekre	Létesítményüzemeltetés	35 000
50	Irodagépek karbantartási keretösszeg	Általános	1 000
	Karbantartási költség összesen		100 817

Szova Nonprofit Zrt.
2026. évi bér- és létszámterve

Állománycsoportok
Fizikai dolgozók
Szellemi foglalkozásúak
Teljes munkaidős összesen:
Részmunkaidős
Átlagos statisztikai állományi létszám

Létszámadatok (fő)	
2025. várható	2026. terv
157	155
88	92
245	247
20	22
265	269

Létszám 2026. terv/ 2025. várható
99%
105%
101%
110%
102%

Állománycsoportok
Fizikai dolgozók
Szellemi foglalkozásúak
Teljes munkaidős összesen:
Részmunkaidős
Munkaviszonyban állók bérköltsége
Egyszerűsített foglalkoztatás
Állományon kívüliek, megbízási és tiszteletdíjak
Bérköltség összesen

Éves béradatok (eFt-ban)	
2025. várható	2026. terv
899 352	935 313
719 977	750 126
1 619 329	1 685 439
100 831	106 881
1 720 160	1 792 320
5 572	6 000
39 392	40 000
1 765 124	1 838 320

Bérköltség 2026. terv/ 2025. várható
104,00%
104,19%
104,08%
106,00%
104,19%
107,68%
101,54%
104,15%

Átlagbér eFt/fő 2025. várható	Átlagbér eFt/fő 2026. terv
5 728	6 034
8 182	8 154
6 610	6 824
5 042	4 858
6 491	6 663

SZOVA Nonprofit Zrt. 2026 évi üzleti terv
Kimutatás az önkormányzati ingatlanok bevételeinek és kiadásainak elszámolásához

adatok ezer forintban

adatok ezer forintban	2025. tény	2026. terv
Forrás:		
Nyitó egyenleg:		
- lakóházjavítási alap maradvány	94 722	98 110
- hátralék (1)	352 216	277 592
	-257 495	-179 482
Bevételek:		
Bérleti díj előírás		
- lakás	571 770	829 067
- lakbér beszámítás	-62 114	-70 000
- természetbeni megtérülés	0	0
vízdíj	58 823	63 000
szemétszállítási díj	36 577	38 000
takarítás+ÁFA	37 608	39 000
egyéb (fűtés, áram)	17 210	18 000
- nem lakás		
bérleti díj + ÁFA	93 628	95 000
vízdíj + ÁFA	3 117	4 000
egyéb (gáz,áram)	26 473	30 000
- egyéb bevétel	25 085	23 000
- Bevételekből Szt. László kir.u.6.	32 134	33 000
Hátralék állományváltozás (2)(csökk. +)(növv. -)	866	-50 000
Behajthatatlan bérleti díj	73 758	748
Önkormányzati forráskiegészítés	257 495	179 482
Forrás összesen: (3)	809 042	1 019 067
Felhasználás:		
Ingatlankezelési díj SZOVA Zrt.	309 174	309 174
Társasház üzemeltetés	132 912	140 887
Önkormányzati ingatlan üzemeltetés	86 182	91 353
Társasház karbantartás	63 593	69 952
Önkormányzati ingatlan karbantartás	139 126	280 000
Pénzeszköz átadás	0	0
Társasház felújítási alapképzés	127 242	147 000
- ebből panelprogram, OKÖ program	0	0
Belső bizonylatok továbbszámlázása	2 089	3 000
Vízdíj	65 223	67 000
Szemétszállítási díj	36 570	38 000
Beutalás ÁFA fizetéshez	26 415	28 000
- Felhasználásból Szt. László kir.u.6.	14 733	15 000
Felhasználás összesen: (4)	988 525	1 174 366
Pénzmaradvány (5) = (3-4)	-179 483	-155 299
Hátralék (6)	277 592	328 340
Záró egyenleg (7) = (5+6)	98 110	173 041



SZOVA Nonprofit Zrt. 2026. évi üzleti terv Marketing, kommunikációs és PR költségek

	A marketing tevékenység tárgya	Tervezett költség (ezer Ft)
1.	Hirdetési keretszerződés helyi média	5 000
2.	Állás- és ingatlan hirdetések	2 000
3.	Önkormányzati rendezvények támogatása	20 000
4.	CSR tevékenységek, társadalmi felelősségvállalással kapcsolatos programok	10 000
5.	Vállalati rendezvények	3 500
	Marketing költségek összesen	40 500

Tófürdő díjemelési javaslat 2026.

Jegy típus	Egységár (bruttó) 2025	Egységár (bruttó) 2026
Ajándék - nyeremény	0 Ft	0 Ft
Családi fürdőbelépő (2 felnőtt+2 gyermek 14 éves korig)	7 200 Ft	7 560 Ft
Családi fürdőbelépő (2 felnőtt+2 gyermek 14 éves korig)	5 800 Ft	6 090 Ft
Családi fürdőbelépő (2 felnőtt+2 gyermek 14 éves korig)	7 200 Ft	7 560 Ft
Csoportos fürdőbelépő (20 főtől)	1 900 Ft	2 000 Ft
Csúszda + Belépő (16 óra után) SZM	400 Ft	420 Ft
Csúszda + Belépőjegy	1 000 Ft	1 050 Ft
Csúszda + Belépőjegy (16 óra után)	500 Ft	530 Ft
Csúszda + Belépőjegy SZM	800 Ft	840 Ft
Diák fürdőbelépő (6-18 éves korig)	2 100 Ft	2 210 Ft
Diák fürdőbelépő (6-18 éves korig)	2 100 Ft	2 210 Ft
Diák fürdőbelépő (6-18 éves korig)	1 700 Ft	1 790 Ft
Dolgozói kedvezményes kártya	10 Ft	10 Ft
Értékmegőrző	2 000 Ft	2 100 Ft
Felnőtt belépő	2 600 Ft	2 730 Ft
Felnőtt belépő	2 600 Ft	2 730 Ft
Felnőtt belépő	2 100 Ft	2 210 Ft
Gyermek fürdőbelépő (0-3 éves korig)	150 Ft	160 Ft
Gyermek fürdőbelépő (0-3 éves korig)	150 Ft	160 Ft
Gyermek fürdőbelépő (3-6 éves korig)	1 200 Ft	1 260 Ft
Gyermek fürdőbelépő (3-6 éves korig)	1 200 Ft	1 260 Ft
Időszakos sávfoglalás (50m-es) hétfőtől-csütörtökig / óra	8 000 Ft	8 400 Ft
Kabin	1 300 Ft	1 370 Ft
Kedvezményes Sportközpont	1 100 Ft	1 160 Ft
Kedvezményes Sportközpont(külön megállapodás)	1 100 Ft	1 160 Ft
Napozóágy	1 500 Ft	1 580 Ft
Nyugdíjas fürdőbelépő	2 100 Ft	2 210 Ft
Nyugdíjas fürdőbelépő	2 100 Ft	2 210 Ft
Nyugdíjas fürdőbelépő	1 700 Ft	1 790 Ft
Szekerény	800 Ft	840 Ft
Szerződéses kedvezményes belépőjegy, diák (Nestlé, Schaeffler)	1 680 Ft	1 760 Ft
Szerződéses kedvezményes dolgozói belépőjegy, felnőtt (Nestlé, Schaeffler)	2 080 Ft	2 180 Ft
Úszó fürdőbelépő (16 óra után)	1 500 Ft	1 580 Ft
Úszó fürdőbelépő (16 óra után)	1 700 Ft	1 790 Ft
Úszó fürdőbelépő (16 óra után)	1 700 Ft	1 790 Ft

Kalandváros díjemelési javaslat 2026.

Jegy típus	Egységár (bruttó) 2025	Egységár (bruttó) 2026
Ajándék belépőjegy (nyeremény)	0 Ft	0 Ft
Csoportos fogyatékkal élő gyermek belépőjegy 16 éves korig	450 Ft	470 Ft
Csoportos gyermek belépőjegy 16 éves korig	900 Ft	950 Ft
Egyéni fogyatékkal élő gyermek belépőjegy 16 éves korig	550 Ft	580 Ft
Egyéni fogyatékkal élő gyermek belépőjegy 16 éves korig SZM kártya	550 Ft	580 Ft
Egyéni gyermek belépőjegy 16 éves korig	1 300 Ft	1 370 Ft
Egyéni gyermek belépőjegy 16 éves korig	1 300 Ft	1 370 Ft
Egyéni gyermek belépőjegy 16 évet betöltött korig SZM kártya	1 000 Ft	1 050 Ft
GAMESZ dolgozói belépőjegy	550 Ft	580 Ft
Gyerek belépő 0-2 éves	150 Ft	160 Ft
Gyerek belépő 0-2 éves	150 Ft	160 Ft
Kísérőjegy 16 évet betöltött kor felett	750 Ft	790 Ft
Kísérőjegy 16 évet betöltött kor felett	750 Ft	790 Ft
Önkormányzat nyári tábor	0 Ft	0 Ft
Sportközpont csoportos jegy	550 Ft	580 Ft
Sportközpont csoportos jegy (külön megállapodás)	550 Ft	580 Ft
Szerződéses kedvezményes dolgozói belépőjegy	1 040 Ft	1 090 Ft
Szerződéses kedvezményes dolgozói kísérő belépőjegy	600 Ft	630 Ft
SZMJV Önkormányzata, Sportközpont és Sportiskola NKft. dolgozói belépőjegy	300 Ft	320 Ft
SZOVA NZrt. Dolgozói belépőjegy	10 Ft	10 Ft