

MÉLYKÚTI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Az irat sz.:	100-55 12/26
Előadója:	Dr. Németh-Szabó
Előirat sz.:	26 02 16
Dátum:	20... év ... hó ... nap
Melléklet:	



**Mélykúti ÉPÍTÉSZ Gyártó és Kereskedelmi Kft**

# ÜZLETI TERV

2026.01. 01 – 2026.12. 31

Összeállította: Turcsányi Csaba  
ügyvezető

## Tartalomjegyzék

- 
1. Vezetői összefoglaló

---

  2. Általános bemutatás

---

  3. Szervezeti felépítés

---

  4. Működési terv

---

  5. Pénzügyi terv
    - 5.1. Eredménykimutatás terv

---

  6. Marketing

---

## **1. Vezetői összefoglaló**

Mélykút Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 62/2024. (IV.19) Kt. számú határozatával döntött arról, hogy a társaság elnevezése: Mélykúti ÉPTESZ Gyártó és Kereskedelmi Kft-re változzon, a társaság rövidített neve: Mélykúti ÉPTESZ Kft (továbbiakban: Kft). A társaság főtevékenysége: 2361.08 Építési betontermék gyártása, a meglévő, településüzemeltetéssel kapcsolatos tevékenységi köröket a 236/2023. (XII.19) Kt számú határozatával törölte, melyben törlésre kerültek a Kft Rákóczi utca 13. szám alatti, a Tópart utca 58. szám alatti, Tópart utca 57/7. szám alatti, Hunyadi utca 18. szám alatti telephelyek. A Képviselő-testület a 35/2024. (III.26) Kt. számú határozatával a társaság ügyvezetésével Turcsányi Csabát bízta meg határozatlan időtartamra.

A fenti döntéseket az indokolta, hogy az önkormányzat Képviselő-testülete feladatát-szervezésekről döntött.

A Kft. 2026. évre kitűzött célja, hogy a 2025 évben megkezdett, a Mélykút külterület 0143/26. hrsz alatti üzemcsarnokban telepített térkőgyártó géppel a térkőgyártás folytatódjon, a termékek értékesítése és az értékesítés marketing feladatainak ellátása bővüljön. 2024. október utolsó hetében kezdtük meg fizikálisan a gépsor működésének tanulását. Ehhez segítségünkre volt Nagy Róbert (a forgalmazó Magyarországi képviselője) aki megmutatta néhány napon keresztül a gép korrekt működését és megtanulhattuk a funkciókat szabályosan használni. 2025 március 21-én kaptuk meg az általunk gyártott termékek teljesítménynyilatkozatát, amely a pályázat végső zárásának feltétele volt.

## **2. Általános bemutatás**

### *Alapadatok*

A vállalkozás neve: Mélykúti ÉPTESZ Gyártó és Kereskedelmi Kft

Rövidített elnevezés: Mélykúti ÉPTESZ Kft

Alakulás éve: alapító okirat kelte: 1995. 12. 22., bejegyzés dátuma: 1996. 04. 25.

Társasági formája: Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 6449 Mélykút, külterület 0143/26

Telephelyei: 6449 Mélykút Tópart utca 22.

Számlavezető bank: OTP Bank Nyrt

Bankszámlaszám: 11732174-20004367

Számlavezető bank: MBH Bank Nyrt

Bankszámlaszám: 51700083-10012277, 51700083-10013182

A Kft törzstőkéje: 7.200.000 Ft, 100 % önkormányzati tulajdon

Cégjegyzék szám: 03-09-104213  
Adószám: 11377263-2-03  
Főtevékenység: 2361'08 Építési betontermék gyártása  
Ügyvezető: Turcsányi Csaba ügyvezető

### **3. Szervezeti felépítés**

A hivatalos térkőgyártási tevékenységet a térkőgyártó gép sikeres beüzemelését, próbagyártását és minősítését követően lehetett megkezdeni. A tevékenység sikeres működésének egyik kulcsa a megfelelő tárgyi és személyi feltétek biztosítása.

A tevékenység működtetését 4 fővel kívánjuk ellátni, 1 fő vezetővel és 3 fő betonipari munkással. A vezető látja el az irányítási és szervezési feladatokat, felelős a napi üzemszerű működés koordinálásáért, az emberi erőforrások megfelelő kezeléséért. Az adminisztratív feladatok ellátásán felül a marketing tevékenység is a feladatai közé tartozik. A térkő gyártás elvégzését 3 fő 8 órás munka törvénykönyv szerinti foglalkoztatott munkavállaló látja el. A pénzügyi, ügyviteli feladatokat a vezető, a könyvelési feladatokat külső személy látja el.

A térkőgyártás tárgyi feltételei a térkőgyártó gép és annak tartozékainak használatba vételével adottá váltak.

### **4. Működési terv**

#### *Tervezett tevékenység bemutatása*

Az önkormányzat által megépített Mélykút külterület 0143/26 hrsz-ú ingatlanon a nettó 305,92 m<sup>2</sup>-es csarnok bérbeadását követően került a tevékenység elindításra. A csarnokban irodai és egyéb szociális helyiségek rendelkezésre állnak. A csarnok udvarán történne az alapanyag és a késztermék tárolása, továbbá itt helyezkedne el a betonkeverő siló. A működtetni kívánt tevékenység a gép sikeres beüzemelését és a legyártott térkő minősítését követően lehetővé vált a piaci értékesítés, mellyel a tevékenység önfenntartóvá válhat. Az értékesítésnél elsősorban önkormányzati beruházások, térségi építőanyag kereskedések, építőipari cégek és a lakosság igényeinek kielégítését célozzuk meg.

A térkő termék előnyei:

- Környezetbarát, esetleges felbontása nem jár semmilyen környezetromboló hatással, bontást követően újra felhasználható.
- Biztosítja a talaj levegőztetését, a vízháztartás fenntartását
- A gépjárművek kerékzaja kisebb

- Lerakás után azonnal terhelhető
- Télen-nyáron flexibilis, fagyásra nem reped
- Esztétikailag tetszetősebb, környezethez jobban illeszkedő.

A gyártási folyamat alapanyagait (homok, kavics, cement, adalék, víz) behelyezik a magbeton keverő gépbe. A keverő óránként 1,5-2 m<sup>3</sup> betont tud előállítani, melynek űrtartalma 300 l.

A keverő teljesen automatizált, az alapanyag mennyiségeket pontosan méri, így biztosítva az állandó minőséget. A kész betont a térkő gyártó gépbe adagolják, ahol 8 óra alatt elméleti maximumként 8000 blokk üreges elem, vagy akár 640 m<sup>2</sup>-nyi egyrétegű térkő készülhet – az első időszakban ennél alacsonyabb kapacitás-kihasználás tervezett. Az árukat elektromos targoncával mozgatják a gépek, illetve az alapanyag és a késztermékek helye között. A csarnok méretéből adódóan sajnos ami reális és kezelhető mennyiség az jelenleg kb. 150 m<sup>2</sup>. A kis hely miatt eléggé korlátozottak a lehetőségek hiába tudna többet a gép gyártani optimális esetben. Későbbiekben szükség lenne egy külső sátras jellegű tarolóra ahol a friss köveket az első 24 órában ideális körülmények (megfelelő hőmérséklet és páratartalom) között tudjuk tárolni, hisz ez is szükséges a megfelelő minőség eléréséhez és annak megtartásához. A csarnokon belül a magas belmagasság miatt ez nem megvalósítható, vagy jóval bonyolultabb. Eddigi tapasztalataink alapján a köveket 48 órás pihentetés után tudjuk biztonsággal raklapozni és csomagolni mert korábban még sérülékenyek. Az alapanyagok szakszerű tárolása is kulcsfontosságú, jelenleg szabadon tudjuk deponálni de nagyon fontos lenne egy nyitott fedett tároló hogy az időjárási körülmények ne befolyásolják az alapanyag milyenségét, elsősorban a víztartalmát.

Alapanyagok nettó ára:

- Silós cement: 60.500 Ft/t
- Zsákos cement: 8.900 Ft/q
- 0-4 Homok: 10.890 Ft/m<sup>3</sup>
- 4-8 kavics: 22.110 Ft/m<sup>3</sup>
- Adalékszer: 2.500 Ft/beton m<sup>3</sup>
- Víz: 234,32 Ft/m<sup>3</sup>

A cement és az adalékanyagok szállítása esetén az alapanyagok árán felül jelentős szállítási díj is jelentkezik: a cement esetében ez az anyagköltséget 10%-kal, az adalékanyagok esetében 30%-kal növeli.

Az alapanyagok beszállítása esetében az országos hálózattal rendelkező kereskedők aktuális árait figyeli a Kft. és legjobb ár-érték aránnyal bíró terméket választják ki. Mivel a beton termékek csak minősítéssel hozhatók kereskedelmi forgalomba, ezért annak megléte után

mindig az abban szereplő összetevőkkel szabad csak dolgozni, ellenkező esetben újra kell minősíteni a termékeket.

### *Munkaerőigény, eszközigeny*

Az üzem napi működését jelenleg 3 fő fizikai munkatárs látja el. Az üzem eszközigényét a térkő gyártó gépen felül az elektromos targonca, a kézi anyagmozgató és egyéb kisebb eszközök képzik. Az alapanyagok mozgatásához és a silók töltéséhez külső segítséget kell igénybe vennünk.

### *Készletgazdálkodás*

A kész árut és az alapanyagokat az ingatlan területén tároljuk majd a jövőben, az anyagmozgatás döntően elektromos targoncával történik, illetve minimális mértékben kézi erővel. A megfelelő ár-érték arány kialakítása után a termékek értékesítése remélhetőleg folyamatos lesz. Az üzem területén lévő raktárkapacitás hosszabb távon is biztosan elégséges lesz.

### *Termékfejlesztés*

Új termékek bevezetése során igényfelmérésre, új öntősablonra, prototípusgyártásra, a prototípus tesztelésére, majd a gyártási folyamat beindítására lesz szükség. Az esetleges fejlesztés önkormányzati döntésre történne. Igény esetén földnedves konzisztenciájú beton eladását is tudjuk majd biztosítani.

## **5. Pénzügyi terv**

A pénzügyi tervben bemutatjuk a Kft. térkőgyártási tevékenységéből kalkulált pénzügyi adatait, és az eredménytervet. Az adatokat 1 évre terveztük meg, a piacra gyártás kezdete 2025. II. negyedéve volt. Ennek feltétele a minősítés (teljesítménynyilatkozat) megszerzése volt, mellyel elindult a 3 év foglalkoztatási majd az 5 év fenntartási kötelezettség. Nagyon nehéz előre kalkulálni hiszen a piaci igények nagyon változóak és nagy a konkurencia is.

## 5.1. Eredményterv

Az eredményterv tartalmazza a 2026. évi terv adatokat.

Eredménykimutatás Ezer Ft

Tétel megnevezése	2026.
Értékesítés nettó árbevétele	17 500
Aktívált saját teljesítmények értéke	0
Egyéb bevételek	7 000
Anyagjellegű ráfordítások	7 800
Személyi jellegű ráfordítások	17 600
Értékcsökkenési leírás	1 500
Egyéb ráfordítások	300
Üzemi üzleti tevékenység eredménye	-2 700
Pénzügyi műveletek bevételei	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0
Pénzügyi műveletek eredménye	0
Adózás előtti eredmény	-2 700
Adófizetési kötelezettség	44
Adózott eredmény	-2 744

Ezer Ft

## 6. Marketing

### *Arculat kialakítása*

A helyi gazdaság fejlesztésében nagy szerepet játszik a helyi termék előállítás. A projekt keretében létrehozott termékek (térkövek stb.) önálló brandként jelenhettek meg a térségben, egyedi névvel és logóval. A cégnek készült egy logója, amely megjelent a termék csomagolásán is.

### *Hirdetési tevékenységek*

A célzott, kreatív hirdetéseket a település honlapján, a helyi és regionális sajtóban, a közösségi média felületeken (pl. saját FB oldal létrehozása, Instagram stb.), közvetlen megkeresés, azaz direkt marketing útján és szükség esetén reklámfilm elkészítésével csináltuk.

A hirdetési tevékenységeket a gyártás elindulása illetve a minősítés megszerzését követően kezdtük. Főbb célcsoportok, célpiacok a térségi önkormányzatok, építőanyag kereskedések, építőipari cégek, lakosság. A térségi értékesítés a termékekre ráakadó szállítási költség miatt költséghatékonyabb lehet. A későbbiekben nagyon szükséges és hasznos lehet egy saját szállítójármű beszerzése amellyel mi is ki tudnánk szállítani egy bizonyos távolságon belül a térköveket és egyéb beton elemeket. Amíg ehhez külsős segítség kell addig az értékesítés is bonyolultabb.

#### *Értékesítési ár*

A terméket piaci átlagáron kívánjuk értékesíteni, árdifferenciálást részben a helyi lakosok számára, részben a nagyobb mennyiségű vásárlás esetén tervezzük biztosítani.

#### *Alkalmazható piaci stratégiák*

A különböző termékfejlődési fázisokban különböző stratégiák alkalmazása tervezett.

- **Piackiagnózis:** előállított termékek mennyiségének növelése és értékesítése a meglévő térségi piacon, a közvetlen célcsoportok körében;
- **Piacfejlesztés:** kapacitásbővítést követően további földrajzi térnyerés, újabb vásárlók becsatornázása;
- **Termékfejlesztés:** újabb termékek (szín és formaválaszték gazdagítása) és újabb szolgáltatás/ok megjelenése a szabad (gépi és emberi erőforrásbeli) kapacitások jobb kiaknázására, kihasználására. Fontos lenne további sablonok beszerzése hiszen minél szélesebb a paletta annál nagyobb eséllyel lehet gazdaságosan működni. Jelenleg 4 fajta térkövet, kerti szegélyt, és 25x25 cm-es pillérekövet tudunk gyártani. Próbálkoztunk színes felületű kövek gyártásával is, csak ez is jelentős befektetéssel jár mert a beton porfesték ára is jelentős és nagy mennyiségben lenne kedvezőbb a beszerzése ami a mi esetünkben nehezen megvalósítható.

**Összegzés:** Tavalyi évben az értékesítés mennyisége sajnos elmaradt a tervezettől, a mostani gazdasági környezet, a rendkívül nagy kínálat, valamint a magas árak, amelyek az idei évben megint drasztikusan emelkednek rendkívül nehezítik az értékesítést. A kft. termékkínálata is csekély, és nem a mai kor igényeinek megfelelő, ez tovább nehezíti a folyamatokat. A meglévő nagy gyártók kedvezőbb feltételekkel tudnak alapanyagot is vásárolni és modernebb térköveket tudnak gyártani. Mindenképp szükség lenne további sablonok beszerzésére, de ezek nagyon drágák, jelenleg nincs rá forrásunk. A napi működés és az alapvető kiadások fedezetére sincs meg a szükséges forgalmunk, ezért folyamatos tulajdonosi támogatásra van szükség ahhoz hogy a kft. működni tudjon.

**Kelt: Mélykút, 2026.02.13.**

Turcsányi Csaba  
ügyvezető