

MÉLYKÚTI FOLGÁRMESTERI BIVATAL	
Az írás sz.:	100-73 / 126 / 26
Előadója:	Dr. Dóra Tibor
Előírat sz.	26 01 22
Ért.: 2026. év	ké. nap.
M. Névlet:	



Mélykúti ÉPÍTÉSZ Gyártó és Kereskedelmi Kft.

ÜZLETI TERV

2026.01.01–2026.12.31.

Összeállította: Dóra Tibor
ügyvezető

Tartalomjegyzék

1. Vezetői összefoglaló
2. Általános bemutatás
3. Szervezeti felépítés
4. Működési terv
5. Pénzügyi terv
6. Üzleti terv

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 Korlátolt Felelősségű Társaságra változzon.

A társaság rövidített neve: Mélykúti ÉPTESZ Kft. (továbbiakban: Kft).

A társaság főtevékenysége: 2361'25 Építési betontermék gyártása.

A Képviselő-testület az 51/2026. (III.24) Kt. számú határozatával a társaság ügyvezetésével Dora Tibor Lajost bízta meg 2026. április 01. napjától határozatlan időtartamra.

Turcsányi Csaba ügyvezetői megbízása 2026. március 31. napján megszűnt.

A Kft. 2026. évre kitűzött célja, hogy a 2025. évben megkezdett, a Mélykút külterület 0143/26. hrsz. alatti üzemsarnokban telepített térkőgyártó géppel a térkőgyártás folytatódjon, a termékek értékesítése és az értékesítés marketing feladatainak ellátása bővüljön.

2. Általános bemutatás

Alapadatok

A vállalkozás neve: Mélykúti ÉPTESZ Gyártó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített elnevezés: Mélykúti ÉPTESZ Kft.

Alakulás éve: alapító okirat kelte: 1995.12.22.

Társasági formája: Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 6449 Mélykút, külterület 0143/26

Telephelye: 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: 2361'25 Építési betontermék gyártása

Ügyvezető: Dora Tibor Lajos 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+1 fővel kívánjuk ellátni, 1 fő vezetővel és 3 fő betonipari munkással, valamint 1 fő adminisztrátorral, aki alkalmi napi bejelentéssel végezné az adminisztrációs munkát. A folyamatos munkavégzéshez szükséges további 1-2 fő, aki alkalmi munkavállalóként helyettesítik a szabadságon, vagy táppénzen lévő dolgozót. A vezető látja el az irányítási és szervezési feladatokat, felelős a napi üzemszerű működés koordinálásáért, az emberi erőforrások megfelelő kezeléséért, valamint a marketing tevékenység is a feladatai közé tartozik. A térkő gyártását 3 fő 8 órás munka törvénykönyv szerinti foglalkoztatott munkavállaló látja el. A könyvelési feladatokat külső személy végzi.

4. Működési terv

Tervezett tevékenység bemutatása

Az önkormányzat által megépített Mélykút külterület 0143/26 hrsz-ú ingatlanon a nettó 305,92 m²-es csarnok bérbeadását követően került a tevékenység elindításra. A csarnokban irodai és egyéb szociális helyiségek állnak rendelkezésre. 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 m³ betont tud előállítani, melynek úrtartalma 300 liter. 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 m²-nyi egyrétegű térkő készülhet. Az árukat elektromos targoncával mozgatják a gépek, az alapanyag és a késztermékek helye között. A gyártási technológia megkövetel 24 óra érlelést, ami a beton kötését szolgálja. Jelenleg ez a folyamat bent az üzem 150 m²-s területén történik, ami korlátot szab a folyamatos munkavégzésnek, valamint a csarnok belmagassága sem kedvez az érlelésnek. Indokolt lenne egy érlelő sátor felállítása a csarnok folytatásában, ami lehetővé tenné a mindennapos gyártást. Az érlelő sátor felállítása külső cég bevonásával történne.

Eddigi tapasztalataink alapján a köveket 48 órás pihentetés után tudjuk biztonságosan 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 minőségét, elsősorban a víztartalmát.

Alapanyagok nettó ára:

- Silós cement: 60.500 Ft/t
- Zsákos cement: 8.900 Ft/q
- 0-4 Homok: 10.890 Ft/m³
- 4-8 kavics: 22.110 Ft/m³
- Adalékszer: 2.500 Ft/beton m³
- Víz: 234,32 Ft/m³

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.

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.

5. Pénzügyi terv

Piacra gyártás kezdete 2025. II. negyedéve volt, mellyel elindult a 3 év foglalkoztatási majd az 5 év fenntartási kötelezettség.

Kapacitás kihasználtság a tavalyi évben az 50%-ot sem érte el, amit a ~9,2 milliós veszteség is mutat. Sajnos a konkurencia jelenléte főleg a standard termékekben erős, ami az árazást jelentősen korlátozza. Az üzem jelenlegi formájában nem fenntartható, ezért a működést át kell alakítani.

6. ÜZLETI TERV – BETONELEM GYÁRTÓ ÜZEM ÁTALAKÍTÁSA

1. Vezetői összefoglaló

A vállalkozás jelenleg veszteséges működést folytat. A 2025. évi árbevétel ~17,5 millió Ft volt, amely nem fedezte a működési költségeket. A veszteség fő oka az alacsony kapacitáskihasználtság, a szezonális működés, valamint a szűk termékportfólió.

A jelenlegi működési modell változtatás nélkül nem fenntartható.

A terv célja a működés átalakítása oly módon, hogy:

- a kapacitáskihasználtság növekedjen
- az árbevétel minimum 28 millió Ft-ra emelkedjen
- a vállalkozás 8 hónapon belül nyereségessé váljon

2. Jelenlegi helyzet

- Éves árbevétel térkőgyártásból származóan: 17 333 ezer Ft
- Létszám: 3 fő fizikai dolgozó + 1 vezető + 1 fő könyvelő
- Fő termék: standard térkő
- Működés: erősen szezonális (évente 4–5 hónap bevétel nélkül)

Eredménykimutatás

adatok ezer forintban

Tétel megnevezése	2025.	2026.
Értékesítés nettó árbevétele	17 333	28 000
Aktívált saját teljesítmények értéke	598	0
Egyéb bevételek	5 500	7 000
Anyagjellegű ráfordítások	12 988	14 000
Személyi jellegű ráfordítások	17 695	19 000
Értékcsökkenési leírás	1 810	1 810
Egyéb ráfordítások	149	0
Üzemi üzleti tevékenység eredménye	-9 111	+220
Pénzügyi műveletek bevételei	0	0

Pénzügyi műveletek ráfordításai	36	0
Pénzügyi műveletek eredménye	-36	0
Adózás előtti eredmény	-9 147	220
Adófizetési kötelezettség	41	19,8
Adózott eredmény	-9 188	200,2

Fő problémák:

- alacsony kapacitáskihasználtság (~30–40%)
- egyetlen, erősen versenyzett termék
- szezonális kereslet
- magas fix költségek az árbevételhez képest

3. Piaci helyzet

A térkő és betonelemek piaca erősen versenyzett, különösen a standard termékek esetében, ahol árverseny dominál.

Ugyanakkor:

- helyi kivitelezők részéről folyamatos növekvő igény mutatkozik
- kisebb volumenű, rugalmas gyártók versenyelőnyt szerezhetnek gyors kiszolgálással
- egyedi és kisebb szériás termékeknél nagyobb árrés érhető el

4. Fő problémák összefoglalva

- nem megfelelő árbevételi szint
- kihasználatlan gyártási kapacitás
- szűk termékportfólió
- passzív értékesítés
- szezonális működés

5. Megoldási terv

5.1 Kapacitáskihasználás növelése

A jelenlegi ~30-40%-os kihasználtságot ~65-70%-ra szükséges növelni.

Ez elérhető:

- folyamatos termelés biztosítása
- készletre gyártással szezon előtt
- több megrendelés bevonásával
- ha a tulajdonosi hozzájárulás +30 %

☞ Várható hatás: jelentős árbevétel növekedés

5.2 Termékportfólió bővítése

A kizárólagos standard térkő gyártása nem elegendő.

Bevezetendő:

- Taktilis kövek
- kisebb beton elemek
- igény esetén egyszerűbb egyedi termékek

☞ Cél: magasabb árrés, szélesebb vevőkör

5.3 Aktív értékesítés bevezetése

A jelenlegi passzív működés helyett aktív értékesítés szükséges.

Lépések:

- helyi kivitelezők közvetlen megkeresése
- építőipari vállalkozók felkutatása
- önkormányzatok felkeresése
- telephelyi értékesítés erősítése

☞ Nem várjuk a vevőt – megszerezzük.

5.4 Szezonális működés kezelése

- előregyártás a szezon előtt
- akciók tél végén
- előrendelések ösztönzése

☞ Cél: bevétel kiegyenlítése

5.5 Költségkontroll

- termelés leállítása alacsony kereslet esetén
- veszteséges gyártás megszüntetése
- készletszint optimalizálása

☞ Cél: veszteségek minimalizálása

6. Pénzügyi terv (egyszerűsített)

Jelenlegi állapot (2025 év):

- Árbevétel: 17 333 ezer Ft
- Eredmény: - 9 188 ezer Ft veszteség

Cél (2026 év):

- Árbevétel: ~28 millió Ft
- Működés: nyereséges vagy nullszaldó közeli

A növekedés forrása:

- több termék
- több vevő
- jobb kihasználtság

7. Ütemterv

0–3 hónap:

- költségek, beszállítók felülvizsgálata
- új vevők felkeresése
- termékbővítés elindítása

3–6 hónap:

- stabil megrendelések kialakítása
- termelés növelése

6–12 hónap:

- folyamatos működés

- nyereségesség elérése

8. Kockázatok

- építőipar visszaesése
- alapanyagár növekedés
- kereslet ingadozása

9. Összegzés

A vállalkozás jelenlegi formájában nem fenntartható, azonban a kis méretéből adódóan gyorsan átalakítható.

A megfelelő lépések végrehajtásával:

- az árbevétel jelentősen növelhető
- a működés stabilizálható
- a vállalkozás nyereségessé tehető

Kelt: Mélykút, 2026. április 22.


Mélykúti ÉPTESZ Kft.
6449 Mélykút kt. Hrsz. 0143/26
Dora Tibor / 18125
Adószám: 11377263-2-03
ügyvezető OTP: 11732174-20004367