



Badacsonylábdihégyi Strandüzemeltető Kft

ÜZLETI TERV

Tartalomjegyzék

I. A Vállalkozás adatai:	3
II. Vezetői összefoglaló	4
Célcsoportok:.....	5
III. Ágazati elemzés	6
IV. A vállalkozás bemutatása:	7
Ökoturizmus	8
V. Helyszín:	8
A látogatóközpontról:.....	8
A strand:	9
VI. Nyitva tartás	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
VII. Termékek és szolgáltatások:	9
Túráink.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
Kajak-kenu-sup bérlet	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
Programok	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
VIII. Szállítók:	9
IX. Árszabás:	10
X.- Marketing:	10
Marketingstratégia	10
Piaci pozicionálás bemutatása	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
XI.- Munkaerőigény:	10
XII.- Pénzügyi elemzés:	10
XII.- Célkitűzések:	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
XIII.- Küldetés	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
XVI. - Siker kulcsa:	Hiba! A könyvjelző nem létezik.

I. A Vállalkozás adatai:

A cég teljes elnevezése:	Badacsonyládbihegyi Strandüzemeltető Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
A cég rövidített elnevezése:	Badacsonyládbihegyi Strandüzemeltető Kft.
A cég jogi formája:	Korlátolt Felelősségű Társaság
A cég székhelye:	19098263 Badacsonytördemic, Hősök útja 12.
A cég telephelye(i):	8263 Badacsonytördemic, Vízpart utca 3.
Telefon:	+36 30 599 28 46
E-mail cím:	olk.labdi14@gmail.com
A cég pénzforgalmi jelzőszáma:	72800030-15340670-00000000 – TAKARÉK
A cég adószáma:	24083030-2-19
Cégjegyzékszám:	19-09-515606
Cég alapítása:	2012.07.25.
A működés időtartama:	határozatlan
Ügyvezető:	Horváth Zoltánné
A cég adózási rendje:	ÁFA alany
A cég jegyzett tőkéje:	3.000.000 Ft
A cég fő tevékenysége:	M. n. s. egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység
Egyéb tevékenységi kör(ök):	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése Szabadidős, sporteszköz kölcsönzése Zöldterület-kezelés Egyéb m.n.s. új áru kiskereskedelme Könyv- kiskereskedelme

II. Vezetői összefoglaló

Badacsonytördemic a tapolcai medencében elhelyezkedő legjelentősebb tanúhegy, a 438 méter magas Badacsony-hegy északi lábánál és lejtőjén elhelyezkedő barátságos, tiszta levegőjű, nyugodt pihenést nyújtó község. A főléje tornyosuló hegy kitűnő kiránduló és túrázó hely. Lakóinak száma 941 fő. A település karnyújtásnyira van a nyüzsgő Balatontól, de itt csend, kikapcsolódás és hamisítatlan falusi környezet vár az idelátogató vendégekre. Különleges geológiai, botanikai és zoológiai értékei valamint egyedülállóan szép táji adottságai (bazaltorgonák, kőomlások stb.) miatt a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része, kedvező éghajlata miatt sok mediterrán vidékre jellemző növény is megtalálható itt.

A Badacsony-hegy nyugati oldalán a hegy lejtőjén található valamikori hegyközség, Badacsonytördemic-Badacsonylábdihégy ma település üdülő övezete. Közigazgatásilag Badacsonytördemichhez tartozó település zegzugos utcáival egyrészt a Balaton felé igyekszik, másrészt a szőlők és ódon borospincék között a hegyre kapaszkodik. A turisták számára gyönyörű kilátás nyílik a számtalan magánszállás és panzió teraszáról. Vadregényes hegyi útjai kiváló lehetőséget nyújtanak az egyszerű sétához, de a keményebb turistaútvonalak számos megpróbáltatásnak teszik ki a bátor vállalkozókat.

A településen keresztülvezet a Római út, amely már az ókorban is fontos kereskedelmi és szállítási útvonal volt. Napjainkban pedig pincékkel szegélyezett út, ahová betérhet a vendég megkóstolni a méltán híres boros gazdák finom nedűit. Ez az út egyben a Balatoni kerékpárút része is, melyen át Badacsonyba lehet eljutni.

A cég célja a Badacsonytördemic-Badacsonylábdihégy településrészen elhelyezkedő, Badacsonylábdihégyi Herczeg Ferenc Strand és az Ökoturisztikai Látogatóközpont fejlesztése, fenntartása, és népszerűsítése a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal szakmai együttműködésével.

A Természetvédelmi Világszövetség szerint az ökológiai turizmus, vagy ökoturizmus a környezetért felelősséget vállaló utazás és látogatás a viszonylag zavartalan természeti területeken, azok természeti, valamint jelen és múltbeli kulturális értékeinek élvezete és értékelése céljából, úgy, hogy kíméli azokat a látogatás hatásainak mérséklésével, valamint a helyi népesség társadalmi, gazdasági előnyökhöz való juttatásával.

Az ökoturizmus jellemzője a kis csoportméret, ennek megfelelően az ökoturisztikai látogatóközpontban, nagyon fontos kiemelni a családbarát jelleget, ugyanis az ökoszemlélet kialakítását már a családban kell elkezdni a gyermekekkel. Az ökoturizmus a környezettudatos szemlélet átadásának egyik kiemelkedő eszköze.

A cégünk további célja, hogy lépést tartson a versenytársakkal és a fejlődő világgal, a vásárlók igényeivel. A vásárlói visszajelzésekből kiindulva egyre többen igénylik, hogy az interneten is felvegyék velünk a kapcsolatot, böngészhessék szolgáltatásainkat. Ahogy a pályázati lehetőségek is engedik, a különböző fejlesztésekkel új lökést kaphasson a település, és ezzel egyidejűleg a térség idegenforgalma, növekedjen az idelátogatók, így az eltöltött vendégéjszakák száma. Ez közvetlenül, de közvetett módon emeli a település bevételeit, pozitív hatással van a helyi foglalkoztatottságra is.

Célcsoportok:

- családok, gyermekek: gyermekekkel a tartózkodási idő hosszabb, a gyermekek elégedettsége a szülőket erősen befolyásolja; visszatérő vendégek lehetnek. Kiemelt szerep jut a kialakított baba- mama sarok és a szabadban lévő játszótéri eszközeink.
- ökoturisták: nekik nincs szükségük szemléletformálásra, aktív mozgással járó tevékenységet igényelnek. Nekik szólnak elsősorban a nagyobb erőfeszítést kínáló gyalogos- és biciklitúra javaslatok (geocaching, nordic walking, stand up paddle board), és a nagy sikert arató Nádi Szél Vízitúra Tanösvény amelyekkel szintén átfogóan ismerkedhetnek meg az ide látogatók.
- tömegturisták: az ő szemléletüket formálni kell, velük meg kell szerettetni, meg kell ismertetni a természetet, a természetjárást, a gyaloglást, az úszást, de az ő komfortigényüket (mosdók, parkolók, büfé, ajándékbolt) is figyelembe kell venni. Ez a célcsoport a legnagyobb, akik a helyi látványosság mellett a szabadstrand kínálta lehetőségeket is kihasználhatják.

A strandot az 1930-as években építették, és akkor még szabad strandként üzemelt. Sajnos az idő múlásával nem lehet a funkciójában használni, mivel olyan mértékben eliszaposodott, hogy a vízbe szinte lehetetlen volt bemenni. Az öbölben található Badacsonytördemic egyetlen önkormányzati tulajdonú strandja, aminek eliszapolódását fokozta a megtelepedett nádas is.

2016-ban végre eljött a Herczeg Ferenc Strand új élete, a pályázati lehetőségnek köszönhetően. Megépült az új partvédmű, kialakításra került az új meder, és a strand környezetbarát zöldfelülete. Valamint a strand arculatát meghatározó épületek, például a Nádi Szél Vízitúra Tanösvény vízi eszközeit tároló kenuház is. A tervezett látogatóépület a bemutatótermekkel, kiszolgáló helyiségekkel, valamint a vízen tett túrához szükséges kenuk tárolását szolgáló kenuházzal a később megépülő új vizesblokk, kabinsor, családbarát mosdó épületek, egyszerű vakolt téglafalazattal épül, fehérre meszelt falakkal és vakolatdíszekkel. Az épületek kialakításánál elvárás a tájba illeszkedés, az akadálymentesítés, az egyszerű szerkezet, a gazdaságos és környezetbarát üzemeltetés, ennek érdekében a megújuló energia alkalmazása.

III. Ágazati elemzés

Badacsonytördemic területe már a bronzkorban és római korban is lakott volt. Az innen előkerült régészeti leletek a keszthelyi Balaton múzeumban találhatóak. Első okleveles említése 1297-ből való, Terra *Turdemiz* néven. A középkorban egytelkes nemesek lakták, erre utalt korábbi neve, a *Nemestördemic* is. 1574-től az összeírók szerint teljesen elpusztított és elhagyott helyként szerepel, egészen 1696-ig meg sem említik a települést, ekkor 17 nemes portáját jegyzik fel.

Csak 1750-es évektől kezdik írásos anyagok újra említeni. 1764-ben a nemestóti nemes Szabó család birtokolja. 1784-ben a II. József császár-féle térkép szerint a Cságoly malom már áll. 1836-ban gróf Eszterházy család uralja Tördemicet. Eredetileg Zala megyéhez tartozott. Nemesi falu jellege 1848-ban szűnt meg. 1890-ben kezdődik meg a hatalmas méretű filoxera járvány, amely nagy pusztítást okoz, 1891-ben és 1896-ban pusztító jégeső veri el a termést.

Új virágkora az 1908-ban Budapest – Tapolca vasútvonal megépülésével kezdődik. A település igazi fejlődése az 1920-as években indul, amikor Debrecenyi Gyula volt a plébános, ekkor alakul ki a mai főutca, a környékben elsőként bazalt kővel kirakva, megépül a nagyiskola, lecsapolják az Eger patak vizét. 1941-ben épült meg az első kultúrotthon. 1950-ben neve Nemestördemicről Badacsonytördemicre változott. Erre az időszakra esik önállóságának elvesztése a szomszédos Badacsonytomajhoz csatolják, ez az állapot egészen rendszerváltásig fennállt, sokat késleltetve a település fejlődését.

A település a badacsonyi borvidék része. Lakói a szőlőtermesztés és bortermelés mellett főként idegenforgalomból élnek.

A Balaton közelségének köszönhetően a tóparti idegenforgalom is jelentős. A turizmus bevétele 501, kiadása 195 millió forintot, az egyenleg 316 millió forintot tett ki 2021 év harmadik negyedévében. A hazánkba látogató külföldiek száma és fogyasztása egyaránt növekedett, az előző évekhez képest, amely elsősorban a COVI-19 vírus miatt bevezetett pandémia korlátozások nyári lazításának köszönhető.

A strand története azokra az időkre nyúlik vissza, amikor a városi polgárok Balatonfüred, Keszthely és más népszerű fürdőtelepülés után felfedezték maguknak Badacsonylábdiegyet. Ennek nyomában az 1920-as, 30-as években megkezdtek a villák és nyaralóházak építését a környéken. Megalakult a Badacsonylábdiegyi Partszépítő és Fürdőegyesület, majd 1937-ben kezdeményezésükre az akkor még Eszterházy hercegi birtokon megkezdtek a strand építését. A II. világháború előtt élénk egyesületi élet folyt itt. A lábdiegyi lokálpatrióták szívükön viselték a közösségi élet ezen színterének sorsát. Folyamatosan szépítették, csinosították. Az 1940-es évek elején állítólag ez volt az északi part legszebb strandja.

A strand a falu ládbihegyi részén található, jelenleg fizetős strandként üzemel. Területén röplabdapálya és egy játszótér is található.

A strand közvetlen szomszédságában egy magántulajdonban lévő kemping, egy honvédségi üdülő és a Badacsonytördemici Horgászegyesület csónakkikötője található. Régen 2-3 évente kotrással tartották rendben a strand vízmedrét, azonban az elmúlt 10-15 évben gazdasági okok miatt nem kerülhetett sor tisztítására, ezért meglehetősen eliszaposodott, a lerakódó rétegeken megtelepedett a sás és a nád. Rekonstrukciójára az uniós KDOP-2.1.1/D-12-2012-0008 – at adott lehetőséget, mert a kivitelezés olyan jelentős költségigényű, melyet a település önmagában nem tudott volna finanszírozni.

Badacsonytördemici Község Önkormányzata, létre hozta a Badacsonyládbihegyi Strandüzemeltető Kft.-t.

A strandot évekig nem lehet a funkciójában használni, mivel olyan mértékben eliszaposodott – az eliszapolódását fokozta a megtelepedett nádas is - hogy a vízbe szinte lehetetlen volt bemenni. Az helyieknek egyre hosszabb mólót kellett építeniük, hogy az iszapon átkelve a tóban fürödhessenek, a helyieken kívül egyéb használó nem volt. A jelenlegi meder eliszaposodásának jelei sajnos már nagyban mutatkoznak, ez az iszapolódás a természeti adottságoknak köszönhető.

IV. A vállalkozás bemutatása:

Balaton

A Balaton hazánk legjelentősebb belföldi fogadóterülete, a külföldi, valamint a teljes vendégforgalom alapján pedig a második helyen áll. Minden ötödik vendég a Balatonhoz érkezik, és ez a régió adja az ország kereskedelmi szálláshelyein eltöltött vendégéjszakáinak negyedét. A régió vendégeinek több mint 70%-a belföldről érkezik. A Balaton régió kereskedelmi szálláshelyeinek legfontosabb külföldi küldőpiacai Németország, Ausztria, Oroszország és Hollandia.

Az elmúlt évek pályázati lehetőségeinek köszönhetően (Széchenyi Terv, Új Magyarország Fejlesztési Terv , Kisfaludy Program) számos turisztikai, valamint általános infrastruktúrát érintő fejlesztés valósult meg a Balatonnál. Ezek maguk után hozták a balatoni turizmus átstrukturálódását is: a korábban jellemző egy profilú, erősen szezonális jellegű, csak a vízparti lehetőségeket kiaknázó tömeges turizmus helyett kibővültek és magasabb színvonalra emelkedtek a szolgáltatások, nem utolsósorban a wellness és aktív kínálat területén, általános lett a meghosszabbított nyitva tartás. Összefoglalva elmondható, hogy a balatoni kínálat szerves részévé vált a tavaszi és az őszi-téli Balaton is. A Balaton régióban megnőtt az igényes programok, turisztikai termékcsomagok száma, évről évre több az elő-, és utószezont gazdagító esemény, színvonalas kulturális, bor-, és gasztronómiai program. Ezek a rendezvények számos esetben önálló vonzerőként, motivációként jelennek meg.

Ökoturizmus

Az ökoturizmus célja a területet oly módon megismertetni a vendéggel, hogy a turistaforgalom se mennyiségével, se minőségével ne zavarja meg a helyben élők mindennapjait és ne tegyen kárt a természeti és kulturális értékekben. Ezért az ökoturisták kis csoportokban, lehetőleg környezetkímélő közlekedési eszközöket igénybe véve érkeznek utazásuk célterületére.

A látnivalók bemutatásán túl a program az élet helyi sajátosságaira, aktuális problémáira is ráirányítja a látogatók figyelmét, akik ezáltal valóságosabb és árnyaltabb képet kapnak utazásuk célterületéről, mint a tömegturizmuson keresztül. A program összeállításában megjelennek a természetjárás különböző formái, mint a gyalogos, a kerékpáros, vagy a vízi túrázás, és rendszerint természetjárással kitöltött félnapokat követi a kulturális látnivalók megtekintése. Fontos szempont a kulturális látnivalók teljes keresztmetszete, mert a vendég a falusi-városi és egyházi-világi emlékekről egyaránt benyomásokat szerezve több szemszögből ismerkedik meg a térség kultúrájával. A hagyományos életformák bemutatása mellett, az ökoturisztikai szellembe szervezett program tartalmaz olyan társadalmi akciókat is, melyek a jelen feladataira irányítják a figyelmet. A Nyugat-Európában kialakult gyakorlat szerint az ökoturisták látogatásuk során nemcsak kapni, hanem adni is szeretnének, ezért hangsúlyosan helyi tulajdonú kisebb szálláshelyeket és éttermeket vesznek igénybe, helyi termékeket fogyasztanak, költségükkel tudatosan is hozzájárulva a térség fejlődéséhez. Így az ökoturizmus a magas fajlagos költségű és kiemelten jövedelmező turisztikai ágazatok közé sorolható.

A cég elsődleges célja a Badacsonyládbihegyi Herczeg Ferenc Strand és az Ökoturisztikai Látogatóközpont és a Nádi Szél Vízitúra Tanösvény népszerűsítése, bemutatása, és a visszajáró vendégeink mellett új vendégek megnyerése. Valamint a meglévő infrastruktúra folyamatos fejlesztése. Melyet jelenleg a Badacsonytördemic Község Önkormányzatával együtt végzünk.

A strand üzemeltetése az elsődleges, de ezen kívül a látogató központ népszerűsítése és kiállítási tárgyainak bővítése nagyon fontos szempont üzletpolitikánkban. Gazdasági társaságunk tulajdonosa a Badacsonytördemic Község önkormányzata.

V. Helyszín:

A látogatóközpontról:

Intézményünk hazánk természeti csodáinak egyikében szeretettel várja és fogadja az érdeklődőket. Az Új Széchenyi Terv keretében Európai Unió támogatással létesült látogatóközpont a Balatont és a Badacsonyt mutatja be. A 2014. őszén megnyíló létesítményben megismerkedhetnek a környék sajátos geológiai arculatának kialakulásával, természeti értékeivel, növény-és állatvilágával, a múlt és a jelen társadalmi környezetével, a régiek és a ma embereinek foglalkozásával, a helyhez kötődő írók, költők, művészek életével és munkásságával. Megismerhetik a régió mezőgazdaságát (elsősorban a szőlőkultúrát) és termékeit, tájékozódhatnak a szabadidős, turisztikai, sportolási lehetőségekről. A helyszínre látogatók képzett vezetőkkel túrázhatnak szárazon és - a látogatóközpont saját kenuival és kajakjaival - vízen is. Kellemesen tölthetik továbbá idejüket, hűsölhetnek a Balaton vizében a

(központtal közös területen fekvő) strandon. A bemutató termekben korszerű audiovizuális és számítógépes eszközök, filmek, szöveges és képi dokumentumok, valamint hagyományos tárlókban elhelyezett kiállítási tárgyak teszik teljessé az élményt.

A strand:

A strand a 71-es főút déli oldalán, annak közvetlen szomszédságában helyezkedik el. Fizető strandként üzemel, kerítéssel elhatárolva a szomszédos területektől. Területe: 8792 m² (zöld felület), hosszúsága 147.2 m, szélessége 62.4 m. Felújított ivóvíz és szennyvízhálózat van. A strand – a nádas kivételével- teljes szélességében alkalmas a fürdésre, homokos mederfenékkel rendelkezik. A zöld terület az elkerített játszótér, sportpálya és a partsáv kivételével füvesített, parkosított. A biztonságos vízfelület lehorgonyzott szabályos bóják határolják. A strand területén vizesblokk található, mely meleg vizes zuhanyzókkal, illetve mosdókkal felszerelt, köztük mozgáskorlátozott mosdó és pelenkázó is található. Továbbá a strand területén még található két büfé, elsősegélynyújtó hely, kenuház, strandröplabda pálya, játszótér. A strand egész területén ingyenes WiFi hozzáférést biztosítunk.

2017-ben Badacsonytördemic Község Önkormányzata elnyert egy igen jelentős összegű pályázatot, melyet teljes egészében a strand felújítására, kibővítésére fordítottak. Felépült az eddiginél jóval korszerűbb vizesblokk, külön mozgáskorlátozottaknak kialakított helységgel. Új kabinsor 17 bérelhető öltöző fülkével. Kibővült a játszótér gyerekek és felnőttek számára egyaránt. Hiszen felnőtt kültéri kondi gépeken izzaszthatják Magukat „nagykorú” vendégeink.

VII. Termékek és szolgáltatások:

Bérbeadás : ingatlan valamint eszközök

a közüzemi díjak tovább számlázása

VIII. Szállítók:

Szállító partnereink:

Szolgáltatók:

- Dúnántúli Regionális Vízmű Zrt.
- E.ON Energiaszolgáltató Kft.
- Widenet Kft. (internet)
- Alarm Secktor Kft. (vagyonvédelem)
- NHKV ZRT.
- Molnárné Vajda Krisztina (számviteli szolgáltatás)
- Vízmintavétel

IX. Árszabás:

X.- Marketing:

Marketingstratégia

A cég a marketingtevékenységet a regisztrált helyi TDM szervezet marketingmunkájával összhangban, ahhoz illeszkedve végzi. A projektgazda a TDM szervezettel a marketingtervről, annak a helyi marketingstratégiához való illeszkedéséről egyeztetett, melyről a TDM szervezet vezetője állított ki nyilatkozatot. Cégünk a Badacsonyi Céh TDM szervezet teljes jogú tagja.

XI.- Munkaerőigény:

Az üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma egy fő.

Egy fő ügyvezető igazgató megbízási szerződéssel

XII.- Pénzügyi elemzés:

2025. évi várható bevételek az új árakkal kalkulálva:

Strand, és látogató központ bérleti díja	Ft
--	----

Kiadások és költségek:

2025. évi tervezett kiadások:

Az ingatlan bruttó értéke	117 707 905 Ft
---------------------------	----------------

2024.12.31-én a fenn álló nettó eszköz érték:	93 663 245 Ft
---	---------------

Az elszámolt Écs /év eddig	2 354 158 Ft / év 2%
----------------------------	----------------------

Az értékcsökkenést a költségek közé nem sorolom, csak tájékoztató jellegű mivel az elhatárolás feladásával, nem keletkezik mínusz.

2025 költségei:

Écs 2%	2 354 158 Ft
Ügyvezető megbízási díja 50 000 Ft / hó	600 000 Ft
szócho 5 850 Ft /hó	76 050 Ft
könyvelési díj 40 000 Ft +besz	520 000 Ft
bank ktsg kb 5 000 Ft/ hó	60 000 Ft
riasztó	126 000 Ft
DVR	620 000 Ft
Internet	50 000 Ft
MOHU szemét szállítás	140 000 Ft
Áramdíj	230 000 Ft
Víz vizsgálat díja	180 000 Ft
Összesen:	2 542 050 Ft