



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS  
POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/502-101

..... napirendi pont

**ELŐTERJESZTÉS**

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2019. december 12-i ülésére**

**Tárgy:** A LÉSZ Kft. 2020. évi előzetes üzleti tervének elfogadása, felügyelő bizottsága ügyrendjének jóváhagyása, az ügyvezető 2020. évi prémiumfeltételeinek megállapítása

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:** Pais Kornél ügyvezető  
Matics Attila gazdasági tanácsadó

**Tárgyalta:** Gazdasági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság  
Felügyelőbizottság  
Tulajdonosi Tanácsadó Testület

**Közgyűlésre meghívást kap:** Pais Kornél ügyvezető Zalaegerszeg Kert utca 39.  
Véber Péter a felügyelőbizottság elnöke  
Zalaegerszeg Gasparich Márk utca 13/A 3/1.  
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló  
Zalaegerszeg Batthyány u. 3-7.

**Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte:** Önkormányzati Osztály

*Dr. Földi*

## **Tisztelt Közgyűlés!**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése értelmében a kizárólagos önkormányzati tulajdoni részesedéssel működő gazdasági társaság esetében a legfőbb szerv kizárólagos hatáskörét a közgyűlés gyakorolja, ennek megfelelően a napirendi pont keretében szükséges határozatot hozni a LÉSZ Kft. 2020. évi előzetes üzleti tervéről és az ügyvezető 2020. évi prémiumfeladatairól.

A társaság ügyvezetője által elkészített, a döntésekhez szükséges dokumentumok az előterjesztés mellékletét képezik:

1. számú melléklet: 2020. évi előzetes üzleti terv
2. számú melléklet: 2020. évi mérlegterv
3. számú melléklet: 2020. évi eredményterv
4. számú melléklet: Felügyelőbizottság határozatai
5. számú melléklet: Felügyelőbizottság ügyrendje

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 158/2019. számú határozatával 14 igen, egyhangú szavazattal támogatta

A Pénzügyi Bizottság az előterjesztést 76/2019. számú határozatával 12 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Műszaki Bizottság az előterjesztést 143/2019. számú határozatával 11 igen szavazattal, 1 tartózkodással támogatta

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 147/2019. sz. határozatával– 13 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület 2019. november 29-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megvitatása után az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

### **Határozati javaslat:**

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. 2020. évi előzetes üzleti tervét 524.234 eFt nettó árbevétellel és 1.721 eFt adózott eredménnyel elfogadja. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2021. május 31.

**Felelős:** felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. ügyvezetőjének 2020. évi prémiumfeladatait az alábbiak szerint határozza meg:

1. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a 2019-es évben megnyitott „Munkáshotel” telítettsége, jó kihasználtsága érdekében, legalább hat munkaadóval, vállalkozással tart érvényben szálláshasználati szerződést.
2. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható a cég telephelyének további önerős vagy pályázaton elnyerhető energetikai tárgyú

fejlesztése esetén. A társaság telephelyén energetikai felújítás megvalósítása további épület vagy épületek esetén, az előző időszakhoz képest legalább 20%-os energiafogyasztás csökkentés megvalósítása esetén.

3. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható bármely három darab köztéri szobor, egyéb közterületi eszköz, utcabútor saját forrásból megvalósuló felújításának teljesítése esetén.
4. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a társaság egyéb (lakáskiadással kapcsolatos) kintlévőségének állománya tovább csökken és nem haladja meg a 2019. év végi tényadatot, valamint hatékony lakásgazdálkodást, ütemezett és racionális felújításokat folytat.

Prémiumként az éves személyi alapbér 100 %-a kerülhet kifizetésre abban az esetben, ha az ügyvezető a kitűzött prémiumfeladatokat maradéktalanul teljesíti. A feladatok időarányos teljesítése esetén év közben egy alkalommal 50 % prémiumelőleg fizethető ki, amelyet a felügyelőbizottság javaslata alapján a polgármester engedélyez. A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a 2020. évi prémiumfeltételekről tájékoztassa az ügyvezetőt.

**Határidő:** 2019. december 31.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. felügyelő bizottságának 2019. november 6-án megállapított ügyrendjét jóváhagyja.

**Határidő:** 2019. december 12.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2019. december 6.



**Balaicz Zoltán**  
polgármester



1. sz. melléklet: 2020. évi előzetes üzleti terv

**8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39.**

Telefon: 92/312-730

[www.leszkft.hu](http://www.leszkft.hu)

[info@leszkft.hu](mailto:info@leszkft.hu)

A LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

2020. évi  
**ELŐZETES ÜZLETI TERVE**



## BEVEZETÉS

A 2020-as évben - hasonlóan a korábbihoz – az egyik kihívás a társaság számára a jogszabályban meghatározott minimálbér, és elsősorban a garantált bérminimum emeléséből, valamint az ezzel együtt járó, a bérek összeállításából adódó további béremelések többletterhének kigazdálkodása.

Ennek érdekében növelni kell a bevételeket, minden tevékenység körében szükségessé válik a várható infláció feletti emelés, illetve emellé a korábbiakhoz hasonló szigorú költséggazdálkodás.

Új üzletágként szerepel a 2019. júniusában megnyitott a Zalaegerszegi Munkáshotel üzemeltetése, amelyet az önkormányzattal kötött bérleti szerződés alapján működtetünk. A Munkáshotel esetében a tervezést jelentősen befolyásoló tényező a telítettség, kihasználtság kérdése, hiszen 10%-os vendégszám csökkenés vagy növekedés akár 8-9 millió Ft-os árbevétel változást is eredményezhet, miközben az ehhez kapcsolódó költségek 70% feletti telítettség esetén már nem ilyen arányban változnak.

A 2020-as esztendő lesz az első teljes év. A terv már az egész éves adatokat tartalmazza, a bázisadatok a nyitás évének törtévi adatait tartalmazza.

2020-ban tovább szeretnénk folytatni a telephelyi ingatlanokat érintő karbantartási, illetve korszerűsítési munkákat, mellyel az energiafelhasználást szeretnénk csökkenteni, a már megvalósult épületek mellett egy további épületben.

Továbbra is legjelentősebb bevételi tétel a bérlakások és helyiségek bérleti díja, melyek esetében díjemeléssel is számoltunk, javaslatunk a fentiek miatt 5 %-os emelés volt.

Mindezek alapján a 2020. évi előzetes üzleti terv 524.234 ezer Ft nettó árbevételt és 1.891 ezer Ft adózás előtti eredményt tartalmaz.

**Továbbra is elköteleztettek vagyunk mind a tulajdonos, mind pedig a megrendelők, társasházak, bérlők felé a pontos, megbízható, magas színvonalon történő szolgáltatások biztosításában!**

### **2020. évben is kiemelten kezeljük:**

1. Az önkormányzati vagyon védelmét, ennek eszközeként a lakásbérlemények folyamatos ellenőrzését, karbantartását, megüresedés esetén azok felújítását.
2. A bérleményekhez kapcsolódó követelések további folyamatos csökkentését, jogi eljárások és személyes közreműködés igénybevételével, bérlők tájékoztatásával.
3. A társasház kezelési tevékenység további minőségi, informatikai fejlesztését és az újabb szakemberek képzését.
4. Az építőipari részleg hatékonyságának 2019-ben már elért növelését, a szakemberek hatékonyabb pótlását.
5. Energiatakarékos karbantartások, felújítását támogatását a társasházakban és az önkormányzati tulajdonú lakásokban.
6. A kezelt épületekre vonatkozó ütemezett karbantartási terv végrehajtását.
7. A munkavállalók érdekeltségének javítását, kiszámítható juttatásokat.

## KEZELT BÉRLEMÉNYEK ÁLLOMÁNYA

A társaság kezelésében lévő lakások és egyéb helyiségek számában a közgyűlési döntés alapján a Rákóczi Ferenc utca 50. sz. alatti rossz állapotú lakások értékesítésének realizálása várható, a korábbi és 2019-es év szanálásai miatt enyhe csökkenés volt jellemző, a 2019. október hónapban kezelt ingatlanok száma 1016 db volt, melyből 778 db az önkormányzati lakások száma és 238 db az egyéb ingatlan, garázs, pince, iroda, műhely.

Ezen túlmenően rendelkezünk továbbra is 35 db saját tulajdonú lakással, melyet piaci alapon adunk bérbe.

Év	Lakás	Nem lakás	Összesen
2015	809	244	1053
2016	803	243	1046
2017	795	245	1040
2018	784	238	1022
2019. október	778	238	1016

**A táblázatban szereplő lakásállományból a jövő évi terv során az átlagosan üresen állók arányát éves szinten 5% alá várjuk, mivel a megpályáztatott, vagy a közgyűlés egyedi döntésével bérbeadott lakásokon kívül üres állománnyal jelenleg nem rendelkezünk.**

A hasznosítható nem lakás célú helyiségek közül 6 db iroda, 3 db raktár, 3 db üzlet, illetve néhány pincehelyiség, valamint a garázsok (134 db) bérleti díjával számolhattunk, a többi korlátozottabban forgalomképes, vagy piacon nem kiadható helyiség üres (jellemzően társasházi pince, raktár). Ezek esetében a társasház az üresen állás idejére is jogosan számítja fel a költségeket (üzemeltetés, közös költség), melyhez bevétel nem társul, azaz máshonnan kell azt kompenzálni.

A vagyonrendeletben leírt szabályok szerinti alapítványok, egyesületek, közhasznú szervezetek 17 db helyiséget bérelnek kedvezményes bérleti díjjal.

*A működtetett önkormányzati ingatlanokra vonatkozó bevételek és költségek részletezését a 2. sz., a tervezett karbantartások részletezését a 3. sz. melléklet tartalmazza.*

## PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA

Az elmúlt évekhez hasonlóan a társaság pénzügyi helyzete továbbra is stabil, a fizetési kötelezettségeknek határidőben eleget tudunk tenni. Pénzeszközeink állományában hasonló összegekkel számoltunk.

A jelentős bevételi forrást jelentő – bérlők által fizetendő bérleti és közüzemi díjak – **hátralékok összegének csökkentését a 2020-as évre is kitűztük, szemléltetésül az alábbi táblázatban a tény adatokat feltüntetjük.**

**A bérleti tartozások alakulása (társasházi tartozásokkal együtt) 2014.12.31-2019.09.30., értékvesztés nélkül**

Dátum	Tartozás összege (eFt)
2014.12.31.	137 483
2015.12.31.	133 197
2016.12.31.	126 346
2017.12.31.	105 069
2018.12.31.	82 427
2019.09.30.	78 427

## **BEVÉTELEK**

Az 1. sz. melléklet tartalmazza a 2019. évre várható és a 2020. évre tervezett bevételeket tevékenységenkénti bontásban.

A társasági szintű összes tervezett bevétel 538.249 ezer Ft. Már a 2019. évi várható adatok is előre jeleznek némi többletbevételt.

A bevételek növekedése között jelentős tétel, hogy a Munkáshotel 2020. évi terv adataiban már az egész éves működés szerepel, szemben az előző évvel. Ahogy a bevezetőben írtuk, a Munkáshotel esetében a tervezést jelentősen befolyásoló tényező a telítettség, kihasználtság kérdése, hiszen 10%-os vendégszám csökkenés vagy növekedés akár 8-9 millió Ft-os árbevétel változást is eredményezhet, miközben az ehhez kapcsolódó költségek 70% feletti telítettség esetén már nem ilyen arányban változnak. A tervben így mindenképpen e feletti telítettséggel számolunk.

A tervezett árbevételt az is befolyásolja, hogy az építőipari ágazat a jelen ismereteink alapján nem tud lényegesen többet teljesíteni a 2020. évi várható árbevétel összegénél. A jelenlegi helyzetben gondot elsősorban a szakemberhiány, és a jelenlegi bérszint mellett megfelelő munkaerő megtalálása. A fluktuáció ugyan nem nagy, de jelentős javulást ezen a téren nem várunk. Hiány van burkolóból, festőből, vízvezetékyszerelőből is.

Az egyéb bevételek között a korábban peresített tartozásokra befizetett kamat és járulékos költségek várható megtérülését, valamint a korábbi években elszámolt értékvesztés visszairását vettük számba azoknál a nyilvántartott követeléseknél, ahol az adós rendezte a tartozását. Mivel ez általánosságban bizonytalan, ezért a várható értékekre tervezünk.

Az **üzemi tevékenység** tervezett árbevétele az egyéb bevételekkel együtt 538.234 ezer Ft, a pénzügyi műveletek bevételét 15 ezer Ft-ra terveztük, mivel a bankkamatok elhanyagolható nagyságrendűek.

### **Bevételek tevékenységenként:**

**Bérleti díjbevételek** soron az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérleti díja, valamint használati díjának összege szerepel.

Már a 2019. évre várható adatokból is látható, hogy mind a lakbérek, mind a helyiségbérleti díjkból származó bevétel magasabb a tervhez képest. Ennek egyik oka, hogy növekedett a költségelven kiadott lakások aránya a szociális alapon kiadottakhoz képest a lakosság jövedelmének növekedésével. Másik oka, az üres lakások, helyiségek kedvezőbb számú kiadottsága.

**Gazdaságilag racionális, hogy a teljes felújításon átessett lakásokat lehetőleg csak költségelven lehessen bérbeadni. Nyilván néhány esetben ez nem teljesíthető.**

A 2 sz. melléklet adataiból látható, hogy a 2019. évre a lakbérek és használati díjakat mintegy 7,4 millió Ft-tal magasabbakra tervezzük a 2019. évre várható bevételnél.

A jelenlegi igények és elsősorban a pályázati eredmények alapján műszaki állapottól függően gyorsan bérbeadhatók az üres lakások. A nem lakás célú bérleményeknél 3,5%-os növekedéssel számolunk, mely elsősorban a szerződésekbe épített inflációs emelést jelenti.

**Támogatással épült lakások tervezett bérleti díjbevételét az összes bevételből 56.079 ezer Ft-ra tervezzük.**

**Társasházi közös képviselő:** Ezen a területen a városban egyre nagyobb a verseny, egyre több a kisvállalkozás, az ÁFA mentes vállalkozói kör. Ez a tevékenység jár a legnagyobb munkaerő felhasználással, élők munkával. Az előző évhez képest átlagosan 8 %-os emelést terveztünk, ellensúlyozandó a már megvalósított informatikai fejlesztés költségekre gyakorolt hatását, valamint azt, hogy várhatóan ezen a területen is jelentősen emelkednek a munkabérek.

A 2020-as évben további jelentős feladatok várhatóak, mivel a törvényi változások miatt, kötelező lesz a földhivatali bejelentkezés, valamint a társasházi beszámoló közzététele is.

A korábbi évhez hasonlóan több új építésű ingatlan kezelési jogát szeretnénk elnyerni, fókuszálni a 20-30 lakásosnál nagyobb társasházakra.

E tevékenység bevételét növeli a hitel-, illetve a bankszámla szerződések közvetítéséért elszámolható jutalék is. Ez a tevékenység várhatóan évi 2 millió Ft bevételt eredményez.

A **központi fűtési tevékenység árbevételét** a várható adatok alapján terveztük. (A bérleti díj a tényleges költségeket fizetik, így az árbevétel összege megegyezik a költségek összegével).

Ebben is történhet változás, hiszen, ha a költségek alacsonyabbak, vagy enyhébb a tél, akkor az árbevétel is alacsonyabb lesz, vagy ennek éppen fordítottja is előfordulhat.

**Munkáshotel:** az első teljes évben 70.596 ezer Ft árbevétellel számolunk. Ez az egyik legnagyobb bizonytalansággal rendelkező tényező, de a munkaadók jelenlegi hozzáállásából és igényeiből adódóan optimistán tervezzük a várható bevételt. Fő feladat a „több lábbon állás”, és a lehető legtöbb zalaegerszegi vállalkozás megszólítása, kapcsolattartás, összhangban a városban megjelenő új, elsősorban építőipari munkákhoz kapcsolódó szállástátás bővítése, a szerződésállomány megtartása és növelése.

**Korábbi, 1990-es években részletre vásárolt önkormányzati bérlakások nyilvántartása:** a kifutó részletfizetések miatt a bevétel évről – évre alacsonyabb, melyet továbbra is a lakásalapba továbbítunk.

**Karbantartó-gyorsjavító részleg és építőipari kivitelezés, felújítások:** a bázisul szolgáló 2019. évben a korábbi évekhez, illetve a tervezett összeghez viszonyítva a terv szintű árbevétel realizálható, ehhez igazítottuk a 2020. évi adatot is.

**Közvetített közüzemi díjak:** a bérleti díj felé továbbszámlázott vízdíjak, hulladékszállítási díjak, lépcsőház világítás stb., várható, becsült összegét tartalmazza, mely közel megegyezik a bázisadattal. Ezen a területen díjmódosításról nem tudunk.

**Egyéb tevékenység:** a telephelyen, TV-toronyban bérbeadással hasznosított ingatlanok, illetve a társaság tulajdonában lévő lakások, valamint irodák bérleti díjbevétele a meghatározó elem. Ezen a területen a

szerződések inflációs emelést engednek, melyet terveztünk a 2020-as évre. A telephelyi bérbeadott ingatlanok jól kihasználtak, a Deák tér alatti saját tulajdonú iroda bérbeadásával egyelőre nem számoltunk.

**Egyéb bevételek:** a tervezet a kapott bírságok, késedelmi és egyéb kamatok, visszairt értékvesztések várható bevételét tartalmazza.

## LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS

A foglalkoztatott létszámban 1-2 fős változást terveztünk, elsősorban azért, mert a 2019. évi tervhez képest is kevesebb jelenleg a munkavállaló, van betöltetlen álláshelyünk, a feladatainkat 51 fővel tervezzük ellátni. 1 fő, felsőfokú duális hallgatónkot tervezzük munkaviszonyban tovább foglalkoztatni.

A létszámból 22 fő fizikai dolgozó, (szakipari dolgozók 7 fő, takarítók 5 fő + munkáshotel 3 fő, portások, telepi őr 5 fő, egyéb segédmunkás 2 fő), 27 fő pedig (az ügyfélszolgálati iroda vezetőjével együtt) szellemi foglalkozású. A 49 fő közül 2 fő foglalkoztatása részmunkaidőben történik, megváltozott munkaképességű foglalkoztatottunk 4 fő.

A 2020. évre érvényes minimálbér és garantált bérminimum változása a munkavállalók jelentős részét érinteni fogja. A bérköltséget emellett az is növeli, hogy a 2020. évi terv adat már a Munkáshotel teljes évi működésének adatát tartalmazza, szemben az előző évi adattal.

Továbbra is biztosítjuk a nyugdíj előtt álló munkavállalóknak a havi 10 eFt-os kiegészítő juttatást maximum 24 hónapig, illetve egyszeri jutalom fizetését a 10, 20, 30 vagy 40 éve a társaság alkalmazásában álló dolgozóknak. A kedvezményesen adózó juttatások köre 2019-től minimálisra csökkent. A dolgozók a kedvezőbben adózó SZÉP kártyával szemben a bérrel azonosan adózó „pénzbeli juttatás” mellett foglaltak állást, ezért továbbra is ezt biztosítjuk (évi bruttó 100 ezer Ft mértékben).

Egyéb személyi jellegű juttatások között a jogszabály által előírt munkába járáshoz útiköltség hozzájárulás szerepel (bérlet vagy gépkocsifutás térítés).

A létszám és béradatokat az 1. sz. melléklet tartalmazza.

## KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK

**Anyagköltség:** a legjelentősebb tételek a központi fűtéses épületek energiafelhasználása, a bérlőknek számlázott vízdíj és egyéb közüzemi díjak, a Munkáshotel energiafelhasználása és az építőipari tevékenység anyagfelhasználása.

Az **igénybe vett szolgáltatások** ellenértékéből a folyamatos, vállalkozási szerződés alapján felmerült költségeket kismértékű emelkedéssel számolunk. A legnagyobb súllyal az önkormányzat részére az ingatlanok működtetése ellenértékeként fizetendő működtetői díj (35.000 ezer Ft), valamint a társasházak részére fizetendő üzemeltetési hozzájárulás szerepel (23.121 ezer Ft) értékben. Magasabb összegben szerepel a támogatással épült és a normál épületek esetében az idegen javítás, karbantartás (3.736 eFt és 8.525 eFt), továbbá ezen a költségnemen terveztük a behajtási jutalékokat is.

Az egyéb szolgáltatások a bankköltséget, biztosítási díjakat, illetve egyéb hatósági díjakat tartalmazzák.

**Értékcsökkenési leírásként** a meglévő eszközök leírása, továbbá a beruházások között szereplő kis összegű számítógépek cseréje (2 db), szükség esetén kis összegű telefonok vagy monitorok, egyéb kisgépek elszámolása szerepel.

**Egyéb ráfordítások** jogcímen különféle adókat terveztünk, melyből:

- az iparüzési adó a korábbinál magasabb, kb. 8.276 ezer Ft-ra várható,
- az építményadót a korábbi évhez hasonlóan 4.232 ezer Ft-ra terveztük,
- innovációs járulék 1.000 ezer Ft,
- arányosított ÁFA le nem vonható része 9.000 ezer Ft.

Követelések értékvesztésére 2.000 ezer Ft-ot (egyenleg szinten), behajthatatlan követelések leírására haláleset, végrehajtói behajthatatlanság miatt 4.000 ezer Ft-ot terveztünk.

## **BERUHÁZÁS, FENNTARTÁS**

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban			
	2018. évi tény	2019. évi terv	2019. évi várható	2020. évi terv
Beruházás	17 311	7 900	4 000	10 000
Saját eszközök karbantartása	12 913	14 412	13 516	14 192
<b>Összesen:</b>	<b>30 224</b>	<b>22 312</b>	<b>17 516</b>	<b>24 192</b>

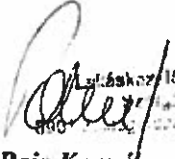
A karbantartásra tervezett összegből többek között 800 ezer Ft-ot a gépjárművek javítására, irodaházban 2 db iroda felújítására 300 ezer Ft-ot, a Pázmány P. utcai épületben 1 db lakás helyecéllítésre saját beruházásban 1.400 ezer Ft-ot, illetve a műhelyekben, irodákban energiatakarékos LED fénycső világítás kiépítés folytatását tervezzük, 300 ezer Ft értékben.

A beruházások között folytatjuk az időközben elavuló számítógépek és monitorok cseréjét (2 db). Terveztünk a gépjármű állomány öregedése miatt (>10 év) 1 db kistehergépkocsi és 1 db személygépkocsi cseréjét összesen 6.000 ezer Ft értékben. Szükségessé vált a telephelyen az elhasználandó szennyvízhálózat korszerűsítése, bővítése, melyre 3-4 millió Ft-ot terveztünk fordítani.

A kezelésünkbe tartozó épületek, ingatlanok tervezett állagmegóvási, karbantartási munkáit részletesen (17.000 ezer Ft értékben) a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előzetes üzleti terv elfogadására!

Zalaegerszeg, 2019. november 20.

  
Pais Kornél  
üzgyvezető


## Tevékenységek árbevétele, bevételek

	Megnevezés	2018. tény	2019. terv	2019. várható	2020. terv
1.	Bérleti díj bevételek	158 361	160 850	167 936	175 923
2.	Támogatott lakások bérleti díj bevétele	50 000	52 014	53 408	56 079
3.	Ügyfélszolgálati iroda üzemeltetése	6 353	6 689	6 477	6 800
4.	Társasházi közös képviselő	42 022	44 240	47 107	50 876
5.	Központi fűtés	14 334	12 316	15 469	16 296
6.	Munkáshotel		33 210	36 035	70 956
7.	Lakásértékesítés bonyolítási díja	66	66	50	45
8.	Építőipari tevékenység	67 291	60 000	60 911	62 000
9.	Közvetített közüzemi díjak	37 687	40 482	36 462	36 950
10.	Épület-takarítási tevékenység	7 560	5 616	6 054	5 400
11.	Egyéb tevékenység (bérbeadás)	40 106	35 936	41 946	42 909
12.	Egyéb bevétel	16 176	14 000	11 765	14 000
I.	Üzemi tevékenység árbevétele	439 956	465 419	483 620	538 234
II.	Pénzügyi műveletek bevétele	116	10	233	15
	<b>Összesen</b>	<b>440 072</b>	<b>465 429</b>	<b>483 853</b>	<b>538 249</b>

Bér- és létszámgazdálkodás alakulása  
(átlagos statisztikai állományi létszám)

	Megnevezés	2018. tény	2019. terv	2019. várható	2020. terv
1.	Összes létszám (fő)	50	53	49	51
2.	Szellemi	28	26	27	29
3.	Fizikai	22	27	22	22
4.	Munkabér költség (ezer Ft)	122 363	139 653	138 738	161 646
5.	Szellemi	79 121	84 002	89 863	104 808
6.	Fizikai	41 096	53 491	46 675	54 438
7.	Egyéb (FB tiszteletdíj)	1 555	1 560	1 600	1 800
8.	Egyszerűsített foglalkoztatás	591	600	600	600
9.	Átlagkereset Ft/fő/hó	200 362	216 184	232 207	260 206

Zalaegerszeg, 2019. november 20.


  
 Pais Kornél  
 ügyvezető

**Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei  
2020. évi előzetes terv**

adatok ezer Ft-ban

<b>MEGNEVEZÉS</b>	<b>2018. tény</b>	<b>2019. terv</b>	<b>2019. várható</b>	<b>2020. terv</b>
<b>BEVÉTELEK</b>				
Lakbér és használati díj előírás	138 946	141 086	147 439	154 811
Helyiségbérllet	19 415	19 764	20 497	21 112
<b>Összes bevétel</b>	<b>158 361</b>	<b>160 850</b>	<b>167 936</b>	<b>175 923</b>
<b>FELHASZNÁLÁS</b>				
<b>Üzemeltetésre</b>	<b>51 807</b>	<b>54 435</b>	<b>55 573</b>	<b>62 117</b>
- működtetői díj	28 500	30 000	30 000	35 000
- üzemeltetési hozzájárulás társasházak	20 876	21 623	22 020	23 121
- üzemelt külső számlák alapján	1 124	1 592	2 638	3 035
- egyéb költségek	1 307	1 220	915	961
<b>Karbantartási munkákra</b>	<b>14 797</b>	<b>10 120</b>	<b>12 728</b>	<b>10 180</b>
- külső vállalkozó által végzett	9 435	5 887	9 800	8 525
- saját vállalkozásban	5 362	4 233	2 928	1 655
<b>Felhasználás összesen</b>	<b>66 604</b>	<b>64 555</b>	<b>68 301</b>	<b>72 297</b>
<b>Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás</b>	<b>50 000</b>	<b>52 014</b>	<b>53 408</b>	<b>56 079</b>
<b>FELHASZNÁLÁS</b>				
<b>Üzemeltetésre</b>	<b>770</b>	<b>702</b>	<b>772</b>	<b>782</b>
<b>Egyéb költségek</b>	<b>2 480</b>	<b>2 661</b>	<b>2 437</b>	<b>2 558</b>
<b>Karbantartási munkákra</b>	<b>4 112</b>	<b>5 880</b>	<b>5 006</b>	<b>6 820</b>
- külső vállalkozó által végzett	2 568	3 953	3 531	3 736
- saját vállalkozásban	1 544	1 927	1 475	3 084
<b>Felhasználás összesen</b>	<b>7 362</b>	<b>9 243</b>	<b>8 215</b>	<b>10 160</b>
<b>Összes bevétel</b>	<b>208 361</b>	<b>212 864</b>	<b>221 344</b>	<b>232 002</b>
<b>Összes felhasználás</b>	<b>73 966</b>	<b>73 798</b>	<b>76 516</b>	<b>82 457</b>
<b>Bérleményműködtetés általános költsége</b>	<b>41 356</b>	<b>41 145</b>	<b>39 130</b>	<b>42 472</b>
<b>Központi irányítás költségének arányos része</b>	<b>24 637</b>	<b>25 445</b>	<b>26 071</b>	<b>26 314</b>
<b>Arányosított ÁFA le nem vonható része</b>	<b>11 057</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Iparüzési adó arányos része</b>				<b>4 910</b>
<b>Behajthatatlan követelések leírása</b>	<b>3 965</b>	<b>3 500</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Elszámolt értékvesztés</b>	<b>14 526</b>	<b>2 000</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>Eredmény</b>	<b>38 854</b>	<b>57 976</b>	<b>59 627</b>	<b>55 849</b>

Zalaegerszeg, 2019. november 20.

  
 Pais Kornél  
 ügyvezető

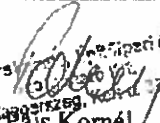
## Előzetesen tervezett karbantartási munkák önkormányzati épületeken, 2020. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)
Átalszegett u. 23/A.	Erkélyek külső korlátok rozsdamentesítés, mázolás folytatása	1000
	Lépcsőházvilágítás korszerűsítésének folytatása (LED)	150
	Általános karbantartás, kazánkarb.	350
Átalszegett u. 23/B.	Általános karbantartás	450
	Külső javítások, tetőjavítás	1000
Ebergényi út 16/1.	Általános karbantartás	300
	Lépcsőházi világítás korszerűsítés	100
Gasparich Márk u. 26/A.	Belső lépcsőház javítások, kaputelefon javítás, bejárati ajtó csere	400
	Általános karbantartás	300
Önkormányzati lakások, társasházban található karbantartása (általános)	Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a társasházi tervezett külső hőszigetelés miatt	3000
	Általános karbantartások, központi berendezéseken, bérbeadóra tartozó munkák elvégzése (csőtörés, villamos hálózat javítás, falban menő vez. jav.)	5000
Mártírok útja 13-15.	Ereszesatornák javítása, vápa javítás	250
	Általános javítás, karbantartás	280
Ola u. 14. "A" lph és "B" lph	Általános karbantartás, kapukarbantartás	200
Ölyvesfalvi u. 48.	Kaputelefon korongos átalakítás	150
	Általános karbantartás	150
	Lépcsőházi javítások	50
Ölyvesfalvi u. 50.	Kaputelefon korongos átalakítás	130
	Általános karbantartás	150
	Lépcsőházi javítások	50
Ölyvesfalvi u. 52.	Kaputelefon korongos átalakítás	130
	Általános karbantartás	150
	Lépcsőházi javítások	50
Ölyvesfalvi u. 54.	Kaputelefon korongos átalakítás	130
	Általános karbantartás	150
	Lépcsőházi javítások	50
Ölyvesfalvi u. 58.	Kaputelefon korongos átalakítás	130
	Általános karbantartás	150
Platán sor 38.	Általános karbantartás, kazánkarb.	350
	Költségosztók cseréje (hitelesítéssel)	950
Rákóczi Ferenc u. 19.	Udvari karbantartások	100
	Egyéb karbantartás, festés	350
Ságodi út 68.	Általános karbantartás	200
Sütő u. 3.	Bejárati ajtó csere	150

## Előzetesen tervezett karbantartási munkák önkormányzati épületeken, 2020. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)
	Kerítés külső javítása	500
	Mindösszesen	17000

Zalegerszeg, 2019. november 20.

  
Páls Kornél  
ügyvezető

**"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2020. évi előzetes terv**

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2019.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018. tény	2019. terv	2019. várható	2020. terv
a	b	d	e	f	g
01.	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>132 833</b>	<b>126 150</b>	<b>129 625</b>	<b>128 000</b>
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	3. Vagyoni értékű jogok				
06.	4. Szellemi termékek				
07.	5. Üzleti, vagy cégérték				
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek				
09.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése				
10.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>132 833</b>	<b>126 150</b>	<b>129 625</b>	<b>128 000</b>
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	117 680	112 850	116 000	114 000
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	2 615	2 500	2 000	2 000
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 413	10 800	10 000	12 000
14.	4. Tenyészállatok				
15.	5. Beruházások, felújítások	1 125		1 625	
16.	6. Beruházásokra adott előlegek				
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése				
18.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés				
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
23.	5. Egyéb tartós részesedés				
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön				
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése				
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
29.	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>231 043</b>	<b>238 235</b>	<b>256 666</b>	<b>260 012</b>
30.	<b>I. KESZLETEK</b>	<b>6 635</b>	<b>6 000</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
31.	1. Anyagok	2 443	2 500	3 500	3 500
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	929	1 000	1 000	1 000
33.	3. Növendék-, hizó és egyéb állatok				

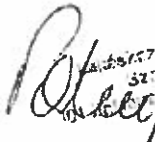
LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018. lény	2019. terv	2019. várható	2020. terv
a	b	d	e	f	g
34.	4. Késztermékek	934	500	500	500
35.	5. Áruk	2 329	2 000	2 000	2 000
36.	6. Készletekre adott előlegek				
37.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>43 364</b>	<b>60 000</b>	<b>65 000</b>	<b>65 000</b>
38.	1. Követelésck áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	31 909	40 000	50 000	50 000
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
42.	5. Váltókövetelések				
43.	6. Egyéb követelések	11 455	20 000	15 000	15 000
44.	7. Követelésck értékelési különbözete				
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
46.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés				
49.	3. Egyéb részesedés				
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek				
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete				
53.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>181 044</b>	<b>172 235</b>	<b>184 666</b>	<b>188 012</b>
54.	1. Pénztár, csekkek	287	400	300	300
55.	2. Bankbetétek	180 757	171 835	184 366	187 712
56.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 527</b>	<b>800</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	228			
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 299	800	1 000	1 000
59.	3. Halasztott ráfordítások				
60.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>365 403</b>	<b>365 185</b>	<b>387 291</b>	<b>389 012</b>

Zalaegerszeg, 2019. november 20.

  
 Pais Kornél  
 ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG  
2/2

**"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2020. évi előzetes terv**

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2019.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor-szá	A tétel megnevezése	2018. tény	2019. terv	2019. várható	2020. terv
a	b	d	e	f	g
61.	<b>D. Saját tőke</b>	299 065	300 185	308 291	310 012
62.	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	210 000	210 000	210 000	210 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken				
64.	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>				
65.	<b>III. TŐKETARTALÉK</b>				
66.	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	67 505	89 065	89 065	98 291
67.	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>				
68.	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>				
69.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka				
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
71.	<b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	21 560	1 120	9 226	1 721
72.	<b>F. Céltartalékok</b>	0	0	0	0
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre				
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre				
75.	3. Egyéb céltartalék				
76.	<b>F. Kötelezettségek</b>	53 311	55 000	65 000	65 000
77.	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>				
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben				
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
82.	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	0	0	0	0
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból				
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek				

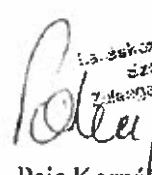
LÉSZ KFT, ZALAEGRSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018. tény	2019. terv	2019. várható	2020. terv
a	b	d	e	f	g
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek				
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő				
91.	9. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek				
92.	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>53 311</b>	<b>55 000</b>	<b>65 000</b>	<b>65 000</b>
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök				
94.	Ebből: az átváltoztatható kötvények				
95.	2. Rövid lejáratú hitelek				
96.	3. Vevőktől kapott előlegek				
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	13 389	15 000	15 000	15 000
98.	5. Váltótartozások				
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással				
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	39 922	40 000	50 000	50 000
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete				
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
105.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>13 027</b>	<b>10 000</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	7 900	4 000	8 000	8 000
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	5 127	6 000	6 000	6 000
108.	3. Halasztott bevételek				
109.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>365 403</b>	<b>365 185</b>	<b>387 291</b>	<b>389 012</b>

Zalaegerszeg, 2019. november 20.

  
 Pais Kornél  
 ügyvezető

László és Társaság  
 Szolgáltató Kft.  
 Zalaegerszeg, Kert u. 29. Pf. 7.

LÉSZ KFT ZALAEGERSZEG  
2/2

## 3. sz. melléklet: 2020. évi eredményterv

**"A" típusú eredménykimutás összköltség eljárással 2020. évi előzetes terv**

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2019.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018. tény	2019. terv	2019. várható	2020. terv
a	b	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	423 780	451 419	471 855	524 234
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>423 780</b>	<b>451 419</b>	<b>471 855</b>	<b>524 234</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-3 886		-286	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	5 122			
II.	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)</b>	<b>1 236</b>	<b>0</b>	<b>-286</b>	<b>0</b>
III.	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>16 176</b>	<b>14 000</b>	<b>11 765</b>	<b>14 000</b>
III/a.	Ebből: visszairt értékvesztés	3 377	10 000	10 000	10 000
05.	Anyagköltség	41 096	52 085	58 503	91 452
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	123 487	143 738	148 658	185 322
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	6 581	6 970	6 696	7 031
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	851	100	0	0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	37 740	31 619	24 956	0
IV.	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>209 755</b>	<b>234 512</b>	<b>238 813</b>	<b>283 805</b>
10.	Béreköltség	122 363	139 653	138 738	161 646
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	12 129	13 653	13 026	13 905
12.	Bérfelrakások	23 242	29 351	23 869	27 398
V.	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>157 734</b>	<b>182 657</b>	<b>175 633</b>	<b>202 949</b>
VI.	<b>Értékesítési leírás</b>	<b>6 123</b>	<b>7 023</b>	<b>6 756</b>	<b>7 104</b>
VII.	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>44 642</b>	<b>40 000</b>	<b>52 227</b>	<b>42 500</b>
VII/a.	Ebből: értékvesztés	15 340	12 000	17 000	12 000
A.	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>22 938</b>	<b>1 227</b>	<b>9 905</b>	<b>1 876</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásokról kapott				
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	12	10	233	15
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	104			
17/a.	Ebből: értékelési különbözet				
VIII.	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>116</b>	<b>10</b>	<b>233</b>	<b>15</b>

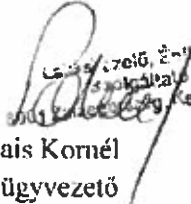
LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018. tény	2019. terv	2019. várható	2020. terv
a	b	d	e	f	g
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztéscsögek				
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamvesztések				
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	212	6	0	0
20/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai				
22./a.	Ebből: értékelési különbözet				
IX.	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21+22)</b>	<b>212</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.	<b>PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>	<b>-96</b>	<b>4</b>	<b>233</b>	<b>15</b>
C.	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)</b>	<b>22 842</b>	<b>1 231</b>	<b>10 138</b>	<b>1 891</b>
X.	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>1 282</b>	<b>111</b>	<b>912</b>	<b>170</b>
D.	<b>ADOZOTT EREDMÉNY (+-C-X)</b>	<b>21 560</b>	<b>1 120</b>	<b>9 226</b>	<b>1 721</b>

Zalaegerszeg, 2019. november 20.

  
 Pais Kornél  
 ügyvezető  
 Zalaegerszegi Értékpapír- és  
 Pénzügyi Szolgáltató Kft.  
 8901 Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf. 78

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** a LÉSZ Kft. (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2019. november 6-án.

<b>Jelen vannak:</b> Véber Péter	Felügyelő Bizottság tagja
Martonné Lakos Klára Mária	Felügyelő Bizottság tagja
Milics Tamás	Felügyelő Bizottság tagja
Pais Kornél	LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója
Komáromy Zoltán	LÉSZ Kft. gazdasági vezetője

### Napirendi pontok:

1. FB elnökének megválasztása (szavazással a tagok közül)
2. FB ügyrendjének elfogadása
3. Munkaterv megállapítása

Az ügyvezető köszöntötte a Felügyelő Bizottság ülésének résztvevőit. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közgyűlése 2019. október 25-i ülésén visszahívta a Felügyelő Bizottság korábbi tagjait, és 2019. november 1-től 3 új tagból álló Felügyelő Bizottságot választott meg.

*Az első napirendi pont* keretében az új összetételű Felügyelő Bizottság tagjai önmaguk közül egyhangúlag Véber Pétert választották meg elnöknek, aki a megbízást elfogadta.

### **6/2019. sz. határozat**

**A Felügyelő Bizottság tagjai maguk közül Véber Pétert választották meg a Felügyelő Bizottság elnökének.**

*A második napirendi pontban* az ügyvezető a Felügyelő Bizottság tagjai elé terjesztette a LÉSZ Kft. Felügyelő Bizottságának Ügyrendjét. A bizottság tagjai az ügyrendet áttekintették, majd azt követően egyhangúlag elfogadták.

### **7/2019. sz. határozat**

**A Felügyelő Bizottság a LÉSZ Kft. Felügyelő Bizottságának Ügyrendjét elfogadta.**

*A harmadik napirendi pontban* az ügyvezető a Felügyelő Bizottság tagjai elé terjesztette a LÉSZ Kft. Felügyelő Bizottságának 2019. november - 2020. december időszakra vonatkozó munkatervét. A bizottság tagjai a munkatervet áttekintették, majd azt követően egyhangúlag elfogadták.

### **8/2019. sz. határozat**

**A Felügyelő Bizottság a 2019. november - 2020. december időszakra vonatkozó munkatervét elfogadta.**

A bizottság személyi összetételében bekövetkezett változás miatt az ügyvezető áttekintést adott a bizottság tagjainak a cégről, a végzett tevékenységekről. Részletesebben bemutatta a bérleményműködtetési, a társasházkezelési, az építőipari, a munkáshotel működtetési és a takarítási tevékenységeket.

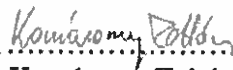


.....  
Véber Péter  
FB elnök

k.m.f.



.....  
Milics Tamás  
jkv. hitelesítő



.....  
Komáromy Zoltán  
jkv. vezető

**Mellékletek:**

- LÉSZ Kft. Felügyelő Bizottságának Ügyrendje
- LÉSZ Kft. Felügyelő Bizottságának munkaterve, 2019. november – 2020. december

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** a LÉSZ Kft. (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2019. december 2-án.

<b>Jelen vannak:</b> Véber Péter	Felügyelő Bizottság elnöke
Martonné Lakos Klára Mária	Felügyelő Bizottság tagja
Milics Tamás	Felügyelő Bizottság tagja
Szijártóné Gorza Klára	könyvvizsgáló
Pais Kornél	LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója
Komáromy Zoltán	LÉSZ Kft. gazdasági vezetője

### Napirendi pontok:

1. A 2020. évi előzetes üzleti terv megtárgyalása
2. Javaslat az ügyvezető igazgató 2020. évi prémiumfeladataira

A Felügyelő Bizottság elnöke köszöntötte a Felügyelő Bizottság ülésének résztvevőit.

Az első napirendi pont a társaság 2020. évi előzetes üzleti tervének megtárgyalása volt.

A Felügyelő Bizottság tagjai előzetesen megkapták az üzleti terv dokumentumait.

Az ügyvezető szóbeli kiegészítésében elmondta, hogy az elmúlt időszakban a kezelt lakások számában enyhe csökkenés történt a kezelés köréből kivonat lakások miatt, melyek bontásra, illetve az önkormányzat részéről értékesítésre kerültek. Az értékesítésekből befolyt összegből az önkormányzat által történtek lakásvásárlások, melyek a kezelésünkbe kerültek, így történt visszapótlás is. A lakások kihasználtsága jó, a pályázatok minden esetben eredményesek voltak. Csak annyi az üres lakás, ami felújítás alatt van. Az ingatlanokban a szükséges karbantartások, felújítások elvégzésre kerülnek. A kintlévőségek tovább csökkentek. Az összeg többségével korábbi bérlők tartoznak, akik már nem laknak a lakásokban, nem növelik a tartozásukat. A kezelésünkben lévő garázsokra is nagy a kereslet, jól lehet hasznosítani ezeket.

A bevételek közül a legnehezebben tervezhető a Munkáshotel bevétele, mivel jelentősen befolyásoló tényező a telítettség, kihasználtság kérdése, hiszen 10%-os vendégszám csökkenés vagy növekedés akár 8-9 millió Ft-os árbevétel változást is eredményezhet, miközben az ehhez kapcsolódó költségek 70% feletti telítettség esetén már nem ilyen arányban változnak. Mindenképpen azon dolgozunk, hogy e feletti telítettséget érjünk el.

A társasházkezelés területén a városban egyre nagyobb a verseny, egyre több a kisvállalkozás, az ÁFA alanyi mentes vállalkozói kör, akikkel szemben versenyhátrányban vagyunk az ÁFA felszámítása miatt. Ezen a területen átlagosan 8 %-os emelést terveztünk, ellensúlyozandó a költségek növekedését.

Az építőipar területén az idej bázisadat szintjén terveztünk. A jelenlegi helyzetben gondot elsősorban a szakemberhiány okoz, nehéz a jelenlegi bérszint mellett megfelelő munkaerő megtalálása. Hiány van burkolókból, festőből, vízvezetékyszerelőből is.

A saját tulajdonú ingatlanok (lakások, TV torony, telephelyi irodák, műhelyek) bérbeadásánál inflációs szintű emelést terveztünk.

Az előzetes üzleti tervről szóló szóbeli tájékoztatást követően a Felügyelő Bizottság szavazott a terv elfogadásáról.

A Felügyelő Bizottság a 2020. évi előzetes üzleti tervet egyhangú határozattal jóváhagyta.

#### 9/2019. sz. határozat

**A Felügyelő Bizottság az írásos előterjesztés, valamint a szóbeli tájékoztatás alapján a LÉSZ Kft. 2020. évi előzetes üzleti tervét 524 234 ezer Ft nettó árbevétellel, 1 891 ezer Ft adózás előtti eredménnyel jóváhagyta, s azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolja.**

A második napirendi pont keretében a Felügyelő Bizottság megtárgyalta és egyhangú határozattal a tulajdonosnak elfogadásra javasolja az ügyvezető részére 2020. évre megállapított prémiumfeladatokat.

#### 10/2019. sz., határozat


**A Felügyelő Bizottság a tulajdonos számára elfogadásra javasolja az ügyvezető részére 2020. évre megállapított prémiumfeladatokat az alábbiak szerint:**

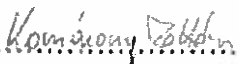
1. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a 2019-es évben megnyitott „Munkáshotel” telítettsége, jó kihasználtsága érdekében, legalább hat munkaadóval, vállalkozással tart érvényben szálláshasználati szerződést.
2. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható a cég telephelyének további önerős vagy pályázaton elnyerhető energetikai tárgyú fejlesztése esetén. A társaság telephelyén energetikai felújítás megvalósítása további épület vagy épületek esetén, az előző időszakhoz képest legalább 20%-os energiafogyasztás csökkentés megvalósítása esetén.
3. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható bármely három darab köztéri szobor, egyéb közterületi eszköz, utcabútor saját forrásból megvalósuló felújításának teljesítése esetén.
4. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a társaság egyéb (lakáskiadással kapcsolatos) kintlévőségének állománya tovább csökken és nem haladja meg a 2019. év végi tényadatot, valamint hatékony lakásgazdálkodást, ütemezett és racionális felújításokat folytat.

A prémium alapja az éves alapbér 100 %-a, a feladatok időarányos teljesítése esetén év közben egy alkalommal legfeljebb 50 % prémiumelőleg fizethető ki, amelyet a felügyelő bizottság javaslata alapján a polgármester engedélyez.

k.m.f.

  
.....  
Véber Péter  
FB elnök

  
Martonné Lakos Klára Mária  
jkv. hitelesítő

  
.....  
Komáromy Zoltán  
jkv. vezető

## **LÉSZ Kft. Felügyelő Bizottságának Ügyrendje**

A LÉSZ Kft. Felügyelő Bizottsága Ügyrendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

I. A Felügyelő Bizottság a Társaság ügyvezetését ellenőrzi Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint a Társaság alapítója részére.

### **II. A Felügyelő Bizottság összetétele:**

1.) A Felügyelő Bizottság három tagból áll. A Felügyelő Bizottság tagjait az Alapító választja meg, a Felügyelő Bizottság Elnökét a tagok választják maguk közül.

2.) A Felügyelő Bizottság testületként jár el. A Felügyelő Bizottság tagjai a Társaság ügyvezetésétől függetlenek, tevékenységük során nem utasíthatóak.

3.) A megválasztott tagnak a tagság elfogadásáról írásbeli nyilatkozatot kell tennie. A Felügyelő Bizottsági taggá megválasztott személy a Felügyelő Bizottsági tagság elfogadásától számított 15 napon belül azokat a társaságokat, ahol már vezető tisztségviselő vagy felügyelő bizottsági tag, írásban tájékoztatni köteles.

4.) A Felügyelő Bizottsági tagok az e tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Az ellenőrzési kötelezettségük elmulasztásával vagy nem megfelelő teljesítésével a Társaságnak okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a jogi személlyel szemben.

5.) Az a tag, akinek személyi körülményeiben olyan változás (kizáró ok) következik be, ami miatt a Felügyelő Bizottsági tagsága nem tartható fenn, köteles ezt a körülményt a Felügyelő Bizottság Elnökének haladéktalanul bejelenteni és lemondását egyidejűleg benyújtani.

6.) A tagok a Társaság ügyeiről szerzett értesüléseiket üzleti titokként kötelesek kezelni.

### **III. A Felügyelő Bizottság Elnöke**

1.) A Felügyelő Bizottság folyamatos munkavégzéséről az Elnök gondoskodik. A munkavégzéshez szükséges tárgyi és esetleges anyagi feltételeket a Társaság vezetője biztosítja.

2.) Ha a tagok száma három fő alá csökken, az Elnök (akadályoztatása esetén bármely tag) köteles a Társaság Ügyvezetőjét tájékoztatni.

3.) Az Alapító ülésein a Felügyelő Bizottság megállapításait, álláspontját az Elnök, akadályoztatása esetén az általa kijelölt tag ismerteti.

### **IV. A Felügyelő Bizottság feladata és hatásköre**

1.) A Felügyelő Bizottság az Alapító érdekében ellenőrzi a Társaság ügyvezetését, a jogszabályok és az Alapító okirat előírásainak betartását, az Alapító határozatainak végrehajtását. Ellenőrzi a Társaság gazdálkodását, az ügyvitel szabályozottságát és szabályosságát. Figyelemmel kíséri a könyvvizsgáló tevékenységét.

2.) A Felügyelő Bizottság köteles az Alapító elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját az Alapító ülésén ismertetni. Kiemelt feladata a Számviteli

törvény alapján készített éves beszámoló és eredményfelosztás ellenőrzése, véleményezése, ezekről az Alapító csak a Felügyelő Bizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat.

3.) A Felügyelő Bizottság a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, a vezető tisztségviselőtől, a társaság vezető állású munkavállalótól felvilágosítást kérhet, a Társaság fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja.

4.) A Felügyelő Bizottság feladatait eseti vizsgálatok útján látja el. A vizsgálatokkal a Felügyelő Bizottság egyik tagja is megbízható. A Felügyelő Bizottság a vizsgálathoz esetenként – a Társaság költségére – külső szakértőt is igénybe vehet.

5.) A Felügyelő Bizottság vizsgálatai eredményeként tett megállapításairól – különös tekintettel az esetleges szabálytalanságokra – továbbá a szükségesnek tartott intézkedésekről a vizsgálatok lezárásával egyidejűleg tájékoztathatja az Alapítót és a Társaság Ügyvezetőjét.

6.) Ha a Felügyelő Bizottság megítélése szerint az ügyvezetés tevékenysége jogszabályba, alapító okiratba, illetve az Alapító határozataiba ütközik, vagy egyébként sérti a gazdasági társaság vagy Alapítója érdekeit, a Felügyelő Bizottság jogosult összehívni a Társaság legfőbb szervének ülését e kérdés megtárgyalása és a szükséges intézkedések meghozatala érdekében.

#### V. A Felügyelő Bizottság működése

1.) A Felügyelő Bizottság üléseit szükség szerint tartja, de legalább évente három alkalommal köteles ülésezni. A Felügyelő Bizottság tagjai személyesen kötelesek eljárni, képviseletnek a Felügyelő Bizottsági tevékenységben nincs helye.

2.) A Felügyelő Bizottság határozatképes, ha három tagja jelen van. A tagok jogait és kötelességeiket személyes jelenlét útján, illetve telekommunikációs eszközök igénybevételeivel – kihangosított távbeszélő készüléken, vagy konferenciatelefonon útján – is gyakorolhatják. Amennyiben a tag vagy tagok telekommunikációs eszközt kíván(nak) igénybe venni, ezt a tényt köteles(ek) a Felügyelő Bizottság Elnökének bejelenteni. Ebben az esetben a Felügyelő Bizottság üléséről készült jegyzőkönyvben a telekommunikációs eszköz igénybevételeét rögzíteni kell, az ülésről készült jegyzőkönyvet pedig a tag(ok) utólag hitelesíti(k) aláírásával.

3.) A Felügyelő Bizottság üléseit az Elnök hívja össze a napirendi pontok megjelölésével, valamint az Elnök vezeti az üléseket. Az Elnök a tagoknak a meghívót az ülés előtt legalább 3 munkanappal megküldi. Sürgős esetben a tagok szóban is meghívhatók. A Felügyelő Bizottság ülésén a tagokon kívül tárgyalási joggal részt vehetnek a szakértők és mindazok, akiknek a jelentése a napirendhez szükséges.

4.) A Felügyelő Bizottság ülésének összehívását – az ok és cél megjelölésével – a Felügyelő Bizottság bármely tagja írásban kérheti az Elnöktől, aki a kérelem kézhezvételétől számított három munkanapon belül köteles intézkedni a Felügyelő Bizottság ülésének nyolc napon belüli időpontra történő összehívásáról. Ha az Elnök a kérelemnek nem tesz eleget, a tag maga jogosult az ülés összehívására.

5.) A Felügyelő Bizottság üléséről jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a jelenlévők nevét, az ülés helyét, idejét, a napirendet és a határozatokat.

6.) A jegyzőkönyvben fel kell tüntetni minden olyan tényt, vagy véleményt, amelyet a tagok javasolnak. Az esetleges kisebbségi vagy különvéleményt a jegyzőkönyvhöz mellékelni kell. A határozatokat sorszámmal és az év megjelölésével kell ellátni és nyilvántartani.

7.) A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a szavazás eredményét.

8.) A jegyzőkönyvet a Felügyelő Bizottság Elnöke és a bizottság 1 tagja hitelesíti. A jegyzőkönyvet meg kell küldeni a társaság ügyvezetőjének és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesterének.

#### VI. A Felügyelő Bizottsági tagság megszűnése

Megszűnik a Felügyelő Bizottsági tagság:

- a) határozott idejű megbízás esetén a megbízás időtartamának lejártával;
- b) megszüntető feltételhez kötött megbízás esetén a feltétel bekövetkezésével;
- c) visszahívással;
- d) lemondással;
- e) a Felügyelő Bizottsági tag halálával vagy jogutód nélküli megszűnésével;
- f) a Felügyelő Bizottsági tag cselekvőképességének a tevékenysége ellátásához szükséges körben történő korlátozásával;
- g) a Felügyelő Bizottsági taggal szembeni kizáró vagy összeférhetlenségi ok bekövetkeztével.

#### VII. Záró rendelkezések

1.) Jelen ügyrendben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

2.) Jelen ügyrendet a Felügyelő Bizottság 2019. november 6. napján megtartott ülésén 7/2019. sz. határozatával elfogadta.

FEB elnök

FEB tag