



**ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**

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

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2013. december 19-i ülésére**

Tárgy: A LÉSZ Kft. 2014. évi előzetes üzleti terve, az ügyvezető 2014. évi prémiumfeltételeinek megállapítása

Előterjesztő: Gyutai Csaba polgármester

Készítette: Pais Kornél ügyvezető

Egyeztetve: Hauck Bernadett sk. gazdasági tanácsadó

Tárgyalta: Gazdasági Bizottság
Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság
Szociális, Egészségügyi és Esélyegyenlőségi Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Felügyelő Bizottság
Tulajdonosi Tanácsadó Testület

Közgyűlésre meghívást kap: Pais Kornél ügyvezető Zalaegerszeg Kert út. 39.
Marton Viktor a felügyelő bizottság elnöke
Zalaegerszeg Gólyahír u. 1.
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló
Zalaegerszeg Batthyány u. 3-7.

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati osztály
Zsupanek Péter sk.

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. 2014. évi előzetes üzleti terv jóváhagyásáról, és az ügyvezető 2014. évi prémiumfeladatainak megállapításáról.

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

A LÉSZ Kft. Felügyelő Bizottsága 2013. november 22-i ülésén a társaság 2014. évi előzetes üzleti tervét és az ügyvezető 2014. évi prémiumfeltételeit elfogadta és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének elfogadásra javasolta.

A Tulajdonosi Tanácsadó testület 2013. december 6-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta. A határozati javaslat nettó árbevételre és adózás előtti eredményre vonatkozó részét elfogadásra ajánlotta. A felügyelő bizottságnak az ügyvezető prémiumfeltételeire tett javaslatát a határozati javaslatban szereplő szerinti feltételekre módosította.

A Szociális, Egészségügyi és Esélyegyenlőségi Bizottság **138/2013. sz. határozatában** a LÉSZ Kft. 2014. évi előzetes üzleti tervét – *7 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett* – támogatja, az ügyvezető 2014. évi prémiumfeltételeinek megállapításával – *8 igen, 1 nem szavazattal* - egyetért.

A Gazdasági Bizottság **214/2013. számú határozatában** a határozati javaslat 1. pontját (üzleti terv elfogadása) 9 igen, egyhangú szavazattal, a határozati javaslat 2. pontját (prémium kifizetés) 9 igen, egyhangú szavazattal, támogatja.

A Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság **157/2013. sz. határozatában** az előterjesztést egyhangúlag-10 igen szavazattal- elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Pénzügyi Bizottság az előterjesztést **95/2013. számú határozatában** 6 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megvitatása után a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

1.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. 2014. évi előzetes üzleti tervét 277.033 eFt nettó árbevétellel és 1.527 eFt adózás előtti eredménnyel elfogadja. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2015. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az ügyvezető 2014. évi prémiumfeladatait a következők szerint állapítja meg:

2.1.) Az éves személyi alapbér 30 %-ának megfelelő prémium fizethető ki pozitív adózás előtti eredmény elérése esetén.

2.2.) Az éves személyi alapbér 20 %-ának megfelelő prémium fizethető ki az üzleti tervben szereplő 277.033 eFt nettó árbevétel teljesítéséért, további 1% minden 200 ezer forintos túlteljesítés esetén, maximum 5 % erejéig.

2.3.) Az önkormányzati tulajdonú bérleményekkel összefüggő kintlévőségek összegének csökkentése: amennyiben a tartozások összege 2014. év végén nem haladja meg a 2013. évit, akkor az éves prémium 20 %-a fizethető ki, minden további 1 %-os csökkenés esetén 3 % prémium fizethető, maximum az éves prémium 15 %-áig, mindösszesen az éves személyi alapbér 35%-áig.

2.4.) A LÉSZ Kft. társasházi ügyfélkörének hatékonyabb kiszolgálása érdekében a közös költség egyenleg és befizetések internetes elérhetőségének biztosítása, fejlesztése. A feladat teljesítése esetén az éves személyi alapbér 5%-a fizethető ki.

2.5.) A LÉSZ Kft. tulajdonában álló telephely hasznosítási terve és koncepciója alapján megvalósítással kapcsolatos munkák, a megosztások lebonyolítása, értékesítés előkészítése. A feladat teljesítése esetén az éves személyi alapbér 5%-a fizethető ki.

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. A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a 2014. évi prémiumfeltételekről tájékoztassa az ügyvezetőt.

Határidő: 2013. december 31.

Felelős: Gyutai Csaba polgármester

Zalaegerszeg, 2013. december 12.

Gyutai Csaba sk.
polgármester

A LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 2014. évi

ELŐZETES ÜZLETI TERVE

A várható adatok alapján a 2013. évet a tervezettnél jóval magasabb gazdálkodási eredménnyel zárjuk. Ezért az adózás előtti eredmény összegét a tulajdonos hozzájárulásával fejlesztési tartalékba kívánunk helyezni. Ezzel el tudnánk indítani a tovább már nem halogatható informatikai fejlesztéseket.

A jövő évi tervet nagyban befolyásolja az a tény, hogy megvalósul-e a telephely részleges értékesítése, valamint fejlesztése. Erről külön közgyűlési előterjesztés készül.

Mivel az előzetes tervkészítés időpontjában, még konkrétum nem ismert, ezért általános célként annyit fogalmazhatunk meg, hogy az értékesítés megvalósulása esetén a bevételt a telephely fejlesztésére kívánjuk fordítani. A számszaki hatást így nem tartalmazza az előzetes terv.

A következő évben az alapfeladatok színvonalas és maradéktalan teljesítése, valamint a költségtakarékos és eredményes gazdálkodás mellett nagyobb hangsúlyt helyezünk meglévő szolgáltatásaink korszerűsítésére, úgy mint:

- Társasházi vízóra leolvasások modernizálása (mobilinternet).
- Társasházi tulajdonosok részére még részletesebb Internetes hozzáférés biztosítása a saját elszámolásához.

A tervezés során szem előtt tartottuk a tulajdonos elvárását, a tulajdonosi tanácsadó testület irányelveit is. Az építőipari szolgáltatás 2013. évi jelentős többletteljesítése (társasházaknak elvállalt plusz munkák, kémény-bélelcsövezések) miatt azonban ez a szint 2014-re már jelentős kockázattal bír, így az építőipari tervezett bevételt 90.000e Ft-ra terveztük, mely még így is mintegy 29M Ft-al több, mint az előző évi tény adat. Ezeknek megfelelően terveztük a társaság pozitív eredményét.

Jogszabályi követelmények változása miatt a kivitelezési részlegünknel alkalmazni kell az elektronikus építési naplót, ehhez szintén biztosítani kell az informatikai háttérrel.

A korábbi évekhez hasonlóan kiemelt feladatként kezeljük a pénzügyi eszközök biztosítását, amelyhez segítséget nyújt, a tulajdonos önkormányzattal kötött, a bérleti díjak elszámolását szabályozó megállapodás 2013. év végi módosítása.

Ennek értelmében a kiszámlázott bérleti díjakat terhelő általános forgalmi adót külön nem kell átutalni az önkormányzat részére. Ennek éves összege a tervezett bérleti díjak után 29 millió Ft.

A 2014-es évben szoros együttműködésben - a szintén városi tulajdonú Kontakt Nonprofit Kft-vel - szeretnénk **a bérlői tartozások ledolgozására egy foglalkoztatási mintaprogramot létrehozni**, mely sikeres kidolgozás esetén akár országos szinten is egyedülálló lehetne.

A programot külső forrásból kívánjuk megvalósítani, azaz nem városi pénzből finanszíroznánk. A programot legalább fél évig (vagy megfelelő forrás esetén akár 1 évig) működtetnénk.

A program alapvető elemei a következők lennének:

- a tartozó bérlői kör kiválasztása, hajlandóság felmérése, életkörülményeinek vizsgálata (munkaképesség, életkor, tartozás nagyságához igazodó foglalkoztatási időtartam, rendelkezik-e munkahellyel, stb.),
- a munkabérből történő levonás lehetőségeinek jogi kidolgozása a Munka Törvénykönyve alapján, a megfelelő szerződéstervezetek elkészítése,
- olyan munkát végeztetnénk, mely a város vagy a helyi közösség szempontjából hasznos lenne.

Ebben a programban elsősorban olyan munkaképes tartozással rendelkezőket szeretnénk bevonni, akik legalább 3 havi vagy annál nagyobb összeggel vannak elmaradva (lakbér és közüzemi díjak tekintetében), azaz olyan helyzetben vannak, hogy a bérleti szerződésük megszűnt vagy megszüntetés alatt van. Továbbá hosszabb távon, az elinduló jogi eljárások miatt a lakhatásuk is veszélyeztetett lehet. Így, javaslatunk alapján (egy átlagos szociális alapon kiutalt lakással számolva) ez az összeg 100 ezer Ft feletti. Az ezen összeg alatti tartozások kezelhetőek, könnyebben behajthatóak.

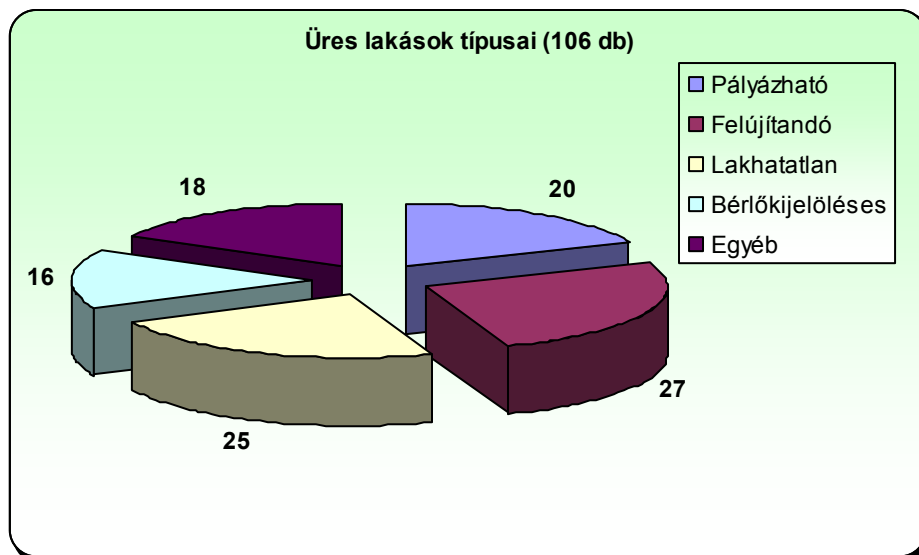
A jelenlegi adatok alapján ezzel a programmal (csak a lakásban lakó tartozókat számolva) 153 főt tudnánk elérni, megkeresni, a teljes tartozás összege esetükben meghaladja a 68 millió Ft-ot.

A terveink szerint 2014 januárjától kerülne a program részletesebben kidolgozásra, és ekkor keresnénk meg az illetékes Minisztériumot.

BÉRLETI DÍJAK ÉS FELHASZNÁLÁSUK

A./ Kezelt bérlemények állománya

A lakások és egyéb helyiségek körében kis mértékben csökkent az üresen állók aránya, melyet az alábbi diagram is szemléltet.

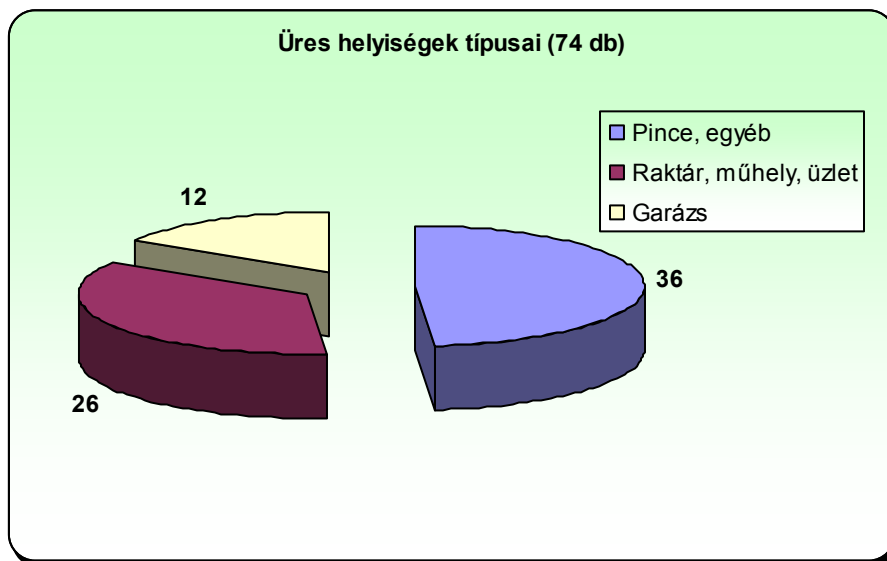


Kedvező elmozdulásként értékelhető, hogy a 2012. évihez viszonyítva, 2013. 10.31-én az üres lakások száma már csökkenést mutat. (2012. évben 118, 2013. 10. 31-én 106 db). Megjegyeznénk, hogy üres lakások csökkenésében jelentősen a rossz állapotú épület bontások játszanak szerepet. Az üres lakások között szerepelnek a bérlőkijelölési joggal terhelt lakások is, melyekre nincs bérlő, bár a bérleti díjat a bérlőkijelölő megfizeti (különösen pl. a Honvédség – HM-EI Zrt, Rendőrség, Büntetés-végrehajtás).

A pályázati feltételek nagyobb módosításával sikerült elérni, hogy a Fiatal Családok Otthonában az átlagosan 10-12 üresen álló lakás helyett jelenleg 1 db áll üresen, s volt egy rövid időszak, mikor egy lakás sem volt üres.

A nem lakás célú helyiségek esetében továbbra is kiadhatatlanok a pincék, légó-pincék, raktárak, de számos néhány, még kezelésünkben lévő üzlet, iroda is (pl. Balatoni u. 3. földszint, Kispest u. társasház alatti helyiségek, Takarékné köz. üzlet). Ez utóbbiakra folyamatosan pályázatot írunk ki, a vagyonszerzési szabályai alapján.

Ezek a helyiségek mind társasházakban találhatóak, így társaságunk nemcsak a bérleti díjtól esik el, de e helyiségek után üzemeltetési, felújítási hozzájárulási kötelezettsége is keletkezik a társasházak felé.



B./ Rendelkezésre álló források (bérleti díjak)

Az üzleti tervet a bérleti díjak változatlan mértéke alapján készítettük. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az üzleti tervvel egyidejűleg – decemberben – fogja tárgyalni a lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) sz. rendelet módosítását. Az előzetes egyeztetések alapján díjemelésre várhatóan nem kerül sor, melyet az alábbiak indokolnak.

Az előző évben volt egy 5 %-os emelés, az éves infláció várhatóan 2 % vagy az alatt lesz, így egy ennek megfelelően végrehajtott emelés éves szinten alig 1 millió Ft többletbevételt eredményezne. A bérlőket az emelésről értesíteni kell egyénileg, a változásokat átvezetni, így az ügyviteli, postázási költségek is egy jelentős hányadot képviselnének.

Az üzleti tervben 86.890 eFt összegű lakbér és használati díj előírás szerepel, mely 2013. évre tervezett 91.255 eFt-tal szemben több, mint 4 millió Ft-tal kevesebb. A csökkenés az értékesített lakások miatti bérleti díj kiesés következménye. 2013. évben 12 lakás értékesítésére került sor, ebből 1 db a benne lakó bérlő részére történt.

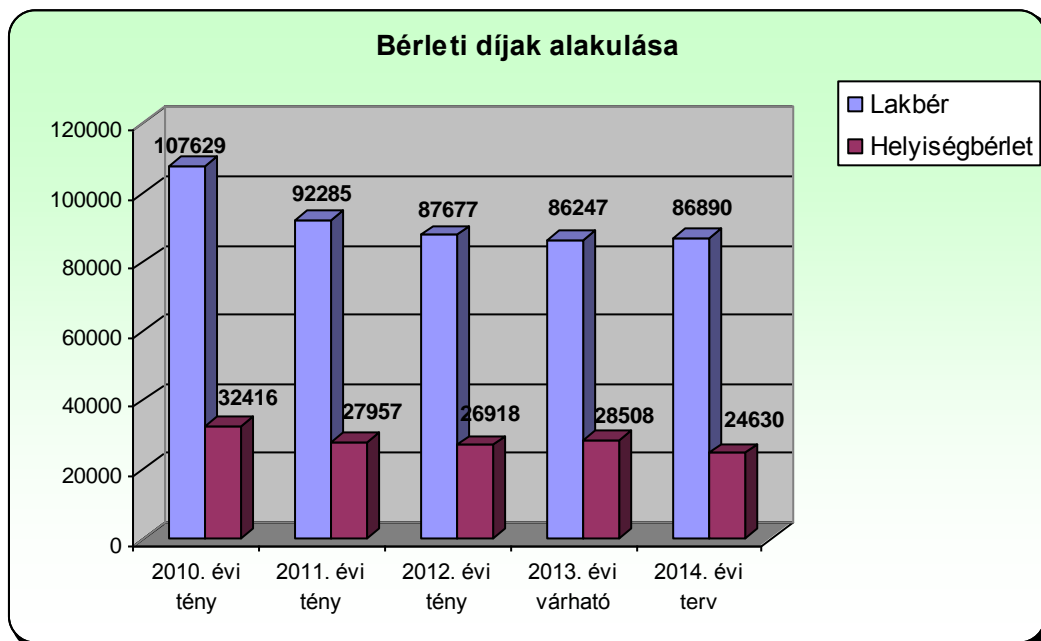
A támogatással épített lakások tervezett bérleti díj bevétele 31.805 eFt.

Továbbra sem tapasztalható kedvező elmozdulás az egyéb helyiségek bérbeadása területén, ezért a nagy számú üres nem lakás célú bérlemények miatt a helyiségbérleti díjtételek változatlanok maradtak.

Ezért a várhatóan rendelkezésre álló bérleti díjak számbevételénél az érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérleményeket, s a fenti díjtételeket vettük figyelembe.

A bérleti díjak alakulását és felhasználását részletesen a 2. sz., a támogatással épített lakások esetében a 2/a.sz. melléklet tartalmazza.

A fentiek alapján 2014. évben 86.890 eFt lakbér és használati díj bevétellel, 24.630 eFt helyiségbérleti díjjal számolhatunk.



Ez az összeg a lakbérek esetében hasonló nagyságrendet jelent, míg a helyiségbérleti díjak esetében csökkenést. Ez utóbbinál a pártokra vonatkozó kedvezményes bérbeadás megszűnése miatt a bázisévben magasabb a teljesítés, míg a tulajdonos által hozott döntés értelmében a helyiség értékesítése miatt a tervévben közel 4 millióval kevesebb.

Az állami támogatással épített lakásokra vonatkozóan a 2014. évi bérleti díjak tervezett összege 31,8 millió Ft, a tervezett felhasználás mintegy 22 millió Ft összevontan. Mivel ezen 7 épület elkülönített számláján szereplő összegeket csak az adott épület működési, karbantartási költségeire lehet felhasználni, az eddig eltelt évek során jelentős forrástöbblet halmozódott fel (különösen a költségelvű épületeknél). A 2/a. sz. melléklet adataiból látható, hogy a 2013. évi várható maradvány összege 83 millió Ft.

Azonban azt is meg kell említeni, hogy az egyes épületek között jelentős aránytalanság van. Különösen kirívó Fiatal Családok Otthonának helyt adó Átalszegett 23/a. sz. épület, ahol a rendkívül alacsony szálláshasználati díj (és a korábbi években alacsonyabb kihasználtság miatt) kevesebb a bérleti díj, mint a havonta szükséges felhasználás.

Mivel az épület központi fűtéssel üzemel, ezért az üresen álló lakások esetében a fűtési költséget, gázóra alapdíjakat is a szálláshasználati díjból kell fedezni.

Ahogy azt az A pontban jeleztük, a pályázati feltételek módosításával az üresen álló lakások száma lecsökkent, így a bérleti díj összege is némileg kedvezőbben alakul, remélhetőleg a jövőben is megmarad ez a tendencia.

C./ Felhasználások

A 2. sz. melléklet adataiból kitűnik, hogy a felhasználási oldalon a 2013. évet várhatóan 43,6 millió Ft-os hiánnyal zárjuk, vagyis a bérleti díjakból ennyi hiányzik a felhasználások fedezetére. Így a 2011. évben az elszámolt értékvesztés miatt keletkezett – 17 824 eFt – várhatóan tovább növekszik.

Lényeges javulást eredményez a - bevezetőben már említett - ÁFA elszámolás megváltoztatása, ha ez nem terheli az alapot, akkor **folyamatosan csökkenni fog a hiány összege.**

2014. évre az üzemeltetés vállalászási díját az előző évi szinten terveztük, a társasházak felé a fizetendő üzemeltetési és felújítási hozzájárulás tervezett összege 43,7 millió Ft.

Ez az összeg a 2013. évről a kötelezettségként fennálló IV. negyedévi hozzájárulás, valamint a 2014-es év I-III. negyedévére vonatkozó fizetési kötelezettséget jelenti (a kötelezettségeket általában 3 hónapos időközönként teljesítjük).

Behajthatatlan követelések leírására, értékvesztés elszámolására 10.000 eFt-ot terveztünk, de nyilvántartásaink, személyes felkeresések és az adósokról a folyamatban lévő bírósági eljárások, végrehajtások során beszerzett információk alapján kb. 50.000 eFt összegű követelés megtérülésére gyakorlatilag nincs esély.

A szükséges hibaelhárítási feladatokra 8.000 eFt-ot irányoztunk elő.

A fentiek miatt továbbra is szükséges, hogy az önkormányzat a lakásalap terhére a további bérbe adhatóság érdekében a korábbi évekhez hasonlóan pénzeszközt biztosítson a megüresedett lakások felújítására. Felméréseink szerint 2014. évben ennek nagysága ÁFA-val együtt 30 millió Ft.

Az adatok alapján a bérlemények tervszerű (megelőző jellegű) karbantartására továbbra sem jut fedezet (kivéve a támogatással épült épületeket).

A társaság pénzügyi helyzetét meghatározó bérlői tartozások összege 2010. évtől kezdődően igen jelentősen emelkedett. Az alábbi táblázat adataiból látható, hogy ez a tendencia a megtett intézkedések hatására 2011. évben csökkent, s 2012. évben a kedvező tendencia tovább erősödött. A 2013. üzleti év végére stagnálással számoltunk, s a társaság működését alapvetően befolyásolja, hogy ez a folyamat a tervezett üzleti évben is folytatódjon.

A bérlői tartozások alakulása 2010-2013.09.30.

Megnevezés	Tartozás összege (eFt)
2009.12.31.	120 943
2010.12.31.	153 123
2011.12.31.	156 733
2012.12.31.	155 821
2013.09.30.	157 876

A 2013. évben lebonyolított üres, gazdaságosan nem felújítható és lakott lakások értékesítési tapasztalata alapján – a legutolsó fordulóban meghirdetett lakásokra már nem érkezett pályázat. A 2014. évben újabb értékesítés csak akkor kivitelezhető, ha a gazdaságosan nem felújítható lakások esetében vételárat csökkentünk, mivel a jellemzően nagyobb alapterületű, központi fűtéses lakások nem keresettek, az ingatlanpiacon fellendülés nem várható. A lakások konkrét kijelölésében a közgyűlésnek kell majd döntenie.

BEVÉTELEK

Az 1. sz. melléklet tartalmazza a 2013. évre várható és 2014. évre tervezett bevételeket tevékenységenkénti bontásban. A táblázat adataiból, valamint az eredménykimutatásból látható, hogy a 2014. évre a tulajdonosi tanácsadó testület iránymutatásainak megfelelően tervezzük a **nettó árbevételt**.

Társaságunk által végzett tevékenységek sajátosságaiból következően több tevékenység bevétele nem a társaság munkájától függ. (központi fűtés, lakásértékesítés, közvetített szolgáltatások továbbhárítása). A tovább számlázott szolgáltatásoknál a bevételt csökkentheti a rezsicsökkentés hatása is (alacsonyabb összegű vízdíj, szemétdíj).

Az **üzemi tevékenység** tervezett árbevétele az **egyéb bevételekkel** együtt 281.033 eFt, a pénzügyi műveletek tervezett bevétele 152.286 eFt, **társasági szinten összesen 433.319 eFt** bevétellel számoltunk.

A pénzügyi műveletek bevétele a bérleti díjakat, a támogatással épített lakások bérleti díjait, továbbá bérleményeken idegen kivitelezők által végzett üzemeltetési, karbantartási munkák ellenértékét tartalmazza. Pénzügyi helyzetünk valamint az alacsony kamatszintet ismerve 300 eFt kamatbevételt kalkuláltunk.

Részletezve:

Az **üzemeltetési tevékenység** vállalkozási díja az előző évi szinten szerepel a tervben, mivel a közjegyzői szerződéskötés megszüntetése miatt a költségek kedvezőbben alakulnak.

Társasházi közös képviselő: nagyon mérsékelt – átlagosan mintegy 2% - emelést irányoztunk elő, néhány új épület üzemeltetését és esetleges csökkenést is figyelembe véve.

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

Részletre vásárolt önkormányzati bérlakások nyilvántartása: a kifutó részletfizetések miatt a bevétel évről – évre kevesebb lesz, egyéb értékesítést egyelőre nem terveztünk, ez a végleges üzleti tervben módosítható.

Karbantartó-gyorsjavító részleg és építőipari kivitelezés: ebben a szektorban gazdasági válság miatti visszaesések (az ez évi növekedésekkel együtt is) itt éreztetik leginkább hatásukat, ezért a bázisnak megfelelő tervezett árbevétel elérése bizonytalan, azon dolgozunk, hogy a fenti eredményeket meg tudjuk ismételni. Elsősorban a kezelésünkben lévő épületek szükség szerint végzendő munkáival, valamint a kilakoltatások, elhalálozások miatt megüresedett lakások felújítási munkáinak bevételeivel számolhatunk, melynek nagyságrendje mintegy 30-35 millió Ft. Továbbra is jelentős megrendelésre számítunk a kezelésünkben lévő és külsős társasházaktól valamint a tulajdonostól is. A közös képviselőkkel igyekszünk jó kapcsolatot kialakítani és a már elkészült munkákat referenciaként javasolni.

A korábbi és a 2013. évben végzett kémény felújítási munkákból adódóan várhatóan lesznek ilyen jellegű megkeresések a társasházak részéről 2014. évben is.

Munkáinkkal a megrendelőink elégedettek. A 2013-as évben jelentősebb hirdetési kampányba is kezdünk az építőipari kivitelezés és a társasházkezeléssel kapcsolatban, reméljük ennek hatásai is mutatkoznak majd (Zalaegerszegi 7 nap újság, több szakmai fórum, naptár és Járási térképen történő megjelenés).

Ezen a területen stabil üzleti kapcsolatokra, megbízható beszállítókra építkezünk.

Közvetített szolgáltatások: a bérlők felé továbbszámlázott vízdíjak, hulladékszállítási díjak, kéményseprés, lépcsőház világítás, stb. becsült összegét tartalmazza. A rezsicsökkentés várható összegében – víz, hulladékszállítás – terveztük alacsonyabb összegben.

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

A telephelyi ingatlanok egy kis részét már a bázis évben nem tudtuk hasznosítani, illetve a bérlők megtartása érdekében esetenként bérleti díj csökkentést kellett eszközölni, ezért bérleti díj emelést nem terveztünk. A bérleti díj csökkentés elsősorban a rosszabb műszaki állapotú épületekben indokolt is volt. A saját tulajdonú Pázmány Péter, Vágóhid úti lakások bérleti díjait 2013. évben emeltük, így most díjemelést nem kalkuláltunk. A pénzügyi helyzet javítása érdekében egyösszegű befizetések esetén, szabályozott módon kedvezményt adunk a bérleti díjból.

Egyéb bevételek: a tervezet a kapott bírságok, kamatok valamint az 1 db lecserelni kívánt 19 éves tehergépkocsi értékesítésének várható bevételét tartalmazza.

LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS

A következő évet gyakorlatilag változatlan létszámmal terveztük, a fizikai dolgozók körében jelent 1 fős létszámtöbbletet a Zalaegerszeg és térsége többcélú társulás programjában való részvétel, amelyben két főt foglalkoztatunk tovább 6 hónapos kötelezettséggel. (1 fő lakatos, 1 fő kőműves).

A 2014. évi terv társasági szinten tervezetten 3%-os béremelést tartalmaz, melynek bérköltségre gyakorolt éves hatása 2,4 millió Ft.

Ebből kell fedezni a terv írása időpontjában nem ismert mértékű minimálbér és a garantált bérminimum emelését.

Egyéb személyi jellegű juttatások között a jogszabály által előírt útiköltség hozzájárulás, illetve havi kedvezményesen adózó Erzsébet utalvány összege szerepel, mely tartalmazza a munkáltatót terhelő járulékot is.

A bérjárulékokat a szociális adóban 2013. évben is érvényesített kedvezményekkel terveztük.

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

KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK

Anyagköltség meghatározó összetevője az építőipari tevékenység anyagigénye 37.470 eFt, a központi fűtésre tervezett energia felhasználás pedig 17,5 millió Ft. A többi a működéshez szükséges vállalkozási tevékenységhez szükséges energia, amelynél kis mértékű emelkedéssel számoltunk.

Az **igénybe vett szolgáltatások** ellenértékéből a folyamatos, vállalkozási szerződés alapján felmerült költségeket az előző évi költség szinten terveztük. A legnagyobb súllyal itt is építőipari tevékenységhez igénybevett külső szolgáltatók díja – 12,2 millió Ft – szerepel.

Az egyéb szolgáltatások a bankköltséget, biztosítási díjakat, illetve egyéb hatósági díjakat tartalmazzák. Az emelkedés a banki költségek többletéből adódik.

Értécsökkenési leírásként a meglévő eszközök terv szerinti éves amortizációját, továbbá kisgépek pótlását terveztük mintegy 500 eFt értékben.

Egyéb ráfordítások jogcímen az iparüzési adót, gépjárműadót, cégautó adót, valamint innovációs járulék kötelezettséget irányoztuk elő.

Pénzügyi műveletek ráfordításaként – technikai tételként – a bérleti díjbevételeket, a központi támogatással épített lakások lakbérbevételét, illetve az idegen kivitelezők által, a kezelésünkben lévő épületekben végzett üzemeltetési, karbantartási munkák ellenértékét szerepeltettük.

Rendkívüli ráfordítások az alapítványoknak nyújtott támogatások sora, de ilyen célra nem tartalmaz ráfordítást az üzleti terv.

BERUHÁZÁS, FENNTARTÁS

adatok eFt-ban				
Megnevezés	2013. évi terv	2013. I-III. n.évi tény	2013. évi várható	2014. évi terv
Beruházás	250	683	964	2500
Karbantartás	764	1790	4110	2000
Összesen:	1014	2473	5074	4500

A társaság egészére vonatkozóan mintegy 2 millió Ft fenntartási, beruházási költség szerepel a tervben.

Ez a meglévő jármű- és géppark szükséges javításából, a gépjárművek műszaki vizsgára való felkészítés és a vizsga költségei (660 eFt, TV torony karbantartási munkái 400 eFt, saját ingatlanon végzendő karbantartási munkák), illetve az érvényes karbantartási szerződésekből adódó kötelezettséget jelent. Beruházásként a 19 éves Toyota tehergépkocsi helyett 2 millió Ft értékben hasonló gépjármű beszerzése, valamint 500 eFt értékben építőipari kisgépek beszerzése szerepel.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előzetes üzleti terv elfogadására!

Zalaegerszeg, 2013. december 9.

Pais Kornél
üzgyvezető igazgató

Tevékenységek árbevétele, bevételek

(ezer Ft-ban)

	Megnevezés	2012. évi tény	2013. évi terv	2013. I-III. n.évi tény	2013. évi várható	2014. évi terv
1.	Bérlemény üzemeltetés	57500	57500	43125	57500	57500
2.	Támogatott lakások	8363	8363	6272	8363	8363
3.	Társasházi közös képviselő	28014	28800	22426	29900	30500
4.	Központi fűtés	18796	15000	13348	19511	19500
5.	Lakásértékesítés	1650	200	125	170	170
6.	Építőipari tevékenység	61294	75000	84442	107462	90000
7.	Közvetített szolgáltatás	35701	36000	25445	34000	34000
8.	Takarítási tevékenység	3393	3550	2843	3850	4000
9.	Egyéb tevékenység (bérbeadás)	33196	30250	25417	32896	33000
10.	Egyéb bevétel	9820	7000	19194	20151	4000
I.	Üzemi tev. árbevétele	257727	261663	242637	313803	281033
II.	Pénzügyi műveletek bevétele	155702	157475	116994	155349	152286
III.	Rendkívüli bevétel					
	Összesen	413429	419138	359631	469152	433319

Bér- és létszámgazdálkodás alakulása

(átlagos statisztikai állományi létszám)

	Megnevezés	2012. évi tény	2013. évi terv	2013. I-III. n.évi tény	2013. évi várható	2014. évi terv
1.	Összes létszám (fő)	46	47	48	48	49
2.	Szellemi	25	26	25	25	25
3.	Fizikai	21	21	23	23	24
4.	Munkabér költség (eFt)	87953	87 576	65 142	90 188	92 085
5.	Szellemi	57909	55 164	39 489	55 460	55 814
6.	Fizikai	27874	30 802	24 343	32 962	34 560
7.	FB tiszteletdíj	2170	1 610	1 161	1 548	1 594
8.	Egyszerűsített fogl.			149	218	117
9.	Átlagkereset Ft/fő/hó	146661	152 422	147 759	152 833	153 697
10.	Szellemi	176943	176 808	175 507	184 867	186 047
11.	Fizikai	110611	122 230	117 454	118 014	120 000

t

Bérleti díjak és felhasználásuk

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2012. évi tény	2013. évi terv	2013. I-III. n.évi tény	2013. évi várható	2014. évi terv	2 % lakbéremelés
Lakbér előírás	59 573	63 447	44 546	59 589	61 227	62 188
Használati díj	28 104	27 808	20 277	26 658	25 663	25 663
Helyiségbérlet	26 842	25 222	20 672	28 433	24 555	24 555
Használati díj	76	75	57	75	75	75
Egyéb növekmény	3 814	2500	568	2 981	2 500	2 500
Előző évi maradvány	-17 824	-37 081	-36 643	-36 643	-43 616	-43 616
Összes bevétel	100 585	81 971	49 477	81 093	70 404	71 365
	Felhasználás					
Üzemeltetésre	82 566	83 100	62 585	83 564	83 600	83 600
- vállalkozási díj	57 500	57 500	43 125	57 500	57 500	57 500
- üzemeltetési hozzájár. tházak	22 598	23 000	17 897	23 980	24 000	24 000
- üzemelt. külső számlák alapján	2 468	2 600	1 563	2 084	2 100	2 100
Felújítási hozzájárulás	16 288	19 000	15 218	20 151	19 700	19 700
Bérbeszámítás	1304	1500	1688	3 260	45	45
Egyéb	11 724	10000	1904	10 000	10 000	10 000
Karbantartás, felújítás	7 249	7 800	4 700	7 734	8 000	8 000
ÁFA	18 097	18 333	13 282			
Összes felhasználás	137 228	139 733	99 377	124 709	121 345	121 345
Maradvány:	-36 643	-57 762	-49 900	-43 616	-50 941	-49 980
Egyéb sorból az elszámolt értékvesztés összege	16 574					

Társasházak részére esedékes, el nem utalt üzemeltetési és felújítási hozzájárulás összege	10647		11015	10574		
--	-------	--	-------	-------	--	--

Támogatott épületek bérleti díja és felhasználása

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2012. évi tény	2013. évi terv	2013. I- III. n. évi tény	2013. évi várható	2014. évi terv
Lakbér előírás	23 193	22 104	16 753	21 520	21 701
Használati díj	7 426	8 829	7 458	9 918	10 104
Kamat	3 083		2 032	2 700	2 500
Kártérítés	148		41	50	
Egyéb növekmény	29	1000			
Előző évek maradványa	61 663	73 582	73 347	73 347	82 995
Összes bevétel	95 542	105 515	99 631	107 535	117 300
Üzemeltetésre	9 778	10 363	7 619	10 159	10 363
- vállalozási díj	8 363	8 363	6 272	8 363	8 363
- üzemelt. külső számlák alapján	1 415	2 000	1 347	1 796	2 000
Bérbeszámítás					
Lakás leadás miatti térítés	0				
Egyéb	2 441	3 000	2 478	3 200	3 500
Karbantartás, felújítás	5 937	5 700	5 433	6 644	8 000
ÁFA	4 039	4 337	3 309	4 537	
Összes felhasználás	22 195	23 400	18 839	24 540	21 863
Maradvány:	73 347	82 115	80 792	82 995	95 437

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)
2014. évi előzetes terv

Sor-szám	A tétel megnevezése	2012. évi tény	2013. évi terv	2013. I-III.n. évi tény	2013. évi várható	2014. évi terv
a	b	c	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	247 907	254 663	223 443	293 652	277 033
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	247 907	254 663	223 443	293 652	277 033
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	147		887		
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	1 391	500			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	1 538	500	887		
III.	Egyéb bevételek	9 820	7 000	19 194	20 151	4 000
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés					
05.	Anyagköltség	40 797	54 207	50 596	67 285	67 500
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	36 099	30 609	36 487	48 670	34 258
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	13 318	7 282	5 867	6 638	7 200
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	88		126	126	
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	41 226	39 650	29 667	38 648	39 650
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	131 528	131 748	122 743	161 367	148 608
10.	Béreköltség	87 953	87 576	65 142	90 188	92 085
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	5 104	5 223	5 352	8 294	8 738
12.	Bérfelrakások	21 042	25 372	15 214	21 139	21 107
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	114 099	118 171	85 708	119 621	121 930
VI.	Értékcsökkenési leírás	3 288	3 189	2 712	3 664	3 445
VII.	Egyéb ráfordítások	9 925	8 334	19 400	22 380	5 823
VII/a.	Ebből: értékvesztés	775			1 700	1 500
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	425	721	12 961	6 771	1 227
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés					
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége					

14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
15.	Befektetett pénzügyi eszk. kamatai, árfolyamnyereség					
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott					
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	896	500	315	420	300
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	154 806	157 075	116 679	154 929	151 986
17/a.	Ebből: értékelési különbözet					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	155 702	157 575	116 994	155 349	152 286
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése					
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1004	800	836	1 327	
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztés					
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	154 806	157 075	116 679	154 929	151 986
21/a.	Ebből: értékelési különbözet					
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	155 810	157 875	117 515	156 256	151 986
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-108	-300	-521	-907	300
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	317	421	12 440	5 864	1 527
X.	Rendkívüli bevételek					
XI.	Rendkívüli ráfordítások	42		70	70	
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	-42	0	-70	-70	
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	275	421	12 370	5 794	1 527
XII.	Adófizetési kötelezettség	744				
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	-469	421			
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre					
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés					
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22-23)	-469	421			

Zalaegerszeg, 2013.december 9.

Pais Kornél
ügyvezető igazgató

5-6/2013

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ KFT (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2013. november 22-én

Jelen vannak: Marton Viktor FB elnök
 Novák Boglárka FB tag
 Drávecz-Egyed Enikő FB tag
 Pais Kornél LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója
 Vargáné Horváth Piroska LÉSZ Kft gazdasági vezetője

Napirendi pontok:

1. A LÉSZ Kft 2014. évi előzetes üzleti terve
2. Javaslat az ügyvezető 2014. évi prémiumfeladataira

Az ügyvezető köszöntötte az FB ülés résztvevőit, s az elektronikus úton megküldött írásos üzleti tervhez szóbeli tájékoztatást adott. Ismertette a terv összeállításának főbb alapelveit, s a tulajdonos által támasztott elvárásokat.

Átfogó képet adott a várható bérleti díjakról, azok felhasználásáról, a kezelt bérleményekről, a tevékenységenként meghatározott árbevételekről, költségekről, valamint a tervezett fejlesztésekről.

Ismertette a társaság telephelyének fejlesztésével kapcsolatban a Felügyelő Bizottság által elfogadott javaslatban történt változásokat. (értékbecslési szakvélemény, műszaki költségbecslés)

A Felügyelő Bizottság ezután egyhangú határozattal elfogadta a társaság 2014. évre vonatkozó előzetes üzleti tervét.

7/2013. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a LÉSZ Kft. 2014. évi előzetes üzleti tervét 293.733 eFt nettó árbevétellel és 1.996 eFt adózás előtti eredménnyel jóváhagyta.

A továbbiakban a 8/2013. sz. határozatával a Felügyelő Bizottság az ügyvezető részére 2014. évre az alábbi prémiumfeladatokat határozta meg:

1. Az éves személyi alapbér 30 %-ának megfelelő prémium fizethető ki pozitív adózás előtti eredmény elérése esetén.
2. Az éves személyi alapbér 20 %-ának megfelelő prémium fizethető ki az üzleti tervben szereplő 293.733 eFt nettó árbevétel teljesítéséért, további 1% minden 200 ezer forintos túlteljesítés esetén, maximum 5 % erejéig.

3. Az önkormányzati tulajdonú bérleményekkel összefüggő kintlévőségek összegének csökkentése: amennyiben a tartozások összege 2014. év végén nem haladja meg a 2013. évit, akkor az éves prémium 20 %-a fizethető ki, minden további 1 %-os csökkenés esetén 3 % prémium fizethető, maximum az éves prémium 15 %-áig.

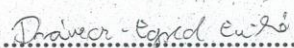
4. A LÉSZ Kft. társasházi ügyfélkörének hatékonyabb kiszolgálása érdekében a közös költség egyenleg és befizetések Internetes elérhetőségének biztosítása, fejlesztése. A feladat teljesítése esetén az éves személyi alapbér 5%-a fizethető ki.

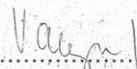
5 A LÉSZ Kft. tulajdonában álló telephely hasznosítási terve és koncepciója alapján megvalósítással kapcsolatos munkák, a megosztások lebonyolítása, értékesítés előkészítése. A feladat teljesítése esetén az éves személyi alapbér 5%-a fizethető ki.

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. A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a 2014. évi prémiumfeltételekről tájékoztassa az ügyvezetőt.

k.m.f.


.....
Marton Viktor FB elnök


.....
Drávecz-Egyed Enikő jkv. hitelesítő


.....
Vargáné Horváth Piroska jkv. vezető