



**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  
2018. december 13-i ülésére**

**Tárgy:** A LÉSZ Kft. 2019. évi előzetes üzleti tervének elfogadása, az ügyvezető 2019. 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.  
Marton Viktor a Felügyelőbizottság elnöke  
Zalaegerszeg Gólyahír u. 1.  
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló  
Zalaegerszeg Batthyány u. 3-7.

**Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte:** Önkormányzati osztály  
dr. Fata Anikó

*dr. Fata Anikó*

## **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. 2019. évi előzetes üzleti tervéről és az ügyvezető 2019. évi prémiumfeladatairól.

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

1. számú melléklet: 2019. évi előzetes üzleti terv
2. számú melléklet: 2019. évi mérlegterv
3. számú melléklet: 2019. évi eredményterv
4. számú melléklet: Felügyelőbizottság határozatai

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést a 164/2018. számú határozatával, 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta

A Pénzügyi Bizottság 60/2018. számú határozatával az előterjesztést 9 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Műszaki Bizottság 153/2018. számú határozatával az előzetes üzleti tervet 9 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Műszaki Bizottság 153/2018. számú határozatával a prémiumfeltételeket 9 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 152/2018. sz. határozatával –13 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A felügyelőbizottság határozatai a 4. számú mellékletben olvashatók.

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület 2018. november 20-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. 2019. évi előzetes üzleti tervét 419.809 eFt nettó árbevétellel és 4.403 eFt adózott eredménnyel elfogadja. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2020. május 31.

**Felelős:** felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. ügyvezetőjének 2019. évi prémiumfeladatait az alábbiak szerint határozza meg:

1. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható, a Zalaegerszeg, Vizslaparki u. 48. alatt, a 2019-es évben átadásra kerülő „Munkásszálló” sikeres megnyitása, üzemeltetése, és veszteségmentes működtetése esetén.

2. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 30%-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 20%-ának megfelelő prémium adható bármely köztéri szobor vagy egyéb közterületi eszközök, utcabútorok saját forrásból megvalósuló, legalább két darab 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 2018. év végi tényadatot.

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 2019. évi prémiumfeltételekről tájékoztassa az ügyvezetőt.

**Határidő:** 2018. december 31.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2018. december 7.

  
**Balaicz Zoltán**  
polgármester



1. számú melléklet: 2019. 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) [www.leszkft.hu](http://www.leszkft.hu)

## A LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

### 2019. évi ELŐZETES ÜZLETI TERVE



## **BEVEZETÉS**

A 2019-es évben - hasonlóan a korábbihoz – nagy kihívás a társaság számára a várhatóan év végéig megjelenő jogszabályban meghatározott minimál-, de elsősorban garantált bérminimum emeléséből, valamint az ezzel együtt járó, a bérek összecsúszásából adódó további béremelések többletterhének kigazdálkodása.

A béremelés és a hozzá tartozó korrekcióval a várható bérköltség növekedés mértéke meghaladja az évi 9 millió Ft-ot terv szinten, átlagkeresetek szintjén mintegy 20 ezer Ft-os emeléssel kalkuláltunk dolgozónként.

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

Tovább szeretnénk folytatni a telephelyi ingatlanokat érintő karbantartási, illetve korszerűsítési munkákat, mellyel az energiafelhasználást szeretnénk csökkenteni, a korábban és a 2018-as évben megvalósult épület mellett egy további épületben.

Továbbra is legjelentősebb bevételi tétel a bérlakások és helyiségek bérleti díja, melyek esetében díjemeléssel is számoltunk, bár erről döntés csak december hónapban várható. Javaslattunk a fentiek miatt bruttó 5%-os emelés (szociális bérleti díjat figyelembe véve lakásonként átlagosan ez kb. 900 Ft havonta).

Míndezen alapján a 2019. évi előzetes tüzleti terv 419.809 eFt nettó árbevételt és 4.838 eFt adózás előtti eredményt tartalmaz.

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

### **2019. évben is kiemelten kezeljük:**

1. Az önkormányzati vagyon védelmét, ennek eszközeként a lakásbérlemények folyamatos ellenőrzését, karbantartását.
2. A bérleményekhez kapcsolódó követelések folyamatos csökkentését, jogi eljárások és személyes közreműködés igénybevitelével, bérlők tájékoztatásával.
3. A társasház kezelési tevékenység további minőségi, informatikai fejlesztését és az újabb szakemberek képzését.
4. Az építőipari részleg hatékonyságának 2018-ban már elért növelését, a szakemberek hatékonyabb pótlását.
5. Energiatakarékos karbantartások, felújítását támogatását a társasházakban és az önkormányzati tulajdonú lakásokban.
6. A kezelt épületekre vonatkozó titemezett karbantartási terv végrehajtását.
7. A tulajdonos jövőbeni döntése alapján a jelenleg felújítás alatt álló, Vizslaparki úti Munkásszálló sikeres beindítását, üzemeltetését.
8. A munkavállalók érdekeltségének javítását, kiszámítható juttatásokat.

### **KEZELT BÉRLEMÉNYEK ÁLLOMÁNYA**

A társaság kezelésében lévő lakások és egyéb helyiségek számában várhatóan enyhe csökkenés várható, a 2018. október kezelt ingatlanok száma 1022 db volt, melyből 784 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 bérebe.

A kezelt ingatlanok számában, azon belül a lakásoknál a csökkenést azért mutatjuk ki, mivel a korábbi években közgyűlési döntéssel, bérlakásként a jövőben már nem hasznosítható, rossz állapotú ingatlanok bontása, értékesítése a 2018-as évben több ingatlant is érinteni fog, ezeket kitérsítettük (Dózsa Gy. u. 2., Munkácsy u. 12., Rákóczi u. 50.).

Év	Lakás	Nem lakás	Összesen
2013	809	244	1053
2014	803	243	1046
2015	795	245	1040
2016	794	240	1034
2018. okt.	784	238	1022

A táblázatban szereplő lakásállományból a jövő évi terv során az átlagosan üresen állók arányát éves szinten 4% alá várjuk, mivel a megpályázott, vagy a közgyűlés egyedi döntésével bérbeadott lakásokon kívül üres állománnyal jelenleg nem rendelkezünk.

A hasznosítható nem lakás célú helyiségek közül 2 db iroda, 3 db raktár, 3 db üzlet, illetve néhány pincehelyiség, valamint a garázsok (134 db) bérelti 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 16 db helyiséget bérelnek kedvezményes bérelti 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 bérelti és közüzemi díjak – hátralékok összegének csökkentését a 2019-es évre is kitűztük, szemléltetésül az alábbi táblázatban a tény adatokat feltüntetjük. A 2018-as évben a csökkentés várhatóan meghaladja a 8%-ot!

A bérlői tartozások alakulása (társasházi tartozásokkal együtt) 2014.12.31-2018.09.30., 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
2018.09.30.	94 844

## BEVÉTELEK

Az 1. sz. melléklet tartalmazza a 2018. évre várható és 2019. évre tervezett bevételeket tevékenységenkénti bontásban.

A társasági szintű összes tervezett bevétel 433.809 eFt. Már a 2018. évi várható adatok is előre jeleznek némi többletbevételt.

Ugyanakkor a tervezett árbevételt az is befolyásolja, hogy az építőipari ágazat a jelen ismereteink alapján nem tud lényegesen többet teljesíteni a 2018. évi várható árbevétel összegénél, mivel a kieső szakember pótlása (nyugdíjazás miatt) a jelenlegi helyzetben nagyon nehéz, ennek oka 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, vízvezetékszerelőből is.

Az egyéb bevételek között a korábban peresített tartozásokra befizetett kamat és járulékos költségek várható megtérülését, valamint a korábbi években elszámolt értékvesztés visszaírását vettük számba azoknál a nyilvántartott követeléseknél, ahol az adós rendezte a tartozását.

Mivel ez általánosságban bizonytalan, ezért a várható értékekre terveztünk.

Az üzemi tevékenység tervezett árbevétele az egyéb bevételekkel együtt 433.809 eFt, a pénzügyi műveletek bevételét 10 eFt-ra terveztük.

### Bevételek tevékenységenként:

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

Már a 2018. évre várható adatokból is látható, hogy mind a lakbérek, mind a helyiségbérleti díjakból származó bevétel valamivel alacsonyabb a tervhez képest, kivéve a támogatással épült épületek esetében. Ennek egyik oka, hogy számos, nem a támogatott épületekben lévő lakásokat, a várható bontás és értékesítés miatt már nem lehetett bérbeadni.

Másik oka, hogy kis mértékben nőtt a szociális alapon kiadott lakások aránya, a költségelviükhez képest, mivel változtak a lakbér megállapításának feltételei (magasabbak lettek a jövedelmi határok).

**Továbbra is szorgalmazzuk, hogy a teljes felújításon átesett lakásokat csak költségelven lehessen bérbeadni.**

A 2 sz. melléklet adataiból látható, hogy a 2018. évre tervezett bérleti díjak – ezen belül a lakbérek és használati díjak mintegy 2.5 millió Ft-tal magasabbakra terveztük a 2018. évre várható bevételnél.

A jelenlegi igények alapján műszaki állapottól függően gyorsan bérbe adhatók az üres lakások. Kedvezően befolyásolja a bevételeket a korábban bérlőkijelölési joggal érintett lakások hasznosítása, ezek az ún. „szakember lakások”.

A nem lakás célú bérleményeknél hasonló szintet várunk, azonban a piaci igényekhez jobban igazodva kezdeményeztük a nem lakás célú helyiségeknél a garázsok alap díjának emelését.

**Támogatással épült lakások tervezett bérleti díjbevételét 52.014 eFt-ra terveztük.**

**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, élömmunkával. Az előző évhez képest 9 % -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 2019-es évben további jelentős feladatok várhatóak, mivel a törvényi változások miatt, kötelező lesz a földhivatali bejelentkezés, valamint a társasházi beszámolók közzététele is.

E tevékenység bevételeit növeli a hitel-, illetve a lakástakarékpénztári szerződések közvetítéséért elszámolható jutalék is. A várható idei 2.000 eFt-hoz képest csak 1.000 eFt-ot irányoztunk elő, mivel a jogszabályi változás miatt állami támogatás a jövőbeni lakástakarékokra nem lesz, így arra számítunk, hogy a társasházak sem fognak illet kötni a korábbi mértékben.

A központi fűtési tevékenység árbevételét a várható adatok alapján terveztük. (A bérlők 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.

**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 2018. évben a korábbi évekhez, illetve a tervezett összeghez viszonyítva a terv szintű árbevétel realizálható, ehhez igazítottuk a 2019. évi adatot is.

**Közvetített szolgáltatások:** a bérlők felé továbbszámlázott vízdíjak, hulladékszállítási díjak, lépcsőház világítás stb., várható, becslést 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 korábbi nagyobb mértékű irodabérlés a telephelyen található irodaházunkban felmondással megszűnt, így most kevesebb iroda van bérbeadva. Szintén felmondással szűnt meg a TV toronyban egy antenna bérlő jogviszonya, valamint a Deák Ferenc téren lévő saját tulajdonú irodánk bevételeinél csak a bérleti szerződés szerinti időszakot számoltuk.

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

## **LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS**

A foglalkoztatott létszámban 1-2 fős változást terveztünk, elsősorban azért, mert a 2018. évi tervhez képest is kevesebb jelenleg a munkavállaló, van betöltetlen álláshelyünk, a feladatainkat 49 fővel tervezzük ellátni.

Személyi változások várhatóak 2019-ben is, a nyugdíjba vonuló kollégák pótlása válik szükségessé a társasházi területen, mind a fizikai állományban.

A létszámból 23 fő fizikai dolgozó, (szakipari dolgozók 11 fő, takarítók 5 fő, portások, telepi őr 5 fő, egyéb segédmunkás 2 fő), 26 fő pedig (az ügyfélszolgálati iroda vezetőjével együtt) szellemi foglalkozású. A 49 fő közül 3 fő foglalkoztatása részmunkaidőben történik, és rehabilitációs célból is foglalkoztatunk két munkavállalót.

A terv a várhatóan 2019. évben elején megvalósuló, Vizslaparki úti Munkásszálláshoz kapcsolódó bérköltséget és egyéb személyi jellegű ráfordításokat, valamint árbevételét még nem tartalmaz. Azonban ezzel kapcsolatban az épület külön, közvetlen bevételeit, költségeit képező költségvetést részletesen, éves szinten elkészítettük, és amennyiben az indulás dátuma pontosan megvan, azt a végleges tüzleti tervben 2019. májusáig majd átvezetjük.

Jelenleg még nem ismert 2019. évre érvényes minimálbér és garantált bérminimum változása valószínűleg a munkavállalók jelentős részét érinteni fogja. **Ezzel kapcsolatos bérköltség többlete 2019. évben várhatóan 9 millió Ft.**

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.

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

A kedvezményesen adózó juttatások köre 2019-től szinte teljesen eltűnik, a korábban adott „pénzbeli juttatás” (évente maximum 100.000 Ft) helyett társaságunk keresi a lehetőséget, más, kedvezményes juttatási formára.

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

## **KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK**

**Anyagköltség:** 2018. évi várható adatoknál elsősorban az önkormányzati ingatlanok karbantartásához tervezett anyagköltség a jelentős A többi tevékenységnél a felhasználás megegyezik, vagy csak kismértékben tér el a 2018. évre prognosztizálttól.

Az igénybe vett szolgáltatások ellenértékéből a folyamatos, vállalkozási szerződés alapján felmerült költségeket az előző évi költségszinten terveztük. A legnagyobb súllyal az önkormányzat részére az ingatlanok működtetése ellenértékeként fizetendő működtetői díj (29.000 eFt), valamint a társasházak részére fizetendő üzemeltetési hozzájárulás szerepel (21.623 eFt értékben). Magasabb összegben szerepel a támogatással épült és a normál épületek esetében az idegen javítás, karbantartás (2.955 eFt és 6.971 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, telefon, és monitorok elszámolása szerepel.

Egyéb ráfordítások jogcímen különféle adókat terveztünk, melyből:

- az iparüzési adó kb. 6.500 eFt-ra várható,
- az építményadó a korábbi évhez hasonlóan 4.232 eFt-ra terveztük,
- innovációs járulék 1.000 eFt.

Követelések értékvesztésére 2.000 eFt (egyenleg szinten), behajthatatlan követelések leírására haláleset, végrehajtói behajthatatlanság miatt 3.500 eFt-ot terveztünk.

Pénzügyi műveletek ráfordításaként nem terveztünk jelentős összeget (6 eFt).

## BERUHÁZÁS, FENNTARTÁS

adatok eFt-ban

Megnevezés	2017. évi tény	2018. I-III. negyedév	2018. évi várható	2019. évi terv
Beruházás	20 587	13 510	14 010	7 900
Saját eszközök karbantartása	8 009	10 198	13 598	14 412
<b>Összesen:</b>	<b>28 596</b>	<b>23 708</b>	<b>27 608</b>	<b>22 312</b>

A karbantartásra tervezett összegből többek között 800 eFt-ot a gépjárművekre, 950 eFt-ot 1 db épület ablakcseréjére, irodaházban 2 db iroda felújítására 500 eFt-ot, a Pázmány P. úti épületben 1 db lakás helyreállításra saját beruházásban 1.400 eFt-ot, illetve a műhelyekben, irodákban energiatakarékos LED fénycső világítás kiépítés folytatását tervezzük, 450 eFt értékben.

A beruházások között folytatjuk az időközben elavuló számítógépek és monitorok cseréjét (4 db), tervezzük 1 db kistehergépkocsi vásárlását 2.980e Ft értékben, továbbá a meglévő állomány modernizálását is középtávon, mivel a tehergépjárművek és személygépkocsik átlagéletkora meghaladja a 10 évet.

A kezelésünkbe tartozó épületek, ingatlanok tervezett állagmegóvási, karbantartási munkáit részletesen (16.000 eFt értékben) a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előzetes üzleti terv elfogadására!

Zalaegerszeg, 2018. november 5.

Lelátásvezető, Értékpapír és  
Szolgáltatás Kft.  
7601 Zalaegerszeg, Kossuth u. 39. Pf. 78

*Pais Kornél*  
Pais Kornél  
ügyvezető

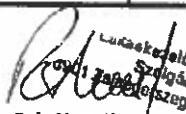
## Tevékenységek árbevétele, bevételek

	Megnevezés	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. I-III. n. évi tény	2018. évi várható	2019. évi terv
1.	Bérleti díjbevételek	123 500	166 137	119 425	157 804	160 850
2.	Tám. lakások bérletdíjbev.	37 966	49 080	37 892	50 014	52 014
3.	Ügyfélszolgálati iroda üzem.	5 004	5 257	4 778	6 371	6 689
4.	Társasházi közös képviselőlet	39 461	38 687	31 327	41 219	44 240
5.	Központi fűtés	10 674	13 000	13 733	11 729	12 316
6.	Lakásértékesítés bony. díja	96	64	50	66	66
7.	Építőipari tevékenység	62 180	60 000	45 328	68 524	60 000
8.	Közvetített szolgáltatás	31 711	31 000	28 802	38 520	40 482
9.	Épület-takarítási tevékenység	6 940	7 000	5 595	7 460	7 216
10.	Egyéb tevékenység (bérbeadás)	33 098	32 025	29 116	37 412	35 936
11.	Egyéb bevétel	17 027	4 000	2 630	13 507	14 000
I.	Üzemi tev. árbevétele	367 657	406 250	318 676	432 626	433 809
II.	Pénzügyi műveletek bevétele	96	90	8	10	10
	<b>Összesen</b>	<b>367 753</b>	<b>406 340</b>	<b>318 684</b>	<b>432 636</b>	<b>433 819</b>

Bér- és létszámgazdálkodás alakulása  
(átlagos statisztikai állományi létszám)

	Megnevezés	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. I-III. n. évi tény	2018. évi várható	2019. évi terv
1.	<b>Összes létszám (fő)</b>	50	52	50	50	49
2.	Szellemi	27	27	26	26	26
3.	Fizikai	23	25	24	24	23
4.	<b>Munkabér költség (eFt)</b>	113 396	123 283	90 426	123 151	132 303
5.	Szellemi	69 468	77 563	56 615	78 070	84 002
6.	Fizikai	41 877	43 429	32 212	42 949	46 141
7.	Egyéb (FB tiszteletdíj)	1 560	1 560	1 170	1 560	1 560
8.	Egyszerűsített foglalk.	491	731	429	572	600
9.	<b>Átlagkereset Ft/hó</b>	185 575	193 897	197 393	201 698	221 332
10.	Szellemi	214 407	239 392	241 944	250 224	269 237
11.	Fizikai	151 728	144 763	149 130	149 128	167 178

Zalaegerszeg, 2018. november 5.

  
 Lakáscsere, Építőipari és  
 Szolgáltató Kft.  
 Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pt. 7C  
 Pál Kornél  
 ügyvezető

**Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei  
2019. évi előzetes terv**

adatok eFt-ban

<b>MEGNEVEZÉS</b>	<b>2017. évi tény</b>	<b>2018. évi terv</b>	<b>2018. I-III. n. é. tény</b>	<b>2018. évi várható</b>	<b>2019. évi előzetes terv</b>
<b>BEVÉTELEK</b>					
Lakbér és használati díj előírás	103 348	147 012	104 873	138 428	141 086
Helyiségbérlet	20 152	19 125	14 552	19 376	19 764
<b>Összes bevétel</b>	<b>123 500</b>	<b>166 137</b>	<b>119 425</b>	<b>157 804</b>	<b>160 850</b>
<b>FELHASZNÁLÁS</b>					
<b>Üzemeltetésre</b>	<b>48 968</b>	<b>57 055</b>	<b>30 174</b>	<b>51 761</b>	<b>54 435</b>
- működtetési díj	26 000	31 055	13 000	28 000	29 000
- üzemeltetési hozzájár. tházak	20 825	23 000	15 445	20 593	21 623
- üzemelt. külső számlák alapján	1 133	2 000	797	2 007	2 592
- egyéb költségek	1 010	1 000	932	1 161	1 220
<b>Karbantartási munkákra</b>	<b>4 417</b>	<b>15 650</b>	<b>7 918</b>	<b>10 557</b>	<b>10 120</b>
- külső vállalkozó által végzett	5 013	9 650	4 980	6 639	5 887
- saját vállalkozásban	3 047	6 000	2 938	3 918	4 233
<b>Felhasználás összesen</b>	<b>57 028</b>	<b>72 705</b>	<b>38 092</b>	<b>62 318</b>	<b>64 555</b>
<b>Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás</b>	<b>37 966</b>	<b>49 080</b>	<b>37 892</b>	<b>50 014</b>	<b>52 014</b>
<b>Támogatott épületek lakbér Használati díj</b>					
<b>FELHASZNÁLÁS</b>					
<b>Üzemeltetésre</b>	<b>550</b>	<b>650</b>	<b>501</b>	<b>669</b>	<b>702</b>
<b>Egyéb költségek</b>	<b>2 802</b>	<b>5 000</b>	<b>2 161</b>	<b>2 534</b>	<b>2 661</b>
<b>Karbantartási munkákra</b>	<b>5 035</b>	<b>11 000</b>	<b>3 450</b>	<b>4 600</b>	<b>5 880</b>
- külső vállalkozó által végzett	2 158	7 000	2 111	2 814	3 953
- saját vállalkozásban	2 877	4 000	1 339	1 786	1 927
<b>Felhasználás összesen</b>	<b>8 387</b>	<b>16 650</b>	<b>6 112</b>	<b>7 803</b>	<b>9 243</b>
<b>Összes bevétel</b>	<b>161 466</b>	<b>215 217</b>	<b>157 317</b>	<b>207 818</b>	<b>212 864</b>
<b>Összes felhasználás</b>	<b>65 415</b>	<b>89 355</b>	<b>44 204</b>	<b>70 121</b>	<b>73 798</b>
<b>Üzeml. általános költség</b>	<b>35 268</b>	<b>36 000</b>	<b>27 299</b>	<b>36 979</b>	<b>41 145</b>
<b>Központi irányítás költsége</b>	<b>20 545</b>	<b>24 000</b>	<b>16 194</b>	<b>23 170</b>	<b>25 445</b>
<b>Arányosított ÁFA le nem vonható b.</b>		<b>9 000</b>	<b>6 652</b>	<b>8 869</b>	<b>9 000</b>
<b>Behajthatatlan tartozások leírása</b>	<b>3 755</b>	<b>7 000</b>	<b>1 045</b>	<b>5 393</b>	<b>3 500</b>
<b>Elzárolt értékvesztés</b>	<b>16 588</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>7 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Eredmény</b>	<b>19 895</b>	<b>39 862</b>	<b>61 923</b>	<b>56 286</b>	<b>57 976</b>

Zalaegerszeg, 2018. november 5.

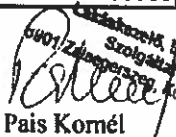
Lakáskezelő, Építőipari és  
Szolgáltató Kft.  
8901 Zalaegerszeg, Kert u. 39.

*Pals Kornél*  
Pals Kornél  
Ügyvezető

## Előzetesen tervezett karbantartási munkák, 2019. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok, 2018. év	Tervezett összeg (eFt)
Átalszegett u. 23/A.	Erkélyek külső korlátok rozsdamentesítés, mázolás	1260
	Lépcsőházvilágítás korszerűsítésének folytatása (LED)	100
	Általános karbantartás, kazánjavítás	250
Átalszegett u. 23/B.	Általános karbantartás	350
	Parkány festés (fa), lambéria, lepkerész	750
Ebergényi u. 16/1.	Általános karbantartás	200
	Lépcsőházi világítás javítás	100
Gasparich u. 26/A.	Lépcsőház festés (áthúzó), belső lépcsőház javítások, kaputelefon csere	340
	Általános karbantartás	300
Önkormányzati lakások társasházban található (általános)	Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a tervezett külső hőszigetelés miatt	2730
	Általános karbantartások, központi berendezéseken, bérbeadóra tartozó munkák, szennyvízbekötés	4870
Mártírok u. 13-15.	Homlokzat javítás, ereszjavítás	450
	Általános javítás, karbantartás, festés	450
Ola u. 14. "A" lph és "B" lph	Általános karbantartás	150
Ólyvesfalvi u. 48.	Kaputelefon csere	130
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőház festés áthúzó	90
Ólyvesfalvi u. 50.	Kaputelefon csere	130
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőház festés áthúzó	90
Ólyvesfalvi u. 52.	Kaputelefon csere	130
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőház festés áthúzó	90
Ólyvesfalvi u. 54.	Kaputelefon csere	130
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőház festés áthúzó	90
Ólyvesfalvi u. 58.	Kaputelefon csere	130
	Általános karbantartás	100
Platán sor 38.	Általános karbantartás, kazánjavítás	500
	Biztonsági rács készítés	600
Rákóczi u. 19.	Udvari karbantartás	100
	Egyéb karbantartás	150
Ságodi u. 68.	Általános karbantartás	200
Sütő u. 3.	Bejárati ajtó csere	140
	Kerítés külső javítása	500
Mindösszesen		16000

Zalaegerszeg, 2018. november 5.

  
 6001/Zalaegerszegi Községi Önkormányzat  
 Pais Kornél  
 ügyvezető

**"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2019. 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: 2018.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2016. évi tény	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi várható	2019. évi előzetes terv
a	b	c	d	e	f	g
01.	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>107 730</b>	<b>122 500</b>	<b>119 970</b>	<b>129 825</b>	<b>126 150</b>
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>531</b>	<b>65</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	531	65			
06.	4. Szellemi termékek					
07.	5. Üzleti, vagy cégérték					
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek					
09.	7. Immateriális javak érték helyesbitése					
10.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>107 199</b>	<b>122 435</b>	<b>119 970</b>	<b>129 825</b>	<b>126 150</b>
11.	jogok	96 451	112 279	113 205	114 700	112 850
12.	járművek	4 083	3 349	2 794	2 600	2 500
13.	járművek	6 640	5 398	3 971	11 400	10 800
14.	4. Tenyészállatok					
15.	5. Beruházások, felújítások	25	1 409		1 125	
16.	6. Beruházásokra adott előlegek					
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbitése					
18.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>					
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban					
20.	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.	értékpapír					
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbitése					
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete					
29.	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>231 236</b>	<b>217 353</b>	<b>228 967</b>	<b>214 317</b>	<b>212 958</b>
30.	<b>I. KÉSZLETEK</b>	<b>5 434</b>	<b>9 872</b>	<b>3 400</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
31.	1. Anyagok	1 818	1 995	2 000	2 500	2 500

adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2016. évi tény	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi várható	2019. évi előzetes terv
a	b	c	d	e	f	g
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	1 266	5 191		1 000	1 000
33.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok					
34.	4. Késztermékek	693	559	600	500	500
35.	5. Áruk	1 657	2 127	800	2 000	2 000
36.	6. Készletekre adott előlegek					
37.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>80 786</b>	<b>61 626</b>	<b>93 000</b>	<b>60 000</b>	<b>60 800</b>
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	51 723	42 794	54 000	40 000	40 000
39.	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	29 063	18 832	39 000	20 000	20 000
44.	7. Követelések értékelési különbözete					
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete					
46.	<b>III. ÉRTÉKPAPIROK</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>145 016</b>	<b>145 855</b>	<b>132 567</b>	<b>148 317</b>	<b>156 395</b>
54.	1. Pénztár, csekkek	467	230	400	300	400
55.	2. Bankbetétek	144 549	145 625	132 167	148 017	155 995
56.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 102</b>	<b>893</b>	<b>400</b>	<b>800</b>	<b>800</b>
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	318	139			
58.	elhatárolása	784	754	400	800	800
59.	3. Halasztott ráfordítások					
60.	<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>340 068</b>	<b>340 746</b>	<b>349 337</b>	<b>344 942</b>	<b>349 345</b>

Zalaegerszeg, 2016. november 5.

Lakásüzemeltető, Építési és Szolgáltató Kft.  
101 Zalaegerszeg, Kert u. 30. sz.  
Pais Kornél  
Ugyvezető

**"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2019. 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: 2018.12.31.


adatok ezer Ft-ban

Sor szá	Aétel megnevezése	2016. évi tény	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi várható	2019. évi előzetes terv
a	b	c	d	e	f	g
61.	<b>D. Saját tőke</b>	276 243	277 505	280 337	286 942	281 908
62.	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	210 000	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>	60 219	66 243	66 266	67 505	67 505
67.	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>					
68.	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>					
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka					
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka					
71.	<b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	6 024	1 262	4 071	9 437	4 403
72.	<b>E. Céltartalékok</b>	0		0		
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre					
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre					
75.	3. Egyéb céltartalék					
76.	<b>F. Kötelezettségek</b>	50 736	46 786	53 500	48 000	48 000
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>	3 462	2 951	2 500	0	0
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények					
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból					
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek					
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek					
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					

adatok ezer Ft-ban

Sor szám	A tétel megnevezése	2016. évi tény	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi várható	2019. évi előzetes terv
a	b	c	d	e	f	g
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben					
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő					
91.	9. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek	3 462	2 951	2 500		
92.	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>47 274</b>	<b>43 835</b>	<b>51 000</b>	<b>48 000</b>	<b>48 000</b>
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök					
94.	Ebből: az átváltoztatható kötvények					
95.	2. Rövid lejáratú hitelek					
96.	3. Vevőktől kapott előlegek				2 000	2 000
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	12 197	10 246	15 000	10 000	10 000
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	35 077	33 589	36 000	36 000	36 000
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete					
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete					
105.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>13 089</b>	<b>16 455</b>	<b>15 500</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	5 973	10 260	9 500	4 000	4 000
107.	2. Kötségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	7 116	6 195	6 000	6 000	6 000
108.	3. Halasztott bevételek					
109.	<b>FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>340 068</b>	<b>340 746</b>	<b>349 337</b>	<b>344 942</b>	<b>349 345</b>

Zalaegerszeg, 2018. november 5.

Lakáskezelő, Építőipari és  
Szolgáltató Kft.  
190 Zalaegerszegi Kert u. 30. Pf. 77  
  
Páls Kornél  
Ügyvezető

## 3. számú melléklet: 2019. évi eredményterv

**"A" típusú eredménykimutás összköltség eljárással 2019. évi előzetes terv**

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Statistikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám:10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2018.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2016. évi tény	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi várható	2019. évi előzetes terv
a	b	c	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	363 145	350 630	402 250	419 119	419 809
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
I.	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>363 145</b>	<b>350 630</b>	<b>402 250</b>	<b>419 119</b>	<b>419 809</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	823	3 791		-1 416	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke				5 274	
II.	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)</b>	<b>823</b>	<b>3 791</b>	<b>0</b>	<b>3 858</b>	<b>0</b>
III.	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>51 222</b>	<b>17 027</b>	<b>4 000</b>	<b>13 507</b>	<b>14 000</b>
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	20 207	14 515		10 000	10 000
05.	Anyagköltség	44 148	38 530	43 610	39 840	40 711
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	111 677	102 938	117 807	130 034	121 572
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	5 923	6 139	10 047	6 600	6 930
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	359	870		211	100
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	31 018	30 579	31 000	37 768	39 657
IV.	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>193 125</b>	<b>179 056</b>	<b>202 464</b>	<b>214 453</b>	<b>208 970</b>
10.	Béreköltség	105 971	113 396	123 284	123 151	132 303
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	9 697	12 278	8 967	12 251	12 863
12.	Bérfelrakások	27 399	24 865	23 836	22 854	27 816
V.	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>143 067</b>	<b>150 539</b>	<b>156 087</b>	<b>158 256</b>	<b>172 982</b>
VI.	Értéksökkenési leírás	6 053	5 816	5 105	6 523	7 023
VII.	Egyéb ráfordítások	66 933	34 132	37 667	46 886	40 000
III/a.	Ebből: értékvesztés	17 422	17 938	10 000	17 000	12 000
A.	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>6 012</b>	<b>1 905</b>	<b>4 927</b>	<b>10 366</b>	<b>4 834</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					

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2016. évi tény	2017. évi tény	2018. évi terv	2018. évi várható	2019. évi előzetes terv
a	b	c	d	e	f	g
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	592	96	90	10	10
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
17/a.	Ebből: értékelési különbözet					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	592	96	90	10	10
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek					
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek					
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	250	577	250	6	6
20/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése					
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai					
22/a.	Ebből: értékelési különbözet					
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	250	577	250	6	6
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	342	-481	-160	4	4
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)	6 354	1 424	4 767	10 370	4 838
X.	Adófizetési kötelezettség	330	162	696	933	435
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)	6 024	1 262	4 071	9 437	4 403

Zalaegerszeg, 2018. november 5.

Pais Kornél  
ügyvezető

Lelkeskező, Építőipari és  
Szolgáltató Kft.  
Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pt. 7.

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** a LÉSZ Kft. (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2018. november 26-án.

**Jelen vannak:** Marton Viktor FB elnök  
Gyórfyfné Könczöl Tímea FB tag  
Szilasi Gábor FB tag  
Pais Kornél LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója  
Komáromy Zoltán LÉSZ Kft. gazdasági vezetője

### Napirendi pontok:

1. 2019. évi előzetes üzleti terv
2. Javaslat az ügyvezető 2019. évi prémiumfeladataira

Az ügyvezető köszöntötte az FB ülés résztvevőit.

Az első napirendi pont a társaság 2019. évi előzetes üzleti tervének megtárgyalása volt.

Az ügyvezető szóbeli kiegészítésében kiemelte, hogy az előzetes üzleti tervet november 5-ig kellett elkészíteni, mely időpontig kevés tény, szám ismert 2019-ről.

A kezelt vagyon (lakás, nem lakás célú helyiségek) jelentősen nem változik. Jelenleg 784 lakást kezelünk, mely valamelyest csökkenni fog. Ez elmúlt időszakban történtek kiürítések, átköltöztetések. A Dózsa Gy. u. 2. és a Munkácsy M. u. 12. szám alatti épületek eladásra kerültek. A Kazinczy tér 6. számú épület tárgyalás alatt van, jelenleg nincs még kiírva. Az értékesítésekből befolyt összeg lakásra nem fordítható.

A humán területen nyugdíjazások miatt változások lesznek. A társasházkezelés területén 2 fő nyugdíjba megy, az egyik állás már betöltésre került.

A jövő évi garantált bérminimum összege még most, november végén sem ismert. Várható emelkedéssel terveztünk, a hatása jelentős, 7-8 millió Ft többletköltség várható emiatt. A szociális hozzájárulási adó kedvezmények változnak, megszűnik a 25 év alatti és az 55 év feletti dolgozók miatti kedvezmény. Különösen az utóbbi érint minket. A béren kívüli juttatások adózása is változik.

A pénzügyi és számviteli csoportvezető állást nem tudtuk betölteni az alacsony érdeklődés és a nélkülözött igények miatt. A feladat elvégzését belső átcsoportosítással, képzéssel oldjuk meg.

2019-ben indul a Vizslaparki úti Munkásszállás, melyet várhatóan mi fogunk üzemeltetni. Mivel az indulás dátuma még nem ismert, ezért az előzetes üzleti terv még nem tartalmazza az ezzel kapcsolatos bevételeket, költségeket. Ezzel kapcsolatban az épület külön, közvetlen bevételeit, költségeit képező költségvetést részletesen, éves szinten elkészítettük, és amennyiben az indulás dátuma pontosan megvan, azt a végleges üzleti tervben 2019. májusáig majd átvezetjük.

A társaság kintlévőségei csökkentek, hasonlóan az előző évekhez.

A társasházkezelés magas munkaigényű területünk. A feladatok a következő évben tovább növekednek. A 2019-es évben a törvényi változások miatt kötelező lesz a földhivatali bejelentkezés, valamint a társasházi beszámolók közzététele is.

Az építési tevékenységünkben jövőre is a lakások karbantartása, a megüresedő lakások felújítása lesz a fő feladat. Ezek mellett 15-20 %-ban vállalunk külsős munkákat is. Ezen a

területen is nehéz új szakembert felvenni, jelenleg egyel kevesebb létszámmal oldjuk meg, mint korábban, illetve alvállalkozókat vonunk be. Jövőre is az idei tervvel azonos bevétellel számolunk ezen a területen.

2019-re 433 809 ezer Ft a tervezett bevétel az egyéb bevételekkel együtt.

A beruházások közt jövőre is tervezünk 1 épület felújítását, folytatva az előző években megkezdett felújításokat.

Az előzetes üzleti tervről szóló szóbeli tájékoztatást követően Marton Viktor FB elnök a létszámgazdálkodás területéhez kapcsolódóan megemlítette, hogy a nyugdíjas munkavállalók foglalkoztatásában kedvező változás lesz 2019-ben, ezt is ki lehet használni. Az ügyvezető válaszában közölte, hogy jelenleg 4 nyugdíjas dolgozó van, ezt a kedvezményt figyelembe véve is próbáljuk biztosítani a feladatok ellátásához szükséges létszámot.

A Felügyelő Bizottság a 2019. évi előzetes üzleti tervet egyhangú határozattal jóváhagyta.

#### **7/2018. sz. határozat**

**A Felügyelő Bizottság az írásos előterjesztés, valamint a szóbeli tájékoztatás alapján a LÉSZ Kft. 2019. évi előzetes üzleti tervét 419 809 ezer Ft nettó árbevétellel, 4 838 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 2019. évre megállapított prémiumfeladatokat.


#### **8/2018. sz., határozat**

**A Felügyelő Bizottság a tulajdonos számára elfogadásra javasolja az ügyvezető részére 2019. évre megállapított prémiumfeladatokat az alábbiak szerint:**

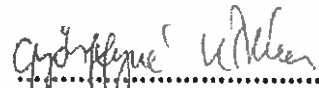
1. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható, a Zalaegerszeg, Vizslaparki u. 48. alatt, a 2019-es évben átadásra kerülő „Munkásszálló” sikeres megnyitása, üzemeltetése, és veszteségmentes működtetése esetén.
2. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 30%-ának 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 20%-ának megfelelő prémium adható bármely közlelési szobor vagy egyéb közterületi eszközök, utcabútorok saját forrásból megvalósuló, legalább két darab felújításának teljesítése esetén.
4. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a társaság egyéb (lakáskiadással kapcsolatos)

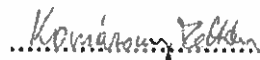
kintlévőségének állománya tovább csökken és nem haladja meg a 2018. év végi tényadatot.

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.

  
.....  
Marton Viktor  
FB elnök

k.m.f.

  
.....  
Györfyéné Könczöl Tímea  
jkv. hitclesítő

  
.....  
Komáromy Zoltán  
jkv. vezető