



**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
2016. december 15-i ülésére**

Tárgy: A LÉSZ Kft. 2017. évi előzetes üzleti tervének elfogadása, az ügyvezető 2017. 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. Székely Gabriella

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. 2017. évi előzetes üzleti terv jóváhagyásáról és az ügyvezető 2017. évi prémiumfeladatairól.

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

1. számú melléklet: 2017. évi előzetes üzleti terv
2. számú melléklet: 2017. évi mérlegterv
3. számú melléklet: 2017. évi eredményterv
4. számú melléklet: Felügyelő bizottság határozatai

Az üzleti tervben a társaság számolt egy darab városközponti üzlethelyiség/iroda vásárlásával mintegy 16.700 eFt értékben, mely hosszú távú bérbeadással kerül hasznosításra, a szerződés aláírásához az alapító okirat szerint jóváhagyás szükséges. A vásárlás a korábbi évek pénzügyi (lekötött) megtakarításából kerül finanszírozásra.

A LÉSZ Kft. alapító okiratának 9. pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

- a) „Az alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik: [...]
- e) olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelynek értéke legalább a 10.000.000.- forintot meghaladja, illetőleg, amelyet a társaság saját tagjával, ügyvezetőjével vagy azok közeli hozzátartozójával, illetve élettársával köt, kivéve, ha az utóbbi szerződés megkötése a társaság szokásos tevékenységéhez tartozik.”

Mivel a tervezett beruházás várhatóan ezt az összeget meghaladná, ezért a Közgyűlés jóváhagyása szükséges.

A Gazdasági Bizottság 195/2016. számú határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta azzal, hogy a határozati javaslat 2. pont 3. alpontjába a „saját forrásból kettő ilyen műtárgy” szöveg kerüljön és a „legalább” szó kerüljön törlésre.

A Pénzügyi Bizottság ülése határozatképtelenség miatt elmaradt.

A Műszaki Bizottság 173/2016. számú határozatával az előterjesztést 11 igen szavazattal elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 239/2016. sz. határozatával az előterjesztést 10 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja azzal a kiegészítéssel, hogy a határozati javaslat 2. pontjában a prémiumfeladatok 3. pontja kerüljön pontosításra.

A felügyelőbizottság 2016. december 7-i ülésén 8/2016. számú határozatával a LÉSZ Kft. 2017. évi előzetes üzleti tervét és az ügyvezető 2017. évi prémiumfeltételeinek megállapítását egyhangúlag elfogadta.

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület 2016. november 30-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. 2017. évi előzetes üzleti tervét 349.528 eFt nettó árbevétellel és 44 eFt adózás előtti eredménnyel elfogadja. A közgyűlés

felkéri az ügyvezetőt a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2018. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. ügyvezetőjének 2017. évi prémiumfeladatait az alábbiak szerint határozza meg:

1. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 15%-ának megfelelő prémium adható a cég társasház üzemeltetési tevékenységének bővítése - a társaság a korábban bevezetett szolgáltatásait (internetes lekérdezés, hibabejelentés) is kihasználva - további legalább 25 db lakás üzemeltetésének elnyerése esetén. Minden további 5 db lakásra kiterjedő megbízás(ok) megkötésének teljesítése esetén az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 5%-ának megfelelő prémium adható, maximum az éves személyi alapbér 30%-áig.
2. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható a cég telephelyének további önerőből való fejlesztésének - a társaság telephelyén energetikai felújítás megvalósítása legalább egy épületen (öltöző, tárgyaló vagy műhely) növelve a komfortérzetet, valamint az előző időszakhoz képest legalább 10%-os energiafogyasztás csökkentése - teljesítése esetén.
3. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható a korábban készített és telepített köztéri szobrok vagy körforgalomban lévő alkotások közül kettő ilyen műtárgy saját forrásból történő karbantartásának-felújításának teljesítése esetén.
4. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a társaság egyéb (lakáskiadással kapcsolatos) kintlévőségének állománya nem haladja meg a 2016. év végi adatot (46 millió forint).

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 Felügyelő Bizottság javaslata alapján a polgármester engedélyez. A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a 2017. évi prémiumfeltételekről tájékoztassa az ügyvezetőt.

Határidő: 2016. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. 2017. évi előzetes üzleti tervében szereplő beruházási tervek tekintetében felhatalmazza az ügyvezetőt egy városközponti üzlethelyiség/iroda vásárlására 16.700 eFt értékben, mely hosszú távú bérbeadással kerül hasznosításra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

Zalaegerszeg, 2016. december 9.



Balaicz Zoltán
polgármester

1. számú melléklet: 2017. évi előzetes üzleti terv



8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Telefon: 92/312-730

Fax: 92/314-371

info@leszkft.hu www.leszkft.hu

A LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

2017. évi
ELŐZETES ÜZLETI TERVE



A 2017. évi előzetes üzleti terv nem tartalmaz a szokásos vállalkozási tevékenységtől eltérő, egyszeri jelentős tételeket, összeállítását elsősorban a várható bázis adatok alapján, illetve a tervezett intézkedések számszerűsített hatásait beépítve végeztük.

A legjelentősebb bevételi tétel a lakások és helyiségek bérleti díja, melyet a 2016. évi szint felett terveztük nettó 3,2%-kal, de a terv összeállításakor még nem született meg a döntés az esetleges díjemelésről.

Mindezek alapján a 2017. évi üzleti terv 349.528 eFt nettó árbevételt és 44 eFt adózás előtti eredményt tartalmaz. Jelentős változást hoz és költségkihatással jár majd a tervezett minimálbéremelés és garantált bérminimum végrehajtása, mely az eredményt befolyásolja.

A gazdaságos működés elérése érdekében továbbra is szükséges az árbevétel növelése, a rendelkezésre álló erőforrások ésszerű felhasználása, a dolgozók elégedettségének fokozása.

Az üzleti tervünkben számoltunk egy darab városközponti üzlethelyiség/iroda vásárlásának hatásaival is.

A következő évre megfogalmazott céljaink:

1. Folyamatos kapcsolattartással a bérlőkkel szembeni követelések további csökkentése, a jogi eljárások felgyorsításával a „menthetetlen” ügyek mielőbbi lezárása.
2. A lakásbérlemények folyamatos ellenőrzése, a lakás- és ingatlanvagyon értékének megőrzése.
3. Közös képviseleti tevékenység bővítése további megbízásokkal.
4. Az építőipari részleg kapacitásának lekötése egész évre.
5. A Városi Ügyfélszolgálati Iroda további sikeres működtetése.
6. A tulajdonunkban álló telephely további fejlesztése: energetikai korszerűsítés (szigetelés) a tárgyalóban, dolgozói öltözőben, mellékhelyiségek ablakcseréi.
7. Saját tulajdonban lévő lakások, helyiségek állagmegóvása, karbantartása.

A társaság munkaszervezetében érdemi változást nem tervezünk, a feladatokat a meglévő 52 fős létszámmal kívánjuk ellátni. Már a 2016-os évben is jelentkezett a szakképzett munkaerő megtartása és újak felkutatásának nehézsége, ez a 2017-es évben is várhatóan megoldandó feladatot fog okozni a várhatóan nyugdíjba vonuló (3 fő) munkatársak esetében.

KEZELT BÉRLEMÉNYEK ÁLLOMÁNYA

A társaság kezelésében lévő lakások és egyéb helyiségek száma 2016. novemberében 1034 db volt, melyből 794 db a lakások száma és 240 db az egyéb ingatlan.

A kezelt ingatlanok száma a korábbi évekhez képest folyamatos csökkenést mutat (elsősorban a rossz állapotú ingatlanok bontása, valamint a bérlőknek történő értékesítések miatt), az alábbiak szerint:

Év	Lakás	Nem lakás	Összesen
2012	850	247	1097
2013	809	244	1053
2014	803	243	1046
2015	795	245	1040
2016. nov.	794	240	1034

A táblázatban szereplő lakásállományból az üresen állók aránya 4,5%, amely a korábbi évek 10-11 %-os arányához, de még a 2015. évi 6 %-hoz képest is jelentősen javult. A lakásállomány év közben további 1 db lakás értékesítésével csökkent.

A hasznosítható nem lakás célú helyiségek közül 5 db iroda, 3 db raktár, 2 db üzlet, illetve 3 db pincehelyiség, valamint a garázsok (134 db) bérleti díjával számolhattunk, a többi korlátozottabban forgalomképes helyiség üres (mintegy 50 db, jellemzően társasházi pince, raktár). Ezek esetében a társasház az üresen állás idejére is jogosan számítja fel a költségeket (üzemeltetés, közös költség).

A vagyonrendeletben leírt szabályok szerinti alapítványoknak, egyesületeknek, közhasznú szervezeteknek kedvezményes bérleti díjjal 14 helyiséget adunk bérbe, ezzel a jövőben is számolunk.

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

PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA

A társaság pénzügyi helyzete stabil, a társasházak felé az üzemeltetési felújítási hozzájárulás utalása határidőben megtörtént 2016. évben és 2017. évre is ez várható.

A legfőbb bevételi forrást jelentő – bérlők által fizetendő bérleti és közüzemi díjak – hátralékok összege 3,1%-kal csökkent 2015. évben, azonban ez év közben mindig kisebb-nagyobb ingadozást mutat.

A bérlői tartozások alakulása (társasházi tartozásokkal együtt) 2010-2016.09.30.

Megnevezés	Tartozás összege (eFt)
2010.12.31.	153 123
2011.12.31.	156 733
2012.12.31.	155 821
2013.12.31.	145 099
2014.12.31.	137 483
2015.12.31.	133 197
2016.10.31.	130 056

BEVÉTELEK

Az 1. sz. melléklet tartalmazza a 2016. évre várható és 2017. évre tervezett bevételeket tevékenységenkénti bontásban.

A társasági szintű összes tervezett bevétel 353.528 eFt, mely a 2016. évi tervezettnél közel 3 %-kal magasabb. Ennek alakulásában a bérleti díjak kedvező alakulása a döntő. Ugyanakkor a tervezett árbevételt negatív irányba befolyásolja, hogy az építőipari ágazat a 2016. évi kimagasló eredménye alapján azért 2017-re még óvatosabban tervezünk a jelen ismert adatok alapján, ezért a bevételét a 2016. évi szinten terveztük.

A nettó árbevétel tervezett összege 349.528 eFt, amely a 2016. évi várhatóhoz hasonló (az építőipar óvatosabb tervezése miatt kissé alacsonyabb), melyet a tevékenységenkénti bevételek alapján reálisan elérhetőnek tartunk, valamint számoltunk a nettó 3,2%-os lakbéremeléssel is.

Az egyéb bevételek között a korábban peresített tartozásokra befizetett kamat és járulékos költségek várható megtérülését terveztük.

Az **üzemi tevékenység** tervezett árbevétele az egyéb bevételekkel együtt 353.028 eFt, a pénzügyi műveletek között szereplő tervezett kamatbevétel 500 eFt.

Bevételek tevékenységenként:

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

Már a 2016. évre várható adatokból is látható, hogy mind a lakbérek, mind a helyiségbérleti díjakból származó bevétel meghaladja a tervezett összeget. (Összes bérleti díj vonatkozásában 7,7%-kal). Az üzleti terv nem tartalmazta a 2016. évre vonatkozó nettó 3,93%-os lakbéremelést, illetve a nem lakás célú bérlemények bevétele is kedvezőbben alakult (nem volt visszaadás, értékesítés vagy hosszabb üresen állási időszak a jelentősebb díjú bérleményeknél), így ennek összege növelte a bevételt.

A 2 sz. melléklet adataiból látható, hogy a 2017. évre tervezett bérleti díjak nagyságrendje megegyezik a 2016. évre várható adatokkal. Nagyságrendileg 118 millió Ft, míg a támogatással épült lakások tervezett bérleti díja meghaladja a 35 millió Ft-ot.

A terv a 2017-es évre számol egy nettó 3,2%-os díjtétel emeléssel, a lakások esetében, a nem lakás célú helyiségeknél emeléssel nem számoltunk.

A jelenlegi igények alapján műszaki állapottól függően gyorsan bérbe adhatók az üres lakások. Kedvezően befolyásolja a bevételeket a korábban bérlőkijelölési joggal érintett lakások hasznosítása („Szakember lakások”), valamint a költségelven bérbe adott lakások állományának további bővülése is.

Jelenleg a bérbe adott lakások mintegy 21 %-ban kötelezettek költségelvű lakbér fizetésére a bérlők, mely 3%-kal magasabb a 2015-ösnél, ezt a jövőben azonban tovább kell növelni, ezzel a 2017-es évben számoltunk.

A helyiségbérleti díjak esetében számoltunk egy esetlegesen várható értékesítés, illetve egy nagyobb díjtételt jelentő bérbeadott iroda már most jelzett leadásának esetével is.

Támogatással épült lakások bérleti díjbevétele 35.409 eFt, mely gyakorlatilag megfelel a 2016. évre várható összegnek.

Társasházi közös képviselő: a bázishoz képest minimális többlettel számoltunk, 2 %-os díjemelést kalkulálva, a növekvő szolgáltatások növekvő díjat is jelentenek, azonban a tapasztalatok alapján ezt nehezebb feladat elfogadtatni a lakóközösségekkel, ezért nem jelent meg a teljes összeg a bevételek között.

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, akkor az árbevétel is alacsonyabb lesz, vagy éppen fordítva.

Korábbi, részletre vásárolt önkormányzati bérlakások nyilvántartása: a kifutó részletfizetések miatt a bevétel évről – évre alacsonyabb, melyet a lakásalapba továbbítunk, további értékesítési szándék nincs.

Karbantartó-gyorsjavító részleg és építőipari kivitelezés, felújítások: a bázisul szolgáló 2016. évben várhatóan jóval magasabb összeg realizálódik (ennek nagyobb a költségvonzata is), ezért reálisan megvalósíthatónak a 2016. évi tervvel megegyező 75.000 eFt-ot tartjuk.

ZMJV Önkormányzata jóváhagyta a lakásalap 2017. évre tervezett felhasználását, ebben a kilakoltatások, elhalálozások miatt megüresedett lakások felújítási munkáinak bevételével számolhatunk, melynek nagyságrendje nettó 29,1 millió Ft. A Nyugdíjas Otthonházi lakások halálesetek miatti felújítására külön forrást kívánunk bevonni.

Közvetített szolgáltatások: a bérlők felé továbbszámlázott vízdíjak, hulladékszállítási díjak, kéményseprés, lépcsőház világítás stb. becsült összegét tartalmazza, mely megegyezik a bázisadattal. Ezen a területen díjmódosításról nincsenek információink.

Egyéb tevékenység: a telephelyen, TV-toronyban bérbeadással hasznosított ingatlanok, illetve a társaság tulajdonában lévő lakások, iroda bérleti díjbevétele a meghatározó elem, mely esetben várhatóan ki tudjuk adni az irodaépület teljes felső szintjét a jövő évtől.

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

LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS

A következő évben is 52 fő foglalkoztatását tervezzük, melyből 25 fő fizikai dolgozó (szakipari dolgozók 12 fő takarítók 5 fő portások 5 fő, egyéb segédmunkás 2 fő), 27 fő pedig az ügyfélszolgálati iroda vezetőjével együtt szellemi foglalkozású. Az 52 fő közül 4 fő részmunkaidőben dolgozik.

2016. félévtől 1 fő foglalkoztatásával részt veszünk a felsőfokú duális képzésben, ennek 2017. évi költségkihatása - a módosított jogszabályok miatt - várhatóan 919 eFt, bár itt a juttatásokat nem terheli járulékkötelezettség.

A 2017. évi terv társasági szinten - átlagosan - 3%-os béremelést tartalmaz, valamint a közös képviseleti területen dolgozók részére összesen 550 eFt jutalék összeget, mely csak akkor kerül kifizetésre, ha a tervezett árbevétel legalább ekkora vagy ennél nagyobb összeggel túlteljesítésre kerül. A követelések behajtásával foglalkozó dolgozó már nem vállalkozásban, hanem munkavállalóként látja el a feladatát, így a kifizetésre kerülő jutalék is a bérköltség részét képezi.

A terv írásának időpontjában még ugyan jogszabályban nincs rögzítve a 2017. évre vonatkozó **minimálbér, illetve garantált bérminimum összege** (azonban a sajtóhírek alapján a

megállapodások a kormánnyal már megtörténtek), ezért az érintett dolgozóknál számoltunk az emelés mértékével, valamint a várható 5%-os járulékcsökkentéssel is.

A társaságnál sok alkalmazott érintett (több mint 15 fő), különösen a garantált bérminimum valamint néhány esetben a minimálbér kérdéskörében is. **Ez a várható 5%-os szociális hozzájárulási adó csökkentésével mintegy 1,5 millió Ft negatív hatást eredményez a cégnél.** A bérjárulékokat a szociális hozzájárulásban a jelenleg is érvényesíthető kedvezményekkel terveztük, mivel információink szerint a kedvezmények nem változnak.

Továbbra is biztosítjuk a nyugdíjazás előtt álló munkavállalóknak a havi 10 eFt kiegészítő juttatást maximum 24 hónapig, illetve egyszeri jutalom fizetését a 30 éve a társaság alkalmazásában álló dolgozóknak. A két jogcím összesen 6 főt érint, a 2017 évi hatása a bérköltségre 524 eFt.

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

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

KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK

Anyagköltség: kis mértékben magasabb a bázisadatnál, melyet az önkormányzati ingatlanok karbantartásával összefüggő anyagigény (+800 eFt), az építőipari tevékenységhez szükséges anyag (+500 eFt), illetve a központi fűtéshez szükséges energiaigény 500 eFt-os többletéből adódik.

A többi a működéshez szükséges energia, irodaszer, stb.

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, valamint a társasházak részére fizetendő üzemeltetési hozzájárulás szerepel (22.000 - 22.000 eFt értékben). A 2016. évi várható adatok ismeretében ennek összege nem fog változni.

Az építőipari részleg által igényelt külső szolgáltatók tervezett összege 20.000 eFt, míg a 2016. évi várható adat 36,5 millió Ft.

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

Értékcsökkenési leírásként a meglévő eszközök, továbbá a megvásárlásra kerülő iroda terv szerinti éves amortizációját terveztük.

Egyéb ráfordítások jogcímen különféle adókat terveztünk, mely továbbra is nagyságrendileg rendre a fizetendő építményadót (4.025 eFt), az iparüzési adót (4.500 eFt), gépjárműadót (113 eFt), cégautó adót (349 eFt), innovációs járulékot (700 eFt) tartalmazza.

Behajthatatlan követelések leírására várhatóan 5.000 eFt-ot, elszámolandó értékvesztésre 10.000 eFt-ot terveztünk, de ezek a tételek csak a tény adatok birtokában merülnek majd fel és természetesen változhatnak a behajtások következtében.

Pénzügyi műveletek ráfordításaként a lízing konstrukcióban korábban vásárolt fénymásoló-nyomtató központi gép kamata, valamint a korábban díjmentesített, 2017. évben lejáró biztosítások összegének kivezetése szerepel.

BERUHÁZÁS, FENNTARTÁS

Megnevezés	adatok eFt-ban				
	2015. évi tény	2016. évi terv	2016. I-III. n.évi tény	2016. évi várható	2017. évi terv
Beruházás	13 108	30 521	37 127	0	16 700
Saját eszközök karbantartása	3 759	1 000	4 193	6 178	1 700
Összesen:	16 867	31 521	41 320	6 178	18 400

Az üzleti tervünkben számoltunk egy darab városközponti üzlethelyiség/iroda vásárlásával mintegy 16.700 eFt értékben, mely hosszú távú bérbeadással kerül hasznosításra, a szerződés aláírásához az alapító okirat szerint jóváhagyás szükséges. A vásárlás a korábbi évek pénzügyi (lekötött) megtakarításából kerül finanszírozásra.

A LÉSZ Kft. alapító okiratának 9. pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

- b) „Az alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik: [...]
- e) olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelynek értéke legalább a 10.000.000.- forintot meghaladja, illetőleg, amelyet a társaság saját tagjával, ügyvezetőjével vagy azok közeli hozzátartozójával, illetve élettársával köt, kivéve, ha az utóbbi szerződés megkötése a társaság szokásos tevékenységéhez tartozik.”

Mivel a tervezett adásvétellel kapcsolatos szerződések várhatóan ezt az összeget meghaladnák, ezért külön pontban kérjük a Közgyűlés jóváhagyását.

A karbantartásra tervezett összegből 300 eFt a gépjárművek karbantartása, 900 eFt az udvari épületekben részleges ablakcsere költsége, valamint a TV torony kisebb karbantartási munkáira 500 eFt-ot irányoztunk elő.

A kezelésünkbe tartozó épületek, ingatlanok tervezett állagmegóvási, karbantartási munkáit (mintegy 10.000 eFt értékben) a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előzetes üzleti terv elfogadására!

Zalaegerszeg, 2016. november 24.

Pais Kornél sk.
ügyvezető

Tevékenységek árbevétele, bevételek

	Megnevezés	2015. évi tény	2016. évi terv	2016. I-III. n. évi tény	Index tervhez	2016. évi várható	2017. évi terv
1.	Bérleti díjbevételek	112585	108678	88073	81,0	117 576	118 529
2.	Tám. lakások bérletdíjbev.	32423	32245	26735	82,9	35 123	35 409
3.	Ügyfélszolgálati iroda üzem.	1770	4440	3368	75,9	4 919	5 004
4.	Társasházi közös képviselő	33314	34080	26041	76,4	34 759	35 000
5.	Központi fűtés	14488	16000	11940	74,6	12 540	13 000
6.	Lakásértékesítés bony. díja	371	70	61	87,1	80	70
7.	Építőipari tevékenység	71910	75000	80397	107,2	87 980	75 000
8.	Közvetített szolgáltatás	32865	33000	23436	71,0	31 000	31 000
9.	Épület-takarítási tevékenység	4504	4500	3911	86,9	5 240	6 516
	Egyéb tevékenység						
10.	(bérbeadás)	32045	29000	23445	80,8	29 906	30 000
11.	Egyéb bevétel	55797	3500	2156	61,6	30 843	3 500
I.	Üzemi tev. árbevétele	392072	340513	289563	85,0	389 966	353 028
II.	Pénzügyi műveletek bevétele	1265	500	415	83,0	500	500
III.	Rendkívüli bevétel	1					
	Összesen	393338	341013	289978	85,0	390 466	353 528

Bér- és létszámgazdálkodás alakulása
(átlagos statisztikai állományi létszám)

	Megnevezés	2015. évi tény	2016. évi terv	2016. I-III. n. évi tény	Index tervhez	2016. évi várható	2017. évi terv
1.	Összes létszám (fő)	53	52	52	100,0	52	52
2.	Szellemi	27	27	27	100,0	27	27
3.	Fizikai	26	25	25	100,0	25	25
4.	Munkabér költség (eFt)	98 762	103 893	73 670	70,9	102 881	114 521
5.	Szellemi	60 707	63 762	45 694	71,7	65 680	70 373
6.	Fizikai	36 378	38 571	26 710	69,2	35 541	42 588
7.	Egyéb (FB tiszteletdíj)	1 593	1 560	1 170	75,0	1 560	1 560
8.	Egyszerűsített foglalk.	84		96		100	
9.	Átlagkereset Ft/fő/hó	152 649	163 995	154 709	94,3	162 213	181 027
10.	Szellemi	187 367	196 796	188 041	95,6	202 716	217 201
11.	Fizikai	116 596	128 570	118 711	92,3	118 470	141 960

2016. november 24.

Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei						2. számú melléklet
2017. évi előzetes terv						
MEGNEVEZÉS	2015. évi tény	2016. évi terv	III. n. évi tény	Telj. %	2016. évi várható	2017. évi terv
BEVÉTELEK						
Lakbér és használati díj előírás	90 304	88 367	71 060	80,4	94 845	100 104
Helyiségbérlet	22 281	20 311	17 013	83,8	22 731	18 425
Összes bevétel	112 585	108 678	88 073	81,0	117 576	118 529
FELHASZNÁLÁS						
Üzemeltetésre	47 869	46 805	28 247	60,4	45 178	46 600
- működtetői díj	22 000	22 000	11 000	50,0	22 000	22 000
- üzemeltetési hozzájár. tházak	23 356	22 000	15 636	71,1	21 000	22 000
- üzemelt külső számlák alapján	1 803	2 300	1 359	59,1	1 913	2 200
- egyéb költségek	710	505	252	49,9	265	400
Karbantartási munkákra	4 417	3 100	5 161	166,5	6 143	6 885
- külső vállalkozó által végzett	1 477	1 500	3 091	206,1	3 600	4 000
- saját vállalkozásban	1 765	1 600	2 070	129,4	2 543	2 885
Felhasználás összesen	51 111	49 905	33 408	66,9	51 321	53 485
Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás	32 423	32 245	26 735	82,9	35 123	35 409
FELHASZNÁLÁS						
Üzemeltetésre	2 353	1 100	556	50,5	638	800
Egyéb költségek	2 133		1 769		2 145	2 200
Karbantartási munkákra	2 656	2 700	2 769	102,6	3 274	3 684
- külső vállalkozó által v.	1 353	1 500	1 498	99,9	2 000	2 334
- saját vállalkozásban	1 303	1 200	1 271	105,9	1 274	1 350
Felhasználás összesen	7 142	3 800	5 094	134,1	6 057	6 684
Összes bevétel	145 008	140 923	114 808	81,5	152 699	153 938
Összes felhasználás	58 253	53 705	38 502	71,7	57 378	60 169
Üzemi általános költség	28 602	33 854	24 847	73,4	32 064	32 112
Központi irányítás költsége	17 998	16 000	11 986	74,9	16 000	18 000
Behajthatatlan tartozások leírása	11 166	10 000	971	9,7	3 171	5 000
Elszámolt értékvesztés	11 047	10 000	0	0,0	5 000	10 000
Eredmény	17 942	17 364	38 502	221,7	39 086	28 657
Társasházak részére esedékes, el nem utalt üzemeltetési hozzájárulás összege	0		0		0	
Zalaegerszeg, 2016. november 24.						

Előtezesen tervezett karbantartási munkák, 2017. év		3. számú melléklet
Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok, 2017. év	Tervezett összeg (eFt)
Átalszegett u. 23/A.		
	Tetőszerkezeten fa felületek (párkányok, oromdeszkák) korlátok festése	600
	Lépcsőházvilágítás korszerűsítése	450
	Tűzvédelem részleges felülvizsgálata (Gázmérőhelységek) áthúzó	30
	Általános karbantartás	125
	Érintésvédelmi felülvizsgálat, tűzvédelem áthúzó	55
Átalszegett u. 23/B.		
	Tetőszerkezeten fa felületek (párkányok, oromdeszkák) festése	300
	Lépcsőház festés, áthúzó	280
	Általános karbantartás	250
	Érintésvédelmi felülvizsgálat áthúzó	30
Ebergényi u. 16/1.		
	Lépcsőház festése 2 db, kaputelefon csere	300
	Általános karbantartás	200
Gasparich u. 26/A.		
"A" lph	Lépcsőház festés áthúzó	190
"B" lph	Lépcsőház festés áthúzó	190
	Általános karbantartás, ajtók javítása	300
Önkormányzati lakások (normál)		
	Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a tervezett külső hőszigetelés miatt	1500
	Általános karbantartások, központi berendezéseken	1049
Mártírok u. 13-15.		
	Tetőjavítás, bádogozás	450
	Általános karbantartás	450
Óla u. 14. "A" lph		
"B" lph	Tetőszerkezeten fa felületek (párkányok, oromdeszkák) festése	500
	Általános karbantartás	150
	Lépcsőház festés áthúzó	250
Ölyvesfálvi u. 48.		
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőház festés áthúzó	130
Ölyvesfálvi u. 50.		
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőház festés áthúzó	130
Ölyvesfálvi u. 52.		
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőház festés áthúzó	130
Ölyvesfálvi u. 54.		
	Általános karbantartás	100
	Lépcsőház festés áthúzó	130
Ölyvesfálvi u. 58.		
	Általános karbantartás	200
	Lépcsőház festés áthúzó	130
	Tűz, Villám, Érintésvédelem, időszakos	30
Platán sor 38.		
	Általános karbantartás	300
Rákóczi u 19.		
	Általános karbantartás állagmegóvás, fal javítás, lépcsőházi javítások	400
Ságodi u. 68.		
	Általános karbantartás, közműbekötés	320
Sütő u. 3.		
	Általános karbantartás	200
	Kaputelefon jav.	90
	Kerítés javítás	330
	Mindösszesen	10569
2016. november 24.		

2017. évi tervezett költségek költségnemenkénti alakulása

(ezer Ft-ban)

Megnevezés	Bérléményüzemelt	Támogatott	Társasházi közös	Központi fűtés	Lakásértékesítés	Építőipari tevékenység	Takarítás	Egyéb tev.	Közy.szolg.	ÜSZI	Összesen
Anyagköltség	3185	1160	660	11300		18000	1250	700		100	36355
Igénybevett szolgáltatások	4900	2894	2844	1700	20	20000	282	2036		2150	36826
Működtetési díj	22000										22000
Üzemeltetési díj külső szlák											
Üzemeltetési hj. Társasházak	22000										22000
Igénybevett szolg. Össz.	48900	2894	2844	1700	20	20000	282	2036		2150	80826
Egyéb szolgáltatások	265	2255	186								2706
Eladott áruk besz. értéke											0
Közvetített szolgáltatások									31000		31000
Anyagjellegű ráf. összesen:	52350	6309	3690	13000	20	38000	1532	2736	31000	2250	150887
Béreköltség	467	270	17221			21111	4941	8924		2472	55406
Személyi jell. egyéb kifizetés			1566				436	897		129	3028
Bérráulékok	133	77	4038			4835	821	1499		704	12107
Személyi jellegű ráf. össz.:	600	347	22825			25946	6198	11320	0	3305	70541
Értékcsökkenés			330					1247			1577
Összesen:	52950	6656	26845	13000	20	63946	7730	15303	31000	5555	223005

2017. évi tervezett közvetett költségek költségnemenkénti alakulása

(ezer Ft-ban)

Megnevezés	Tárgyi eszköz fenntartás	Bérléménymű ködtetés ált.	Ügyfélszolgálatiroda ált. ktg.	Építési üzem általános	Központi irányítás	Összesen
Anyagköltség		400	100	3050	4700	8250
Igénybevett szolgáltatások	1700	3923	1080	1270	5666	13639
Egyéb szolgáltatások		70		220	3150	3440
Eladott áruk besz. értéke						
Közvetített szolgáltatások						0
Anyagjellegű ráf. összesen:	1700	4393	1180	4540	13516	25329
Béreköltség		20550		6212	26660	53422
Személyi jell. egyéb kifizetés		1394		2301	2711	6406
Bérráulékok		5117		1422	8826	15365
Személyi jellegű ráf. össz.:	0	27061	0	9935	38197	75193
Értékcsökkenés		658	20	1253	912	2843
Összesen:	1700	32112	1200	15728	52625	103365

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

MÉRLEG**Eszközök (aktívák)****2017. évi előzetes terv**

adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2015. évi tény	2016. évi terv	2016. I. III. n. év	2016. évi várható	2017. évi terv
a	b	c	d	e	f	g
01.	A. Befektetett eszközök	117 732	104 231	146 082	123 143	118 339
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	1 803	123	642	255	
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke					
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					
05.	3. Vagyoni értékű jogok		123	642	255	
06.	4. Szellemi termékek	1 803				
07.	5. Üzleti, vagy cégérték					
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek					
09.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése					
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	115 929	104 108	145 440	122 888	118 339
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	97 947	94 637	96 827	112 454	110 661
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	4 576	4 176	4 567	4 363	4 000
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5 703	5 295	6 919	6 071	3 678
14.	4. Tenyészállatok					
15.	5. Beruházások, felújítások	7 703		37 127		
16.	6. Beruházásokra adott előlegek					
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése					
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK					
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban					
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban					
21.	3. Egyéb tartós részesedés					
22.	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban					
23.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön					
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír					
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése					
26.	8. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete					16

27.	B. Forgóeszközök	259 113	226 831	255 194	224 961	234 300
28.	I. KÉSZLETEK	4 315	3 600	7 345	4 661	4 000
29.	1. Anyagok	1 511	1 800	2 653	1 800	1 800
30.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	70		4 645	2 161	1 000
31.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok					
32.	4. Késztermékek	1 065		1 092		
33.	5. Áruk	1 669	1 800	-1 045	700	1 200
34.	6. Készletkere adott előlegek					
35.	II. KÖVETELÉSEK	101 617	112 000	119 401	110 000	115 000
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	52 476	65 000	68 940	64 000	67 000
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben					
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben					
39.	4. Váltókövetelések					
40.	5. Egyéb követelések	49 141	47 000	50 461	46 000	48 000
41.	6. Követelések értékelési különbözete					
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete					
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0				
44.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban					
45.	2. Egyéb részesedés					
46.	3. Saját részvények, saját üzletrészek					
47.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok					
48.	5. Értékpapírok értékelési különbözete					
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	153 181	111 231	128 448	110 300	115 300
50.	1. Pénztár, csekkek	284	381	320	300	300
51.	2. Bankbetétek	152 897	110 850	128 128	110 000	115 000
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások	1 154	600	504	600	600
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	416	150			
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	738	450	504	600	600
55.	3. Halasztott ráfordítások					
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	377 999	331 662	401 780	348 704	353 239

Zalaegerszeg, 2016. november 24.

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

MÉRLEG
Források (passzívák)
2017. évi előzetes terv

(adatok ezer Ft-ban)

So rs	A tétel megnevezése	2015. évi tény	2016. évi terv	2016. I- III. n. év	2016. évi	2017. évi terv
a	b	c	d	e	f	g
45.	D. Saját tőke	270 219	265 611	303 770	272 284	272 328
46.	I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000
47.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken					
48.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)					
49.	III. TŐKETARTALÉK					
50.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	57 737	54 387	60 219	60 219	62 284
51.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK					
52.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK					
53.	1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka					
54.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka					
55.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	2 482	1 224	33 551	2 065	44
56.	E. Céltartalékok	28 043		28 043		
57.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	28 043		28 043		
58.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre					
59.	3. Egyéb céltartalék					
60.	F. Kötelezettségek	64 270	52 400	67 118	67 620	70 500
61.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0				
62.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
63.	2. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban					
64.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben					
65.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	4 812	5 400	4 653	4 620	4 500
66.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök					
67.	2. Átváltoztatható kötvények					
68.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból					
69.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek					
70.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek					
71.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben					
72.	7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő					
73.	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	4 812	5 400	4 653	4 620	4 500

74.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	59 458	47 000	62 465	63 000	66 000
75.	1. Rövid lejáratú kölcsönök					
76.	Ebből: az átváltoztatható kötvények					
77.	2. Rövid lejáratú hitelek					
78.	3. Vevőtől kapott előlegek			2 708	3 000	2 000
79.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	26 679	20 000	23 998	25 000	28 000
80.	5. Váltótartozások					
81.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással					
82.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban					
83.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	32 779	27 000	35 759	35 000	36 000
84.	G. Passzív időbeli elhatárolások	15 467	13 651	2 849	8 800	10 411
85.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	8 926	8 000	2 849	3 000	4 411
86.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	6 541	5 651		5 800	6 000
87.	3. Halasztott bevételek					
88.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	377 999	331 662	401 780	348 704	353 239
	Zalaegerszeg, 2016. november 24.					

Statisztikai számjel: 10711732 6832 11							
EREDMÉNYKIMUTATÁS							
(összköltség eljárással)							
2017. évi előzetes tervez							
Sor- szá- m	A tétel megnevezése	2015. évi tény	2016. évi terv	2016. I- III. n. évi tény	Telj. %	2016. évi várható	2017. évi terv
a	b	e	d	e	f	g	h
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	336 275	337 013	287 407	85,3	359 123	349 528
02.	Export értékesítés nettó árbevétele						
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	336 275	337 013	287 407	85,3	359 123	349 528
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	917	1 000	4 601	460,1	2 161	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	1 801					
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	2 718	1 000	4 601	460,1	2 161	0
III.	Egyéb bevételek	55 797	31 350	2 157	6,9	30 843	3 500
III/a	Ebből: visszaírt értékvesztés	1928					
05.	Anyagköltség	45 725	45 200	33 278	73,6	42 702	44 605
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	91 127	89 685	85 350	95,2	110 272	94 465
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	6 387	6 015	4 816	80,1	5 672	6 146
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	199		42			
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	32 848	33 000	23 610	71,5	31 000	31 000
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	176 286	173 900	147 096	84,6	189 646	176 216
10.	Béreköltség	98 762	103 893	73 670	70,9	102 881	114 521
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	8 711	9 269	6 401	69,1	9 764	9 434
12.	Bérráfordítások	24 084	24 751	18 988	76,7	26 551	23 158
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	131 557	137 913	99 059	71,8	139 196	147 113
VI.	Értékcsökkenési leírás	6 256	5 476	4 538	82,9	6 000	4 420
VII.	Egyéb ráfordítások	74 173	51 100	10 093	19,8	55 420	24 662
VII/a	Ebből: értékvesztés	12334	5 000		0,0	5 000	10 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	6 518	974	33 379	3 427,0	1 865	617
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 vállalkozásoktól kapott						
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	1 265	500	415	83,0	500	500
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott						
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1					
17/a.	Ebből: értékelési különbözet						
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	1 266	500	415	83,0	500	500
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	194	250	243	97,2	300	1 073
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése						
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	3345					
22/a.	Ebből: értékelési különbözet						
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19±20+21+22)	3 539	250	243	97,2	300	1 073
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-2 273	250	172	68,8	200	-573
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	4 245	1 224	33 551	2 741,1	2 065	44
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	4 245	1 224	33 551	2 741,1	2 065	44
XII.	Adófizetési kötelezettség	1 763					
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	2 482					

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ KFT (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2016. december 7-én.

Jelen vannak: Marton Viktor FB elnök
Györflyné Könczöl Tímea FB tag
Szindekovichs Ferenc FB tag
Pais Kornél LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója
Vargáné Horváth Piroska LÉSZ Kft gazdasági vezetője

Napirendi pontok:

1. A LÉSZ Kft. 2017. évi előzetes üzleti terve
2. Javaslat az ügyvezető 2017. évi prémiumfeladataira

Az ügyvezető köszöntötte az FB ülés résztvevőit, majd röviden ismertette a 2017. évi üzleti terv fő célkitűzéseit.

Elmondta, hogy a tevékenységenként tervezett bevételek az építőipari ágazat kivételével magasabb összegben szerepelnek a tervben, mint a 2016. évre várható adat. A terv 3,2 %-os nettó lakbéremeléssel számol, bár ennek tárgyalása szintén a decemberi közgyűlésen történik. Fontos, hogy a költségelven bérbe adott lakások aránya tovább növekedjen. Erre azért is szükség van, mert a bérlakás állomány „öregszik”, így egyre több karbantartást igényel.

A ráfordítások között külön kiemelte a minimálbér, illetve a garantált bérminimum emelés gazdálkodásra gyakorolt hatását, mely kisebb-nagyobb mértékben a társaság dolgozóinak jelentős részét érinti, továbbá szólt, a telephelyi épületek elindított, több évre vonatkozó karbantartási munkáiról is.

Tájékoztatást adott továbbá a tervezett iroda vásárlási körülményeiről.

8/2016. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az írásos előterjesztés, valamint a szóbeli kiegészítés alapján a LÉSZ Kft. 2017. évi előzetes üzleti tervét 349.528 eFt nettó árbevétellel és 44 eFt adózás előtti eredménnyel jóváhagyta, s azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolja. Támogatja a beruházási tervben szereplő üzlethelyiség/iroda megvásárlását.

A második napirendi pont keretében a Felügyelő Bizottság megtárgyalta és elfogadta – a Tulajdonosi Tanácsadó Testülettel egyeztetve – az ügyvezető által 2017. évben teljesítendő prémiumfeladatokat.

9/2016. sz. határozat

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

1. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 15%-ának megfelelő prémium adható a cég társasház üzemeltetési tevékenységének bővítése - a társaság a korábban

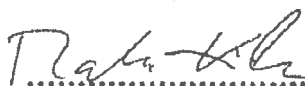
bevezetett szolgáltatásait (internetes lekérdezés, hibabejelentés) is kihasználva - további legalább 25 db lakás üzemeltetésének elnyerése esetén. Minden további 5 db lakásra kiterjedő megbízás(ok) megkötésének teljesítése esetén az ügyvezető részére az éves személyi alaphér 5%-ának megfelelő prémium adható, maximum az éves személyi alaphér 30%-áig.

2. Az ügyvezető részére az éves személyi alaphér 30%-ának megfelelő prémium adható a cég telephelyének további önerőből való fejlesztésének - a társaság telephelyén energetikai felújítás megvalósítása legalább egy épületen (ültöző, tárgyaló vagy műhely) növelve a komfortérzetet, valamint az előző időszakhoz képest legalább 10%-os energiafogyasztás csökkentése - teljesítése esetén.

3. Az ügyvezető részére az éves személyi alaphér 20%-ának megfelelő prémium adható a korábban készített és telepített köztéri szobrok közül saját forrásból legalább kettő ilyen műtárgy karbantartásának-felújításának teljesítése esetén.

4. Az ügyvezető részére az éves személyi alaphér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a társaság egyéb (lakáskiadással kapcsolatos) kintlévőségének állománya nem haladja meg a 2016. év végi adatot (46 millió Forint).

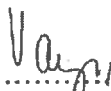
k.m.f.



.....
Marton Viktor
FB elnök



.....
Györfi Tímea
jkv. hitelesítő



.....
Vargáné Horváth Piroska jkv. vezető