



**ZALAEGERSZEG 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 Önkormányzata Közgyűlése  
2023. december 14-i ülésére**

**Tárgy:** A LÉSZ Kft. 2024. évi előzetes üzleti tervének elfogadása, az ügyvezető 2024. évi prémiumfeltételeinek és személyi alapbérének megállapítása, az alapító okirat módosítása

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Pais Kornél ügyvezető  
Matics Attila gazdasági tanácsadó

**Egyeztetve:**

Dr. Bartl Andrea személyügyi szakreferens

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság  
Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság  
Gazdasági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Felügyelőbizottság  
Tulajdonosi Tanácsadó Testület

**Közgyűlésre meghívást kap:**

Pais Kornél ügyvezető,  
8900 Zalaegerszeg, Kert utca 39.  
Véber Péter a felügyelőbizottság elnöke  
8900 Zalaegerszeg, Gasparich Márk utca 13/A 3/1.  
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló  
8900 Zalaegerszeg, Batthyány u. 3-7.

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

Önkormányzati Osztály  
dr. Fata Anikó

## **Tisztelt Közgyűlés!**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 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 társaság 2024. évi előzetes üzleti tervéről, az ügyvezető 2024. évi prémiumfeladatairól és személyi alaphéréről, valamint a cég alapító okiratának módosításáról.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése legutóbb 179/2022. (XII.15.) sz. határozatával módosította a cég alapító okiratát. 2023. december 14-től 2025. június 30-ig a napi munkafolyamat zavartalan működésének fenntartása érdekében kettő munkavállaló Komáromy Zoltán és Zabari Gábor együttes cégjegyzési jogosultsága is beillesztésre kerül az okiratba.

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

1. számú melléklet: 2024. évi előzetes üzleti terv
2. számú melléklet: 2024. évi mérlegterv
3. számú melléklet: 2024. évi eredményterv
4. számú melléklet: Alapító okirat módosítása
5. számú melléklet: Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat
6. számú melléklet: Felügyelőbizottság határozatai

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközlő Bizottság 150/2023. (XII.04.) határozatával 10 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 117/2023. (XII.04.) határozatával – 13 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést elfogadta, közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 130/2023. (XII.06.) határozatával az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Pénzügyi Bizottság 61/2023. (XII.07.) határozatával az előterjesztést 9 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Műszaki Bizottság 124/2023. (XII.05.) határozatával az előterjesztést – 11 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett - elfogadásra javasolja a közgyűlésnek.

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület 2023. november 28-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 Önkormányzata Közgyűlése a LÉSZ Kft. 2024. évi előzetes üzleti tervét 749 699 eFt nettó árbevétellel és 7 000 eFt adózott eredménnyel elfogadja. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2025. május 31.

**Felelős:** felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a LÉSZ Kft. ügyvezetőjének 2024. évi prémiumfeladatait az alábbiak szerint határozza meg:

Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható, ha a lakások esetében, a felújítások során kialakításra kerül – az igények szerint - további olyan lakás, melyet mozgásukban korlátozottak is könnyebben használhatnak, különös tekintettel a Nyugdíjas Otthonházi lakásokra.

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 2023. év végi tényadatot, valamint hatékony lakásgazdálkodást, és a lakásalap forrásain kívül is lakásfelújításokat folytat.

Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben saját forrásból folytatja a telephely energetikai korszerűsítését, további épület szigetelésével, ablakcserével.

Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a „MunkásHotel” kihasználtsága érdekében legalább 4 vállalkozással tart fenn az év során szerződést munkavállalók szállásolása céljából. Minden további vállalkozással, szállásolásra vonatkozó szerződés kötése esetén az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 5%-ának megfelelő prémium adható, maximum az éves személyi alapbér 30 %-áig.

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 2024. évi prémiumfeltételekről tájékoztassa az ügyvezetőt.

**Határidő:** 2023. december 22.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a LÉSZ Kft. (8900 Zalaegerszeg, Kert utca 39., cégjegyzékszám: 20-09-060878, adószáma: 10711732-2-20) alapító okiratát az alábbiak szerint módosítja:

1. Az alapító okirat 11. pontja az alábbiak szerint módosul:

***11./ A Társaság ügyeinek intézését és a Társaság képviselőt az Ügyvezető önállóan látja el. Az Ügyvezető képviselői jogkörét az ügyek meghatározott csoportjára nézve a Társaság dolgozóira átruházhatja.***

***A Társaság ügyeinek intézésére és a Társaság képviselőre az alapító 2023. december 14. napjától 2025. június 30. napjáig az Ügyvezető mellett két fő cégjegyzésre jogosult más munkavállalót nevez ki, akik feladatukat az ügyvezető akadályoztatása esetén együttesen, de az Ügyvezető utasításait szem előtt tartva látják el.***

***Az ügyvezető és a cégjegyzésre jogosult más munkavállalók csak a jogszabályoknak, a társasági szerződésnek, valamint a társaság legfőbb szerve határozatainak van alávetve, azzal, hogy tevékenységüket a Társaság érdekének megfelelően köteles ellátni.***

Az egyedüli tag az ügyvezető és – akadályoztatása esetén - a cégjegyzésre jogosult más munkavállalók részére írásban utasítást adhat, amelyet azok végrehajtani kötelesek, de ez esetben mentesülnek a Ptk. szerinti felelősség alól.

Az ügyvezető irányítja a Társaság munkaszervezetét és gyakorolja a Társaság dolgozói felett a munkáltatói jogokat.

*A Társaságnál keletkezett minden jellegű dokumentum aláírására az Ügyvezető jogosult, azonban aláírási jogkörét delegálhatja a cégjegyzésre jogosult más munkavállalók részére, pontosan meghatározva a delegálás időtartamát (határozott, határozatlan időtartam) és a dokumentumok körét.*

*A Társasággal megbízási jogviszonyban lévő magán-, és jogi személyek vonatkozásában a megbízási jogok gyakorlása az Ügyvezetőt illeti meg, különös tekintettel a megbízási jogviszony létesítésére, módosítására, megszüntetésére, valamint a megbízott kártérítési felelősségével kapcsolatos intézkedés megtétele vonatkozásában.*

*A cégjegyzésre jogosult más munkavállalók 2023. december 14. napjától 2025. június 30. napjáig:*

**Komáromy Zoltán**

szül. Zalaegerszeg, 1971.12.12.,

anyja neve: Grajczár Mária,

8900 Zalaegerszeg, Tompa Mihály utca 12. 2. emelet 7.

**Zabari Gábor**

szül. Zalaegerszeg, 1985.08.16.,

anyja neve: Frigy Zsuzsanna Irén,

8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 101. 2. emelet 5.

A 11. pont egyéb rendelkezései változatlan tartalommal fennmaradnak.

2. Az alapító okirat 15. pontja az alábbiak szerint módosul:

#### **15./ A cégjegyzés módja**

*A cégjegyzésre az ügyvezető önállóan és kizárólagosan jogosult.*

*A cégjegyzés a társaság iratain úgy történik, hogy az ügyvezető az Alapító Okiratban foglaltak szerint az előírt, előnyomott, vagy nyomtatott cégnév alá önállóan írja a nevét, illetve a cégnyilvántartásba bejegyzett cégjegyzésre jogosult munkavállalók ketten együttesen írják a nevüket a hiteles cégaláírási nyilatkozatoknak (aláírási címpéldány, aláírás minta) megfelelően.*

*A 15. pont egyéb rendelkezései változatlan tartalommal fennmaradnak.*

3. Az alapító okirat jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az alapító okirat módosítás és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat aláírására és felkéri az ügyvezetőt a változásnak a cégbíróságnál történő bejelentésére.

**Határidő:** 2023. december 22.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester  
felkérésre Pais Kornél ügyvezető

4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 2024. január 01. napjától a LÉSZ Kft. ügyvezetőjének személyi alapbérét havi bruttó 605.000,-Ft-ban állapítja meg. A Közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a munkaszerződés módosításának aláírására.

**Határidő:** 2023. december 31.  
**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2023. december 7.



  
**Balaicz Zoltán**  
*polgármester*

1. számú melléklet: 2024. évi előzetes üzleti terv



8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39.  
Telefon: 92/312-730  
[www.leszkft.hu](http://www.leszkft.hu)  
[info@leszkft.hu](mailto:info@leszkft.hu)

**A LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.**

**2024. évi  
ELŐZETES ÜZLETI TERVE**



## BEVEZETÉS

A 2024-es évben a jelenlegi helyzetben a legnagyobb kihívás a társaság számára a növekvő költségek kigazdálkodása lesz. A legjelentősebb bevételi tétel a bérlakások és helyiségek bérleti díja, melyeknél 2021-ben és 2022-ben nem volt díjemelés. A mostani tervben 8 %-os várható díjnöveveléssel számolunk. Ez az idei 10 %-os emeléssel együtt is elmarad az elmúlt 3 év inflációjától, a várható költségek növekedésétől.

A tervezés időszakában még nem jelent meg a végleges rendelet a 2024. évi minimálbér és garantált bérminimum összegeiről, melyekhez igazítani kell a béreket, valamint az ezt meghaladó összegű fizetéseket is. A VKF ülésén megszületett a megállapodás, amelyet már bejelentettek. A terv összeállításánál az ebben szereplő bérváltozások mértékével számoltunk.

2024-ben tovább szeretnénk folytatni a telephelyi ingatlanokat érintő karbantartási, illetve korszerűsítési munkákat, mellyel az energiafelhasználást szeretnénk csökkenteni. Ennek érdekében 2023-ban is történik tetőszigetelés, nyílászáró cseré, és tovább tervezzük folytatni ezt a folyamatot 2024-ben is.

Mindezek alapján a 2024. évi előzetes üzleti terv 749.699 ezer Ft nettó árbevételt és 7.000 ezer Ft adózott eredményt tartalmaz.

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

### 2024. évben is kiemelten kezeljük:

1. Az önkormányzati vagyron védelmét, ennek eszközeként a lakásbérlemények folyamatos ellenőrzését, karbantartását, megüresedés esetén azok felújítását.
2. A bérleményekhez kapcsolódó követelések további folyamatos csökkentését, jogi eljárások és személyes közreműködés igénybevitelével, bérlők tájékoztatásával.
3. A társasházkezelési tevékenység további fejlesztését.
4. Az építőipari részleg kapacitásának teljes leköltését, a szakemberek pótlását.
5. Duális szakképzésben való részvételt tovább folytatjuk.
6. Energiatakarékos karbantartások, felújítását támogatását a társasházakban és az önkormányzati tulajdonú lakásokban.
7. A kezelt épületekre vonatkozó ütemezett karbantartási terv végrehajtását.
8. A munkavállalók érdekeltiségének javítását, kiszámítható juttatásokat.

## KEZELT BÉRLEMÉNYEK ÁLLOMÁNYA

A társaság kezelésében lévő lakások és egyéb helyiségek számában az Alsóerdői út 9. és a Hatházi utca 2. sz. alatti lakások állományból kikerülésével kismértékű csökkenés volt. A 2023. november hónapban kezelt ingatlanok száma 965 db volt, melyből 727 db (a LÉSZ Kft által kezelt) 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 lakásállományból a jövő évi terv során az átlagosan üresen állók arányát éves szinten 5% alá várjuk, mivel a megpályáztatott, vagy a közgyűlés egyedi döntésével bérbeadott lakásokon, valamint a zajló felújításokon kívül üres állománnyal jelenleg nem rendelkezünk.

A hasznosítható nem lakás célú helyiségek közül 7 db iroda, 3 db raktár, 3 db üzlet, illetve néhány pincehelyiség, valamint a garázsok (134 db) bérleti díjával számolhatunk, a többi korlátozottabban forgalomképes, vagy piacon nem kiadható helyiség üres (jellemzően társasházi pince, raktár). Ezek esetében a társasház az üresen állás idejére is jogosan számítja fel a költségeket (üzemeltetés, közös költség), melyhez bevétel nem társul, azaz máshonnan kell azt kompenzálni.

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

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

## PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA

Az elmúlt évekhez hasonlóan a társaság pénzügyi helyzete továbbra is teljesen stabil, a fizetési kötelezettségeknek határidőben eleget tudunk tenni.

A jelentős bevételi forrást jelentő – bérlok által fizetendő bérleti és közüzemi díjak – hátralékok összegének csökkentését a 2024-es évre is kitűzzük, szemléltetésül az alábbi táblázatban a tény adatokat feltüntetjük. Látható, hogy az összes hátralék összegében jelentős csökkenés rövid távon már nem várható, kismértékű csökkenések a régi eljárások alapján lehetnek még.

A bérleti tartozások alakulása (társasházi tartozásokkal együtt) 2017.12.31-2023.09.30. értékesítés nélkül

| Dátum       | Tartozás összege (eFt) |
|-------------|------------------------|
| 2017.12.31. | 105 069                |
| 2018.12.31. | 82 427                 |
| 2019.12.31. | 68 321                 |
| 2020.12.31. | 64 671                 |
| 2021.12.31. | 59 721                 |
| 2022.12.31. | 53 083                 |
| 2023.09.30. | 53 074                 |

## BEVÉTELEK

Az 1. sz. melléklet tartalmazza a 2023. évre várható és a 2024. évre tervezett bevételeket tevékenységenkénti bontásban.

A társasági szintű összes tervezett bevétel 771.699 ezer Ft.

A bevételek között a tevékenységek többségében díjemelést tervezünk, ami által a tevékenység árbevétele is növekszik.

Az építőipari résznél 2023-ben sikerült annyi megrendelést szerezni, hogy jelentősen meghaladjuk a tervezett összeget. A következő évre várható megrendelések figyelembevételével 2024-re az idei tervvel azonos összeget tervezünk, mivel ennek a területnek a legnehezebb becsülni a bevételeit.

Az egyéb bevételek között a korábban peresített tartozásokra befizetett kamat és járulékos költségek várható megtérülését, valamint a korábbi években elszámolt értékvesztés visszafizetését 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 761.699 ezer Ft, a pénzügyi műveletek bevételeit 10.000 ezer Ft-ra terveztük.

### **Bevételek tevékenységenként:**

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

Mivel az állami támogatásból épült épületek esetében a 20 éves elidegenítési tilalom eltelt, ezért a továbbiakban nincs szükség az elkülönített kezelésre. Ennek következtében 2024-től ezen épületek bevételeit és kiadásait nem mutatjuk ki külön, hanem adataik a többi önkormányzati lakással együtt szerepelnek. Természetesen az analitikus könyvelésben továbbra is használjuk az egyes épületek és lakások munkaszámait, így figyelemmel tudjuk követni a lakások és épületek teljes bevételeit, kiadásait, és igény esetén meg tudjuk adni az adott ingatlan összegeit.

2024-ben a lakbérek 8 %-os emelésével számolunk, míg a nem lakás célú helyiségek esetében a tárgyévet megelőző évi infláció mértékével terveztük emelni a díjakat, melyet a szerződések tartalmaznak.

**Közvetített közüzemi díjak:** a bérlők felé továbbszámolt vízdíjak, hulladékszállítási díjak, lépcsőház világítás stb., várható, becsült összegét tartalmazza, mely megegyezik a bejövő számlák tervezett összegével, a változatlan áron történő továbbszámolás miatt nyereségtartalma nincs.

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 kifizető részletfizetések miatt a bevétel évről – évre alacsonyabb, melyet továbbra is a lakásalapba továbbítottunk.

**MunkásHotel:** 2022. őszétől az energiaköltség növekedését fedező egységárat sikerült elfogadtatni partnereinkkel. Az idei évben is sikerült jó kihasználtsággal működtetni a szállót. A tervben 85 %-os kihasználtsággal számoltunk, és az előző évre vonatkozó hivatalos inflációnak megfelelő mértékű díjemelést terveztünk 2024-re.

Fő feladat a szálló szakszerű üzemeltetésén és karbantartásán kívül a „több lábbon állás”, és a lehető legtöbb Zalaegerszegrre érkező vállalkozás megszólítása, kapcsolattartás, összhangban a városban megjelenő új, elsősorban építőipari munkákhoz kapcsolódó szállástatás bővítése, a szerződésállomány megtartása.

**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 felhasználás, élömunika aránnyal, ezért a béremelésnek itt lesz a jelentősebb hatása. Az előző évihez viszonyítva átlagosan 17 % bevétel növekedést terveztünk. A költségemelkedés miatt egy alacsonyabb díjemelés esetén a tevékenység eredményessége

romlana. A jelentős mértékű költségnövekedést ellensúlyozó díjemelések viszont azzal a veszéllyel jár, hogy ezt nem minden társasháznál fogadják el, ezáltal csökkenhet az megbízók száma.

A tevékenységben jelentős különbségek vannak az online ügyintézés és a személyes kapcsolattartás között. A fiatalabbak az előbbi részesítik előnyben, míg az idősebbek utóbbit. Így mindkét igénynek meg kell felelni.

A 2023-as évben két új építésű társasház kezelésével bővültünk, valamint két régebbi társasházzal is, két társasház év közben más képviselőt választott, így a 2024-es évet a meglévő állománnyal tervezzük.

**Karbantartó-gyorsjavító részleg és építőipari kivitelezés, felújítások:** a bázisul szolgáló 2023. évben a korábbi évekhez, illetve a tervezett összeghez viszonyítva nagyobb árbevétel realizálható. A 2024. évi adatot 90 millió Ft-tal tervezzük a várható megrendelések és egyéb munkák figyelembevételével.

**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 2024-es évre.

A telephelyi bérbeadott ingatlanok jól kihasználtak, a Deák Ferenc tér 3-5. alatti saját tulajdonú iroda 2021-ben hosszú távra bérbeadásra került, ezzel a jövőben is számolunk.

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

## LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS

A foglalkoztatott létszámban jelentős változást nem tervezünk. A feladatainkat a jelenlegi létszámmal, 53 fővel tervezzük ellátni.

A 2024. évre érvényes minimálbér és garantált bérminimum a terv írásakor hivatalosan még nem került kihirdetésre. A mértékek változása valószínűleg a munkavállalók nagy részét érinteni fogja. A tervben a várható minimálbér és garantált bérminimum változás (15 és 10%) körüli mértékű emeléssel számoltunk.

Részt veszünk a zalaegerszegi Duális szakképzésben, jelenleg 5 tanulóval. Közülük 4-en 2024. nyarán végezni fognak.

A tanult szakmák:

- burkoló,
- festő-mázoló, tapétázó,
- gázhálózat és központi fűtés szerelő.

Az ősztől várható újabb diák belépése, amennyiben a jelenlegiek sikeres vizsgát tesznek.

A tanulók foglalkoztatása mellett szociális hozzájárulási adókedvezményt veszünk igénybe.

Továbbra is biztosítjuk a nyugdíj előtt álló munkavállalóknak a havi 15 ezer Ft-os kiegészítő juttatást maximum 24 hónapig, illetve egyszeri jutalom fizetését a 10, 20, 30 vagy 40 éve a társaság alkalmazásában álló dolgozóknak.

A dolgozóknak a kedvezőbben adózó SZÉP kártyára történő juttatást biztosítjuk a személyi jellegű egyéb kifizetések között.

A dolgozók csoportos baleset- és életbiztosítással is rendelkeznek.

Az egyéb személyi jellegű juttatások között a jogszabály által előírt munkába járáshoz útiköltség hozzájárulás is szerepel (bérlet vagy gépkocsifutásának térítése).

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

## KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK

**Anyagköltség:** a legjelentősebb tételek a központi fűtéses épületek energiaszolgáltatása, a bérletnek számlázott vízdíj és egyéb közüzemi díjak, a MunkásHotel energiaszolgáltatása és az építőipari tevékenység anyagfelhasználása. Az energiaszerződéseink fix áras szerződések, ezek ára a 2024-es évben a terv szerint nem változik (kivéve, ha rendkívüli helyzet adódik, vagy változnak a rendszerhasználati díjak).

A többi anyagköltség esetében számolunk az árak további emelkedésével.

Az igénybe vett szolgáltatások ellenértékéből a folyamatos, vállalkozási szerződés alapján felmerült költségeknél a jelenlegi infláció közeli mértékű emelkedéssel számolunk. A legnagyobb súllyal az önkormányzat részére az ingatlanok működtetése ellenértékeként fizetendő működtetési díjat növeltük (47.000 eFt), valamint a társasházak részére fizetendő üzemeltetési hozzájárulás szerepel (29.500 eFt).

A szolgáltatások között szerepel az idegen javítás, karbantartás, továbbá ezen a költségnemen terveztük a behajtási jutalékokat is.

Ezen túlmenően ide tartozik a MunkásHotel üzemeltetése, bérleti díjának összege (2023-ban 38.509 eFt volt), inflációs emeléssel kalkuláltunk a szerződés szerint.

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

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

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

- az iparűzési adó a korábbinál magasabb, kb. 11.911 ezer Ft-ra várható,
- az építményadót 4.161 ezer Ft-ra terveztük,
- innovációs járulék 1.787 ezer Ft,
- arányosított ÁFA le nem vonható része 10.000 ezer Ft.

Követelések értékvesztésére 8.000 ezer Ft-ot (egyenleg szinten, visszairással együtt), behajthatatlan követelések leírására haláleset vagy végrehajtói behajthatatlanság miatt 2.000 ezer Ft-ot terveztünk.

## BERUHÁZÁS, FENNTARTÁS

| Megnevezés                   | adatok ezer Ft-ban |                |                   |                |
|------------------------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                              | 2022. évi tény     | 2023. évi terv | 2023. évi várható | 2024. évi terv |
| Beruházás                    | 6 865              | 17 000         | 14 000            | 20 000         |
| Saját eszközök karbantartása | 10 447             | 12 000         | 8 600             | 10 000         |
| <b>Összesen:</b>             | <b>17 312</b>      | <b>29 000</b>  | <b>22 600</b>     | <b>30 000</b>  |

A karbantartásra tervezett összegből többek között a gépjárművek javítását, irodaházban irodák, a Pázmány Péter utcai épületben (csak üresedés esetén) saját tulajdonú lakás korszerűsítését, karbantartását tervezzük.

A beruházások között szerepel -egyelőre csak tervezetten- napelemek telepítése, amelyekkel az energiabeszterzésüket és ennek költségeit csökkenthetnénk.

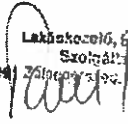
A kezelésünkbe tartozó önkormányzati épületek, ingatlanok tervezett állagmegóvási, karbantartási munkáit részletesen (22.000 ezer Ft értékben) a 3. sz. melléklet tartalmazza.

A telephelyen anyagmozgatásra használt, 30 éves dízel villástargonca is alkatrész hiány miatt már csak rövid ideig üzemeltethető biztonságosan, így fiatalabb villástargonca beszerzése is szükségessé válhat.

Továbbá szükség szerint a gépkocsiállomány frissítése, korszerűsítése is időszerű (jelenleg a gépkocsiállományban 1 db 16 évnél idősebb, és 2 db 14 évnél idősebb gépjármű is van).

Kis összegű beruházások között informatikai és telekommunikációs beruházásokat tervezünk, melyeket csak szükség szerint valósítunk meg.

Zalaegerszeg, 2023. november 17.

Lakóközvetítő, Építészeti  
Szolgáltató Kft.  
Zalaegerszeg, Kossuth u. 170.  
  
**Páls Kornél**  
**igyevezető**

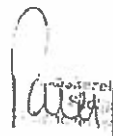
## Tevékenységek árbevétele, bevételek

|     | Megnevezés                              | 2022.<br>tény  | 2023.<br>terv  | 2023.<br>várható | 2024.<br>terv  |
|-----|-----------------------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| 1.  | Bérleti díj bevételek                   | 177 110        | 194 924        | 206 514          | 294 357        |
| 2.  | Támogatott lakások bérleti díj bevétele | 54 613         | 60 015         | 64 118           |                |
| 3.  | Ügyfélszolgálati iroda üzemeltetése     | 7 271          | 7 998          | 8 325            | 9 740          |
| 4.  | Közvetített közüzemi díjak              | 40 755         | 44 890         | 41 199           | 42 337         |
| 5.  | Központi fűtés                          | 19 778         | 26 515         | 12 538           | 12 815         |
| 6.  | Lakásértékesítés bonyolítási díja       | 14             | 10             | 10               | 5              |
| 7.  | Munkáshotel                             | 123 619        | 126 303        | 158 431          | 153 760        |
| 8.  | Társasházi közös képviselő              | 61 337         | 65 692         | 65 223           | 76 311         |
| 9.  | Építőipari tevékenység                  | 112 083        | 90 000         | 144 741          | 90 000         |
| 10. | Épület-takarítási tevékenység           | 6 736          | 7 377          | 7 725            | 9 038          |
| 11. | Egyéb tevékenység (bérbeadás)           | 45 622         | 49 698         | 53 936           | 61 336         |
| 12. | Egyéb bevétel                           | 19 211         | 12 500         | 16 843           | 12 000         |
| I.  | Üzemi tevékenység árbevétele            | 668 149        | 685 922        | 779 603          | 761 699        |
| II. | Pénzügyi műveletek bevétele             | 5 411          | 10 000         | 24 343           | 10 000         |
|     | <b>Összesen</b>                         | <b>673 560</b> | <b>695 922</b> | <b>803 946</b>   | <b>771 699</b> |

Bér- és létszámgazdálkodás alakulása  
(átlagos statisztikai állományi létszám)

|    | Megnevezés                    | 2022.<br>tény | 2023.<br>terv | 2023.<br>várható | 2024.<br>terv |
|----|-------------------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| 1. | Összes létszám (fő)           | 51            | 52            | 53               | 53            |
| 2. | Munkabér költség (ezer Ft)    | 195 605       | 218 638       | 224 524          | 245 160       |
| 3. | Munkavállalók                 | 193 213       | 215 838       | 221 086          | 241 860       |
| 4. | Egyéb (FB tiszteletdíj)       | 1 800         | 1 800         | 1 800            | 1 800         |
| 5. | Egyszerűsített foglalkoztatás | 592           | 1 000         | 1 638            | 1 500         |
| 6. | Átlagkereset Ft/fő/hó         | 315 708       | 345 894       | 347 619          | 380 283       |

Zalaegerszeg, 2023. november 17.

  
 Pais Kornél  
 ügyvezető

**Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei**  
**2024. évi előzetes terv**

adatok ezer Ft-ban

| MEGNEVEZÉS                                           | 2022.<br>tény  | 2023.<br>terv  | 2023.<br>várható | 2024.<br>terv  |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| <b>BEVÉTELEK</b>                                     |                |                |                  |                |
| Lakbér és használati díj előírás                     | 156 268        | 172 089        | 183 457          | 267 381        |
| Helyiségbérlet                                       | 20 842         | 22 835         | 23 057           | 26 976         |
| <b>Összes bevétel</b>                                | <b>177 110</b> | <b>194 924</b> | <b>206 514</b>   | <b>294 357</b> |
| <b>FELHASZNÁLÁS</b>                                  |                |                |                  |                |
| Üzemeltetésre                                        | 66 892         | 81 408         | 79 689           | 123 543        |
| - működtetési díj                                    | 38 000         | 44 000         | 44 000           | 47 000         |
| - üzemeltetési hozzájárulás társasházak              | 23 926         | 26 000         | 26 700           | 29 500         |
| - üzemelt. külső számlák alapján                     | 2 311          | 8 381          | 5 259            | 35 426         |
| - egyéb költségek                                    | 2 655          | 3 027          | 3 730            | 11 617         |
| Karbantartási munkákra                               | 21 036         | 13 550         | 33 620           | 22 000         |
| - külső vállalkozó által végzett                     | 15 591         | 9 669          | 23 993           | 11 000         |
| - saját vállalkozásban                               | 5 445          | 3 881          | 9 627            | 11 000         |
| <b>Felhasználás összesen</b>                         | <b>87 928</b>  | <b>94 958</b>  | <b>113 309</b>   | <b>145 543</b> |
|                                                      |                |                |                  |                |
| Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás | 54 613         | 60 015         | 64 118           |                |
| <b>FELHASZNÁLÁS</b>                                  |                |                |                  |                |
| Üzemeltetésre                                        | 2 739          | 4 262          | 1 475            |                |
| Egyéb költségek                                      | 3 388          | 4 235          | 6 549            |                |
| Karbantartási munkákra                               | 13 236         | 7 950          | 15 982           |                |
| - külső vállalkozó által végzett                     | 7 724          | 3 146          | 7 583            |                |
| - saját vállalkozásban                               | 5 512          | 4 804          | 8 399            |                |
| <b>Felhasználás összesen</b>                         | <b>19 363</b>  | <b>16 447</b>  | <b>24 006</b>    |                |
|                                                      |                |                |                  |                |
| <b>Összes bevétel</b>                                | <b>231 723</b> | <b>254 939</b> | <b>270 632</b>   | <b>294 357</b> |
| <b>Összes felhasználás</b>                           | <b>107 291</b> | <b>111 405</b> | <b>137 315</b>   | <b>145 543</b> |
| Bérleményműködtetés általános költsége               | 41 808         | 46 424         | 49 061           | 53 504         |
| Saját karbantartás ált. költségének arányos része    | 6 185          | 5 753          | 12 972           | 9 818          |
| Üres lakások központi fűtés költsége                 | 8 199          | 1 323          | 0                | 601            |
| Arányosított ÁFA le nem vonható része                | 8 640          | 9 167          | 11 010           | 9 175          |
| Iparűzési adó, innovációs járulék arányos része      | 5 539          | 6 579          | 6 763            | 7 170          |
| Behajthatatlan követelések leírása                   | 111            | 1 700          | 1 700            | 1 700          |
| Elszámolt, visszafiz. értékvesztés                   | -2 462         | 6 500          | 8 000            | 8 000          |
| Központi irányítás költségének arányos része         | 26 489         | 38 718         | 28 073           | 29 309         |
| <b>Eredmény</b>                                      | <b>29 923</b>  | <b>27 370</b>  | <b>15 738</b>    | <b>29 537</b>  |

Zalaegerszeg, 2023. november 17.

Pais Kornél  
 ügyvezető

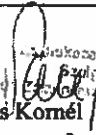
## Tervezett karbantartási munkák önkormányzati épületeken, 2024. év

| Önkormányzati épületek (Cím)                                            | Betervezett feladatok                                                                                                                              | Tervezett összeg (eFt) |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Atalszegett u. 23/A.                                                    | Festés, erkélyek javítása                                                                                                                          | 1500                   |
|                                                                         | Általános karbantartás, kazánkarb., érintésvédelmi jegyzőkönyv                                                                                     | 500                    |
| Atalszegett u. 23/B.                                                    | Általános karbantartás                                                                                                                             | 1400                   |
|                                                                         | Kémény javítás, érintésvédelmi jegyzőkönyv                                                                                                         | 800                    |
| Báthory u. 56. és 56/A.                                                 | Általános karbantartás, terület gondozás                                                                                                           | 550                    |
| Ebergényi út 16/1.                                                      | Ereszcsatorna javítás, érintésvédelmi jegyzőkönyv                                                                                                  | 600                    |
| Gasparich Márk u. 26/A.                                                 | Általános karbantartás, javítások, érintésvédelmi jegyzőkönyv                                                                                      | 600                    |
|                                                                         | Homlokzat javítások, záruk javítása                                                                                                                | 300                    |
| Önkormányzati lakások, társasházban található karbantartása (általános) | Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a társasházi tervezett külső hőszigetelés miatt                                                           | 3000                   |
|                                                                         | Azon lakásokban, ahol kémény helyett villamos felújítás történt villany bojlerre történő átalakítás                                                | 400                    |
|                                                                         | Általános karbantartások, központi berendezéseken, bérbeadóra tartozó munkák elvégzése (csőtörés, villamos hálózat javítás, falban menő vez. jav.) | 3200                   |
| Mártírok útja 13-15.                                                    | Általános javítás, karbantartás                                                                                                                    | 600                    |
|                                                                         | Mázolások, festés, pince javítás, érintésvédelmi jegyzőkönyv                                                                                       | 750                    |
| Ola u. 14. "A" lph és "B" lph.                                          | Általános javítás, karbantartás                                                                                                                    | 450                    |
|                                                                         | Parkoló javítás, kapu javítás                                                                                                                      | 250                    |
| Ölyvesfalvi u. 48.                                                      | Általános karbantartás                                                                                                                             | 300                    |
|                                                                         | Érintésvédelmi jkv.                                                                                                                                | 70                     |
| Ölyvesfalvi u. 50.                                                      | Általános karbantartás                                                                                                                             | 300                    |
|                                                                         | Érintésvédelmi jkv.                                                                                                                                | 70                     |
| Ölyvesfalvi u. 52.                                                      | Általános karbantartás                                                                                                                             | 300                    |
|                                                                         | Érintésvédelmi jkv.                                                                                                                                | 70                     |
| Ölyvesfalvi u. 54.                                                      | Általános karbantartás                                                                                                                             | 300                    |
|                                                                         | Érintésvédelmi jkv.                                                                                                                                | 100                    |
| Ölyvesfalvi u. 58.                                                      | Postaládák teljes cseréje                                                                                                                          | 100                    |
|                                                                         | Általános karbantartás                                                                                                                             | 300                    |
| Platán sor 38.                                                          | Általános karbantartás, kazánkarb.                                                                                                                 | 450                    |
|                                                                         | Kerékpár tartó készítése                                                                                                                           | 300                    |
| Rákóczi Ferenc u. 19.                                                   | Beázás javítás                                                                                                                                     | 190                    |
|                                                                         | Műemléki felmérés, ajtó javítás                                                                                                                    | 2000                   |
| Ságodi út 68.                                                           | Általános karbantartás                                                                                                                             | 400                    |
|                                                                         | Általános karbantartás                                                                                                                             | 100                    |

**Tervezett karbantartási munkák önkormányzati épületeken, 2024. év**

| <b>Önkormányzati épületek (Cím)</b> | <b>Betervezett feladatok</b>                         | <b>Tervezett összeg (eFt)</b> |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Sütő u. 3.                          | Lépcsőház ajtó javítás, udvar javítás                | 450                           |
| Vörösmarty u. 15.                   | Általános karbantartás, udvar karbantartás           | 300                           |
| Vásártér 3-23.                      | Általános épületkarbantartás, komfortossá alakítások | 1000                          |
| <b>Mindösszesen</b>                 |                                                      | <b>22000</b>                  |

Zalaegerszeg, 2023. november 17.

  
 Páris Kornél  
 ügyvezető

## 2. számú melléklet: 2024. évi mérlegterv

**"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2024. évi előzetes terv**

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2023.12.31.

adatok ezer Ft-ban

| Sor-<br>szám | A tétel megnevezése                                                                     | 2022.<br>tény | 2023.<br>terv | 2023.<br>várható | 2024.<br>terv |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| a            | b                                                                                       | d             | e             | f                | g             |
| 01.          | <b>A. Befektetett eszközök</b>                                                          | 140 364       | 141 141       | 145 016          | 155 000       |
| 02.          | <b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>                                                            | 86            | 16            | 16               | 0             |
| 03.          | 1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke                                                 |               |               |                  |               |
| 04.          | 2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke                                                 |               |               |                  |               |
| 05.          | 3. Vagyoni értékű jogok                                                                 | 86            | 16            | 16               | 0             |
| 06.          | 4. Szellemi termékek                                                                    |               |               |                  |               |
| 07.          | 5. Üzleti, vagy cégmentesített                                                          |               |               |                  |               |
| 08.          | 6. Immateriális javakra adott előlegek                                                  |               |               |                  |               |
| 09.          | 7. Immateriális javak értékhelyesbítése                                                 |               |               |                  |               |
| 10.          | <b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>                                                              | 140 278       | 141 125       | 145 000          | 155 000       |
| 11.          | 1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok                                        | 120 646       | 120 000       | 120 000          | 120 000       |
| 12.          | 2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek                                        | 1 340         | 2 000         | 11 000           | 15 000        |
| 13.          | 3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek                                          | 16 774        | 18 000        | 14 000           | 20 000        |
| 14.          | 4. Tenyészállatok                                                                       |               |               |                  |               |
| 15.          | 5. Beruházások, felújítások                                                             | 1 125         | 1 125         |                  |               |
| 16.          | 6. Beruházásokra adott előlegek                                                         | 393           |               |                  |               |
| 17.          | 7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése                                                    |               |               |                  |               |
| 18.          | <b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>                                               | 0             | 0             | 0                | 0             |
| 19.          | 1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban                                            |               |               |                  |               |
| 20.          | 2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban                                       |               |               |                  |               |
| 21.          | 3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés                                                 |               |               |                  |               |
| 22.          | 4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban |               |               |                  |               |
| 23.          | 5. Egyéb tartós részesedés                                                              |               |               |                  |               |
| 24.          | 6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban              |               |               |                  |               |
| 25.          | 7. Egyéb tartósan adott kölcsön                                                         |               |               |                  |               |
| 26.          | 8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír                                         |               |               |                  |               |
| 27.          | 9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése                                      |               |               |                  |               |
| 28.          | 10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete                                |               |               |                  |               |
| 29.          | <b>B. Forgóeszközök</b>                                                                 | 407 476       | 389 267       | 441 071          | 437 937       |
| 30.          | <b>I. KÉSZLETEK</b>                                                                     | 14 173        | 9 070         | 10 270           | 10 270        |
| 31.          | 1. Anyagok                                                                              | 5 735         | 4 000         | 5 000            | 5 000         |
| 32.          | 2. Befejezetlen termelés és félkész termékek                                            | 8 368         | 5 000         | 5 000            | 5 000         |
| 33.          | 3. Növények-, hízó és egyéb állatok                                                     |               |               |                  |               |

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

| Sor-<br>szám | A tétel megnevezése                                                                  | 2022.<br>tény  | 2023.<br>terv  | 2023.<br>várható | 2024.<br>terv  |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| a            | b                                                                                    | d              | e              | f                | g              |
| 34.          | 4. Késztermékek                                                                      | 53             | 50             | 250              | 250            |
| 35.          | 5. Árúk                                                                              | 17             | 20             | 20               | 20             |
| 36.          | 6. Készletekre adott előlegek                                                        |                |                |                  |                |
| 37.          | <b>II. KÖVETÉLESEK</b>                                                               | <b>102 310</b> | <b>70 000</b>  | <b>110 000</b>   | <b>110 000</b> |
| 38.          | 1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)                          | 96 023         | 60 000         | 100 000          | 100 000        |
| 39.          | 2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben                                       |                |                |                  |                |
| 40.          | 3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben |                |                |                  |                |
| 41.          | 4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben              |                |                |                  |                |
| 42.          | 5. Váltókövetelések                                                                  |                |                |                  |                |
| 43.          | 6. Egyéb követelések                                                                 | 6 287          | 10 000         | 10 000           | 10 000         |
| 44.          | 7. Követelések értékelési különbözete                                                |                |                |                  |                |
| 45.          | 8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete                               |                |                |                  |                |
| 46.          | <b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>                                                             | <b>189 835</b> | <b>200 000</b> | <b>210 000</b>   | <b>220 000</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                            | 189 835        | 200 000        | 210 000          | 220 000        |
| 52.          | 6. Értékpapírok értékelési különbözete                                               |                |                |                  |                |
| 53.          | <b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>                                                              | <b>101 158</b> | <b>110 197</b> | <b>110 801</b>   | <b>97 667</b>  |
| 54.          | 1. Pénztár, csekkek                                                                  | 389            | 300            | 300              | 300            |
| 55.          | 2. Bankbetétek                                                                       | 100 769        | 109 897        | 110 501          | 97 367         |
| 56.          | <b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>                                                | <b>3 465</b>   | <b>5 000</b>   | <b>5 000</b>     | <b>5 000</b>   |
| 57.          | 1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása                                              | 2 778          | 4 000          | 4 000            | 4 000          |
| 58.          | 2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása                                | 687            | 1 000          | 1 000            | 1 000          |
| 59.          | 3. Halasztott ráfordítások                                                           |                |                |                  |                |
| 60.          | <b>ESZKÖZOK ÖSSZESEN</b>                                                             | <b>551 305</b> | <b>535 408</b> | <b>591 087</b>   | <b>597 937</b> |

Zalaegerszeg, 2023. november 17.

  
Lakócsajdó, Építőipari és  
Szolgáltató Kft.  
Zalaegerszeg, Kert u. 20. sz.  
Pais Kornél  
ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG  
2/2

**"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2024. évi előzetes terv**

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2023.12.31.

adatok ezer Ft-ban

| Sor-<br>szá | A tétel megnevezése                                                                         | 2022.<br>tény | 2023.<br>terv | 2023.<br>várható | 2024.<br>terv |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| a           | b                                                                                           | d             | e             | f                | g             |
| 61.         | <b>D. Saját tőke</b>                                                                        | 444 427       | 446 462       | 485 141          | 492 141       |
| 62.         | <b>I. JEGYZETT TŐKE</b>                                                                     | 210 000       | 210 000       | 210 000          | 210 000       |
| 63.         | Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés<br>névértéken                                    |               |               |                  |               |
| 64.         | <b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM<br/>FIZETETT TŐKE (-)</b>                                    |               |               |                  |               |
| 65.         | <b>III. TŐKETARTALÉK</b>                                                                    |               |               |                  |               |
| 66.         | <b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>                                                                 | 179 366       | 234 427       | 234 427          | 275 141       |
| 67.         | <b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>                                                                 | 11 000        |               |                  |               |
| 68.         | <b>VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK</b>                                                              |               |               |                  |               |
| 69.         | 1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka                                                    |               |               |                  |               |
| 70.         | 2. Valós értékelés értékelési tartaléka                                                     |               |               |                  |               |
| 71.         | <b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>                                                                | 44 061        | 2 035         | 40 714           | 7 000         |
| 72.         | <b>E. Céltartalékok</b>                                                                     | 0             | 0             | 0                | 0             |
| 73.         | 1. Céltartalék a várható kötelezettségekre                                                  |               |               |                  |               |
| 74.         | 2. Céltartalék a jövőbeni költségekre                                                       |               |               |                  |               |
| 75.         | 3. Egyéb céltartalék                                                                        |               |               |                  |               |
| 76.         | <b>F. Kötelezettségek</b>                                                                   | 82 353        | 75 000        | 85 000           | 85 000        |
| 77.         | <b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>                                                       |               |               |                  |               |
| 78.         | 1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt<br>vállalkozással szemben                           |               |               |                  |               |
| 79.         | 2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni<br>viszonyban lévő vállalkozással szemben |               |               |                  |               |
| 80.         | 3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési<br>viszonyban lévő vállalkozással szemben  |               |               |                  |               |
| 81.         | 4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb<br>gazdálkodóval szemben                               |               |               |                  |               |
| 82.         | <b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ<br/>KÖTELEZETTSÉGEK</b>                                              | 0             | 0             | 0                | 0             |
| 83.         | 1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök                                                        |               |               |                  |               |
| 84.         | 2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények                                                   |               |               |                  |               |
| 85.         | 3. Tartozások kötvénykibocsátásból                                                          |               |               |                  |               |
| 86.         | 4. Beruházási és fejlesztési hitelek                                                        |               |               |                  |               |

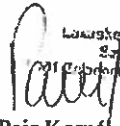
LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése                                                                               | 2022. tény     | 2023. terv     | 2023. várható  | 2024. terv     |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| a        | b                                                                                                 | d              | e              | f              | g              |
| 87.      | 5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek                                                                  |                |                |                |                |
| 88.      | 6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben                                         |                |                |                |                |
| 89.      | 7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben |                |                |                |                |
| 90.      | 8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő                                       |                |                |                |                |
| 91.      | 9. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek                                                           |                |                |                |                |
| 92.      | <b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>                                                        | <b>82 353</b>  | <b>75 000</b>  | <b>85 000</b>  | <b>85 000</b>  |
| 93.      | 1. Rövid lejáratú kölcsönök                                                                       |                |                |                |                |
| 94.      | Ebből: az átváltoztható kötvények                                                                 |                |                |                |                |
| 95.      | 2. Rövid lejáratú hitelek                                                                         |                |                |                |                |
| 96.      | 3. Vevőktől kapott előlegek                                                                       |                |                |                |                |
| 97.      | 4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)                                 | 17 437         | 20 000         | 20 000         | 20 000         |
| 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                                                           | 64 916         | 55 000         | 65 000         | 65 000         |
| 103.     | 10. Kötelezettségek értékelési különbözete                                                        |                |                |                |                |
| 104.     | 11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete                                           |                |                |                |                |
| 105.     | <b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>                                                           | <b>24 525</b>  | <b>13 946</b>  | <b>20 946</b>  | <b>20 796</b>  |
| 106.     | 1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása                                                         | 5 212          | 5 000          | 5 000          | 5 000          |
| 107.     | 2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása                                           | 18 217         | 8 000          | 15 000         | 15 000         |
| 108.     | 3. Halasztott bevételek                                                                           | 1 096          | 946            | 946            | 796            |
| 109.     | <b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>                                                                          | <b>551 305</b> | <b>535 408</b> | <b>591 087</b> | <b>597 937</b> |

Zalaegerszeg, 2023. november 17.

  
 Lakáshelyi, Építési és  
 Szolgáltató Kft.  
 Pais Kornél  
 ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGERSEGE  
2/2

## 3. számú melléklet: 2024. évi eredményterv

**"A" típusú eredménykimutatás összköltség eljárással 2024. évi előzetes terv**

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Statistikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám:10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2023.12.31.

adatok ezer Ft-ban

| Sor-<br>szám | A tétel megnevezése                                                     | 2022.<br>tény  | 2023.<br>terv  | 2023.<br>várható | 2024.<br>terv  |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| a            | b                                                                       | d              | e              | f                | g              |
| 01.          | Belföldi értékesítés nettó árbevétele                                   | 648 938        | 673 422        | 762 760          | 749 699        |
| 02.          | Export értékesítés nettó árbevétele                                     |                |                |                  |                |
| I.           | <b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>                             | <b>648 938</b> | <b>673 422</b> | <b>762 760</b>   | <b>749 699</b> |
| 03.          | Saját termelésű készletek állományváltozása                             | -12 341        |                | -3 145           |                |
| 04.          | Saját előállítású eszközök aktivált értéke                              |                |                |                  |                |
| II.          | <b>Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)</b>                    | <b>-12 341</b> | <b>0</b>       | <b>-3 145</b>    | <b>0</b>       |
| III.         | <b>Egyéb bevételek</b>                                                  | <b>19 211</b>  | <b>12 500</b>  | <b>16 843</b>    | <b>12 000</b>  |
| III/a.       | Ebből: visszaírt értékvesztés                                           | 936            | 3 000          | 2 000            | 2 000          |
| 05.          | Anyagköltség                                                            | 110 640        | 121 041        | 132 207          | 128 143        |
| 06.          | Igénybe vett szolgáltatások értéke                                      | 220 674        | 250 866        | 289 720          | 270 858        |
| 07.          | Egyéb szolgáltatások értéke                                             | 9 138          | 10 758         | 11 906           | 13 401         |
| 08.          | Eladott áruk beszerzési értéke                                          | 0              | 500            | 10               | 10             |
| 09.          | Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke                             | 0              | 0              | 0                | 0              |
| IV.          | <b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>                       | <b>340 452</b> | <b>383 165</b> | <b>433 843</b>   | <b>412 412</b> |
| 10.          | Bérek                                                                   | 195 605        | 218 638        | 224 524          | 245 160        |
| 11.          | Személyi jellegű egyéb kifizetések                                      | 14 008         | 15 334         | 24 600           | 27 552         |
| 12.          | Bérfeladások                                                            | 16 456         | 20 263         | 14 388           | 20 068         |
| V.           | <b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>                         | <b>226 069</b> | <b>254 235</b> | <b>263 512</b>   | <b>292 780</b> |
| VI.          | <b>Értékcsökkenési leírás</b>                                           | <b>8 019</b>   | <b>8 466</b>   | <b>8 633</b>     | <b>9 497</b>   |
| VII.         | <b>Egyéb ráfordítások</b>                                               | <b>39 945</b>  | <b>47 820</b>  | <b>51 500</b>    | <b>49 360</b>  |
| VII/a.       | Ebből: értékvesztés                                                     | 13 103         | 18 000         | 18 000           | 18 000         |
| A.           | <b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>      | <b>41 323</b>  | <b>-7 764</b>  | <b>18 970</b>    | <b>-2 350</b>  |
| 13.          | Kapott (járó) osztalék és részesedés                                    |                |                |                  |                |
| 13/a.        | Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott                                   |                |                |                  |                |
| 14.          | Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek                  |                |                |                  |                |
| 14/a.        | Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott                                   |                |                |                  |                |
| 15.          | Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek |                |                |                  |                |
| 15/a.        | Ebből: kapcsoló vállalkozásoktól kapott                                 |                |                |                  |                |
| 16.          | Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek                          | 5 173          | 10 000         | 24 108           | 10 000         |
| 16/a.        | Ebből: kapcsoló vállalkozástól kapott                                   |                |                |                  |                |
| 17.          | Pénzügyi műveletek egyéb bevételei                                      | 238            |                | 235              |                |
| 17/a.        | Ebből: értékelési különbözet                                            |                |                |                  |                |
| VIII.        | <b>Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>                    | <b>5 411</b>   | <b>10 000</b>  | <b>24 343</b>    | <b>10 000</b>  |

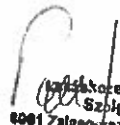
LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

| Sor-<br>szám | A tétel megnevezése                                                         | 2022.<br>tény | 2023.<br>terv | 2023.<br>várható | 2024.<br>terv |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| a            | b                                                                           | d             | e             | f                | g             |
| 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                              |               |               |                  |               |
| 20/a.        | Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott                                        |               |               |                  |               |
| 21.          | Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értéktárolása                       |               |               |                  |               |
| 22.          | Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai                                       |               |               |                  |               |
| 22/a.        | Ebből: értékelési különbözet                                                |               |               |                  |               |
| IX.          | Pénzügyi műveletek ráfordításai<br>(18+19+20+21+22)                         | 0             | 0             | 0                | 0             |
| B.           | <b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE<br/>(VIII-IX)</b>                           | <b>5 411</b>  | <b>10 000</b> | <b>24 343</b>    | <b>10 000</b> |
| C.           | <b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)</b>                                        | <b>46 734</b> | <b>2 236</b>  | <b>43 313</b>    | <b>7 650</b>  |
| X.           | Adófizetési kötelezettség                                                   | 2 673         | 201           | 2 599            | 650           |
| D.           | <b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)</b>                                              | <b>44 061</b> | <b>2 035</b>  | <b>40 714</b>    | <b>7 000</b>  |

Zalaegerszeg, 2023. november 17.

  
 LÉSZ Kft. Zalaegerszegi Kft.  
 Pais Kornél  
 ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG  
2/2

## ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19., képviseli: Balaicz Zoltán polgármester), mint a *Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság* (8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39., adószáma: 10711732-2-20) alapítója a Társaság alapító okiratát Zalaegerszeg Megyei Jogú Város ... számú közgyűlési határozata alapján alulírott napon és helyen az alábbiak szerint módosítja:

1. Az alapító okirat 11. pontja az alábbiak szerint módosul:

*11./ A Társaság ügyeinek intézését és a Társaság képviseletét az Ügyvezető önállóan látja el. Az Ügyvezető képviseleti jogkörét az ügyek meghatározott csoportjára nézve a Társaság dolgozóira átruházhatja.*

*A Társaság ügyeinek intézésére és a Társaság képviseletére az alapító 2023. december 14. napjától 2025. június 30. napjáig az Ügyvezető mellett két fő cégjegyzésre jogosult más munkavállalót nevez ki, akik feladatukat az ügyvezető akadályoztatása esetén együttesen, de az Ügyvezető utasításait szem előtt tartva látják el.*

*Az ügyvezető és a cégjegyzésre jogosult más munkavállalók csak a jogszabályoknak, a társasági szerződésnek, valamint a társaság legfőbb szerve határozatainak van alávetve, azzal, hogy tevékenységüket a Társaság érdekének megfelelően köteles ellátni.*

*Az egyedüli tag az ügyvezető és – akadályoztatása esetén - a cégjegyzésre jogosult más munkavállalók részére írásban utasítást adhat, amelyet azok végrehajtani kötelesek, de ez esetben mentesülnek a Ptk. szerinti felelősség alól.*

*Az ügyvezető irányítja a Társaság munkaszervezetét és gyakorolja a Társaság dolgozói felett a munkáltatói jogokat.*

*A Társaságnál keletkezett minden jellegű dokumentum aláírására az Ügyvezető jogosult, azonban aláírási jogkörét delegálhatja a cégjegyzésre jogosult más munkavállalók részére, pontosan meghatározva a delegálás időtartamát (határozott, határozatlan időtartam) és a dokumentumok körét.*

*A Társasággal megbízási jogviszonyban lévő magán-, és jogi személyek vonatkozásában a megbízási jogok gyakorlása az Ügyvezetőt illeti meg, különös tekintettel a megbízási jogviszony létesítésére, módosítására, megszüntetésére, valamint a megbízott kártérítési felelősségével kapcsolatos intézkedés megtétele vonatkozásában.*

*A cégjegyzésre jogosult más munkavállalók 2023. december 14. napjától 2025. június 30. napjáig:*

**Komáromy Zoltán**

*szül. Zalaegerszeg, 1971.12.12.,  
anyja neve: Grajczár Mária,  
8900 Zalaegerszeg, Tompa Mihály utca 12.  
2. emelet 7.*

**Zabari Gábor**

*szül. Zalaegerszeg, 1985.08.16.,  
anyja neve: Frigy Zsuzsanna Irén,  
8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 101.  
2. emelet 5.*

*A 11. pont egyéb rendelkezései változatlan tartalommal fennmaradnak.*

2. Az alapító okirat 15. pontja az alábbiak szerint módosul:

### **15./ A cégjegyzés módja**

***A cégjegyzésre az ügyvezető önállóan és kizárólagosan jogosult.***

***A cégjegyzés a társaság iratain úgy történik, hogy az ügyvezető az Alapító Okiratban foglaltak szerint az előírt, előnyomott, vagy nyomtatott cégnév alá önállóan írja a nevét, illetve a cégnyilvántartásba bejegyzett cégjegyzésre jogosult munkavállalók ketten együttesen írják a nevüket a hiteles cégaláírási nyilatkozatoknak (aláírási címpéldány, aláírás minta) megfelelően.***

***A 15. pont egyéb rendelkezései változatlan tartalommal fennmaradnak.***

3. Az alapító okirat jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

***Kelt, Zalaegerszezen, 2023. év ..... hó ..... napján***

***Balaicz Zoltán polgármester  
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata,  
mint a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.  
alapítója képviselőjeként***

***Szerkesztettem és ellenjegyzem, Zalaegerszezen, 2023. év ..... hó ..... napján***

**Dr. Bicsák Zsófia ügyvéd  
(8900 Zalaegerszeg, Hock J. u. 8.)  
KASZ:36057598**

5. számú melléklet: Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat

**ALAPÍTÓ OKIRAT**

Mely a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata ..... **számú** közgyűlési határozata alapján az alábbiak szerint került egységes szerkezetbe foglalásra.

1./ Az alapító neve és adatai:

Név: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata  
Székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Kossuth u. 17-19.  
Statisztikai száma: 15432704-7510-321-20  
Törzsszáma: 734455  
Képviseli: a mindenkori polgármester

2./ Az egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság (továbbiakban: társaság) cégneve:

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

A társaság rövidített elnevezése:

LÉSZ Kft.

3./ A társaság székhelye:

8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39.

3.1/ A társaság telephelye:

8900 Zalaegerszeg, Deák Ferenc tér 3-5./C. földszint 4.

8900 Zalaegerszeg, Vizslaparki út 48.

4./ A társaság időtartama: A társaságot az alapító határozatlan időre alapítja.

5./ A társaság törzstőkéje: 210.000.000,- Ft, azaz: Kettőszáztízmillió forint.

A társaság törzstőkéje az átalakulási vagyonmérleg szerint a társaság rendelkezése alatt áll.

6./ Az alapító törzsbetétje: 210.000.000,- Ft, azaz: Kettőszáztízmillió forint.

7./ A társaság működésének kezdete 1992. január 01. napja és az első üzleti év ugyanezen év december 31. napjával zárul. Az ezt követő üzleti évek a naptári évvel megegyezik.

8./ A társaság tevékenységi körei:

|         |                                                   |
|---------|---------------------------------------------------|
| 6832'08 | Ingatlankezelés (Főtevékenység)                   |
| 1623'08 | Épületasztalos-ipari termék gyártása              |
| 1629'08 | Egyéb fa-, parafatermék, fonottáru gyártása       |
| 3240'08 | Játékgyártás                                      |
| 3811'08 | Nem veszélyes hulladék gyűjtése                   |
| 3821'08 | Nem veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása |
| 3831'08 | Használt eszköz bontása                           |
| 4120'08 | Lakó- és nem lakó épület építése                  |
| 4221'08 | Folyadék szállítására szolgáló közmű építése      |
| 4222'08 | Elektromos, híradás-technikai célú közmű építése  |

**Dr. Bicsák Zsófia**  
ügyvéd

|         |                                                           |
|---------|-----------------------------------------------------------|
| 4299'08 | Egyéb m. n. s. építés                                     |
| 4311'08 | Bontás                                                    |
| 4312'08 | Építési terület előkészítése                              |
| 4321'08 | Villanyszerelés                                           |
| 4339'08 | Egyéb befejező építés m. n. s.                            |
| 4391'08 | Tetőfedés, tetőszerkezet-építés                           |
| 6110'08 | Vezetékes távközlés                                       |
| 6120'08 | Vezeték nélküli távközlés                                 |
| 6311'08 | Adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás                |
| 7022'08 | Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás                    |
| 7111'08 | Építésmérnöki tevékenység                                 |
| 7112'08 | Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás                   |
| 7490'08 | M. n. s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység   |
| 7732'08 | Építőipari gép kölcsönzése                                |
| 8110'08 | Építményüzemeltetés                                       |
| 8121'08 | Általános épülettakarítás                                 |
| 8130'08 | Zöldterület-kezelés                                       |
| 8299'08 | M. n. s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás             |
| 3700'08 | Szennyvíz gyűjtése, kezelése                              |
| 3832'08 | Hulladék újrahasznosítása                                 |
| 4322'08 | Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés              |
| 4329'08 | Egyéb épületgépészeti szerelés                            |
| 4331'08 | Vakolás                                                   |
| 4332'08 | Épületasztalos-szerkezet szerelése                        |
| 4333'08 | Padló-, falburkolás                                       |
| 4334'08 | Festés, üvegezés                                          |
| 4399'08 | Egyéb speciális szaképítés m. n. s.                       |
| 4612'08 | Alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelme             |
| 4613'08 | Fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme               |
| 4662'08 | Szerszámgép-nagykereskedelem                              |
| 4663'08 | Bányászati-, építőipari gép nagykereskedelme              |
| 4677'08 | Hulladék-nagykereskedelem                                 |
| 5210'08 | Raktározás, tárolás                                       |
| 5630'08 | Italszolgáltatás                                          |
| 6810'08 | Saját tulajdonú ingatlan adásvétele                       |
| 6820'08 | Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése |
| 6831'08 | Ingatlanügynöki tevékenység                               |
| 6920'08 | Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység      |
| 7739'08 | Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése                      |
| 3600'08 | Víztermelés, -kezelés, -ellátás                           |
| 3530'08 | Gőzellátás, légkondicionálás                              |
| 3523'08 | Gázkereskedelem                                           |
| 8129'08 | Egyéb takarítás                                           |
| 3514'08 | Villamosenergia-kereskedelem                              |
| 6619'08 | Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység                     |

Az önkormányzat által a lakások kezelésére, működtetésére létrehozott gazdasági társaság gyakorolja a 47/2021. (XI.24.) számú önkormányzati rendelet szerinti jogokat és teljesíti a kötelezettségeket, valamint ellátja az ezekkel kapcsolatos feladatokat a bérleti szerződés megkötésétől annak megszüntetéséig.

A bérleti jogviszony megszűnése után is az önkormányzati tulajdonban álló lakás kiürítésével, használatával kapcsolatos jogvitákban a Lész Kft. jogosult perindításra.

**Dr. Bicsák Zsófia**  
*ügyvéd*

Az alapító a társaságot a fentiekben meghatározott tevékenységi körökben foglalt feladatok ellátása, ezen belül a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 2. pontjában foglaltakra tekintettel, a játszótéri eszközök biztonságosságáról szóló 78/2003. (IX.27.) GKM rendelet 7. §-ban meghatározott feladatok – az önkormányzat tulajdonában álló játszótéri eszközök üzemeltetésének, karbantartásának, balesetveszélyessé vált eszközök esetén a használat megakadályozásának, az eszközök szükséges kijavításának, továbbá karbantartási és ellenőrzési terv készítésének – ellátása céljából hozza létre.

**9./ Az alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik:**

- a) a számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadása, ideértve az adózott eredmény felhasználására vonatkozó döntést,
- b) pótbefizetése elrendelése és visszatérítése, üzletrész felosztásához való hozzájárulás,
- c) ügyvezető megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása, ügyvezetővel szemben a munkáltatói jogok gyakorlása,
- d) könyvvizsgáló – az ügyvezetőnek a felügyelő bizottság egyetértésével benyújtott javaslata alapján történő – megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása, a könyvvizsgálóval kötendő szerződés lényeges tartalmi elemeinek meghatározása,
- e) olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelynek értéke legalább a nettó 20.000.000,- Ft, - azaz húszmillió forint összeget 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,
- f) a cégbejegyzést megelőzően a társaság nevében kötött szerződések jóváhagyása,
- g) az alapításért felelős tagok az ügyvezető, a felügyelő bizottsági tagok, illetve a könyvvizsgáló ellen kártérítési igény érvényesítése, további intézkedése ezen perekben a társaság képviseléről,
- h) a társaság jogutód nélküli megszűnésének, átalakulásának, egyesülésének, beolvadásának és szétválásának elhatározása,
- i) a társasági szerződés módosítása,
- j) minden olyan eset, amelyet a 2013. évi V. törvény (Ptk.) a taggyűlés kizárólagos feladatkörébe utal.
- k) további gazdálkodó szervezet alapítása, vagy megszüntetése, illetve gazdálkodó szervezetben történő részesedés szerzése, vagy átruházása

10./ A társaság vezető tisztségviselője az ügyvezető.

A társaság jelenlegi ügyvezetője:

Pais Kornél

(an: Mecséri Zsuzsanna, sz.: Zalaegerszeg, 1978.12.22.)

8900 Zalaegerszeg, Csillagfény utca 10. szám alatti lakos

Az Ügyvezető megbízatása 2020. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig tart.

11./ ***A Társaság ügyeinek intézését és a Társaság képviseletét az Ügyvezető önállóan látja el. Az Ügyvezető képviseleti jogkörét az ügyek meghatározott csoportjára nézve a Társaság dolgozóra átruházhatja.***

***A Társaság ügyeinek intézésére és a Társaság képviseletére az alapító 2023. december 14. napjától 2025. június 30. napjáig az Ügyvezető mellett két fő cégjegyzésre jogosult más munkavállalót nevez ki, akik feladatukat az ügyvezető akadályoztatása esetén együttesen, de az Ügyvezető utasításait szem előtt tartva látják el.***

***Az ügyvezető és a cégjegyzésre jogosult más munkavállalók csak a jogszabályoknak, a társasági szerződésnek, valamint a társaság legfőbb szerve határozatainak van alávetve, azzal, hogy tevékenységüket a Társaság érdekének megfelelően köteles ellátni.***

**Dr. Bicsák Zsófia**  
ügyvéd

Az egyedüli tag *az ügyvezető és – akadályoztatása esetén - a cégjegyzésre jogosult más munkavállalók* részére írásban utasítást adhat, amelyet azok végrehajtani *kötelesek*, de ez esetben *mentesülnek* a Ptk. szerinti felelősség alól.

Az ügyvezető irányítja a Társaság munkaszervezetét és gyakorolja a Társaság dolgozói felett a munkáltatói jogokat.

*A Társaságnál keletkezett minden jellegű dokumentum aláírására az Ügyvezető jogosult, azonban aláírási jogkörét delegálhatja a cégjegyzésre jogosult más munkavállalók részére, pontosan meghatározva a delegálás időtartamát (határozott, határozatlan időtartam) és a dokumentumok körét. A Társasággal megbízási jogviszonyban lévő magán-, és jogi személyek vonatkozásában a megbízási jogok gyakorlása az Ügyvezetőt illeti meg, különös tekintettel a megbízási jogviszony létesítésére, módosítására, megszüntetésére, valamint a megbízott kártérítési felelősségével kapcsolatos intézkedés megtétele vonatkozásában.*

*A cégjegyzésre jogosult más munkavállalók 2023. december 14. napjától 2025. június 30. napjáig:*

**Komáromy Zoltán** szül. Zalaegerszeg, 1971.12.12.,  
anyja neve: Grajczár Mária,  
8900 Zalaegerszeg, Tompa Mihály utca 12. 2.  
emelet 7.

**Zabari Gábor** szül. Zalaegerszeg, 1985.08.16.,  
anyja neve: Frigy Zsuzsanna Irén,  
8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 101.  
2. emelet 5.

## **12./ A társaság működésének ellenőrzése**

A társaságnál 3 tagú felügyelőbizottság működik. A felügyelő bizottsági tagok megbízatása 2019. november 1. napjától 2024. október 31. napjáig terjedő 5 éves időtartamra szól.

A felügyelőbizottság tagjai:

|      |                            |                                                                       |
|------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 3/1. | Véber Péter                | an.: Egyed Marianna Tímea<br>8900 Zalaegerszeg, Gasparich M. u. 13/A. |
|      | Martonné Lakos Klára Mária | an.: De Rivo Mária Gizella<br>8900 Zalaegerszeg, Gólyahír u. 1.       |
|      | Milics Tamás               | an.: Sabján Katalin<br>8900 Zalaegerszeg, Avashegyi u. 3.             |

A felügyelő bizottság tagjai maguk közül elnököt választanak és megállapítják a bizottság ügyrendjét.

A felügyelő bizottság üléseit az elnök hívja össze. A felügyelő bizottság határozatképes, ha ülésein a tagjai valamennyien jelen vannak. Határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza.

A felügyelő bizottság ellenőrzi a gazdasági társaság ügyvezetését.

Köteles megvizsgálni és az alapító elé terjeszteni valamennyi fontosabb jelentést, mérleget és vagyonkimutatást.

Köteles továbbá az alapító hatáskörébe tartozó véleményezési joggal érintett döntést előzetesen megtárgyalni, és írásos véleményét az alapítónak eljuttatni.

A társaság ügyvezetője a társaság nevében kizárólag a felügyelőbizottság hozzájárulása esetén köthet meg olyan szerződést, melynek értéke a nettó 10 000 000 Ft, azaz tízmillió forint összeget meghaladja, azonban a nettó 20 000 000 Ft, azaz húszmillió forint összeget nem éri el.

**Dr. Bicsák Zsófia**  
ügyvéd

A felügyelő bizottság elnöke az ülésre szóló meghívóban köteles jelezni a hozzájárulási jogkörrel érintett napirendet. Halaszthatatlan döntés esetén a felügyelő bizottság elnöke a felügyelő bizottság ülését rövid úton is összehívhatja, döntését rövid úton is közölheti az alapítóval azzal, hogy a bizottság döntésének meghozatalát követő 8 napon belül köteles a felügyelő bizottság elnöke a határozatot írásban az alapító rendelkezésére bocsátani.

A felügyelő bizottsági tagság megszűnik:

- a megbízás időtartamának lejártával,
- visszahívással,
- lemondással,
- elhalálozással
- a törvényben meghatározott kizáró ok bekövetkezése esetén,
- külön törvényben meghatározott esetben.

13./ A társaság könyvvizsgálója 2020. június 1. napjától 2025. május 31. napjáig:

Szijártóné Gorza Klára

(an: Szépvölgyi Klára)

8900 Zalaegerszeg, Batthyány Lajos utca 3-7. 1. emelet 2. sz. alatti lakos

Könyvvizsgálói kamarai tagsági száma: 001067

A könyvvizsgáló betekinthez a társaság könyveibe, a vezető tisztségviselőktől és a társaság dolgozóitól felvilágosítást kérhet, a társaság pénztárát, értékpapír- és áruállományát, szerződéseit, bankszámláját megvizsgálhatja. Jelen lehet a felügyelő bizottság ülésein.

Köteles az alapítót munkájáról tájékoztatni. A könyvvizsgáló az alapító elé terjesztett minden jelentést megvizsgál abból a szempontból, hogy azok valós adatokat tartalmaznak-e, illetve megfelelnek-e a jogszabályi előírásnak és véleményét ismerteti. E nélkül a jelentésről érvényes határozat nem hozható.

A megbízás megszűnik:

- a megbízás időtartamának lejártával,
- visszahívással,
- lemondással,
- elhalálozással,
- a törvényben meghatározott kizáró ok bekövetkezése esetén,
- külön törvényben meghatározott esetben.

14./ A társaság megszűnése

Az alapító a társaságot bármikor jogutód nélkül megszüntetheti.

A társaság megszűnik továbbá, ha:

- a) más társasággal egyesül, abba beolvad, szétválak, vagy más társasági formába átalakul,
- b) a cégbíróság a 2013. évi V. törvény (Ptk.) törvényben meghatározott okok miatt megszünteti
- c) a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti
- d) jogszabály így rendelkezik.

15./ **A cégjegyzés módja**

**A cégjegyzésre az ügyvezető önállóan és kizárólagosan jogosult.**

**A cégjegyzés a társaság iratain úgy történik, hogy az ügyvezető az Alapító Okiratban foglaltak szerint az előírt, előnyomott, vagy nyomtatott cégnév alá önállóan írja a nevét, illetve a cégnyilvántartásba bejegyzett cégjegyzésre jogosult munkavállalók ketten együttesen írják a nevüket a hiteles cégaláírási nyilatkozatoknak (aláírási címpéldány, aláírás minta) megfelelően.**

**Dr. Bicsák Zsófia**  
ügyvéd

16./ Az alapító kijelenti, hogy amennyiben az általa hozott alapító okirat valamely rendelkezése érvénytelen, úgy az nem vonja maga után az egész szerződés érvénytelenségét, és kötelezi magát arra, hogy ilyen esetben a kérdéses ponthoz legközelebb álló törvényes rendelkezést fogja írásba foglalni.

17./ Ha jelen egyszemélyes társaság az üzletrészek felosztása vagy a törzstőke felemelése során új taggal (tagokkal) egészül ki, köteles a korlátolt felelősségű társaság előírásai szerint az Alapító Okirat helyett társasági szerződést készíteni.

18./ A jelen társasági szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen szerződést az alapító, átolvasás és áttanulmányozás után, mint az akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírta.

Záradék:

*Alulírott Dr. Bicsák Zsófia ügyvéd jelen egységes szerkezetbe foglalt alapító okiraton igazolom, hogy az alapító okirat egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel a létesítőokirat- módosítások alapján hatályos tartalmának. Az egységes szerkezetű okirat elkészítésére a létesítő okirat 11., 15. pontjainak változása adott okot.*

*Ellenjegyzem, Zalaegerszegen, 2023. év december hó ..... napján*

**Dr. Bicsák Zsófia ügyvéd**  
**(8900 Zalaegerszeg, Hock J. u. 8.)**  
**KASZ:36057598**

## 6. számú melléklet: Felügyelőbizottság határozatai

### JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** a LÉSZ Kft. (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2023. december 4-én.

A Felügyelő Bizottság ülése telekommunikációs eszközök igénybevételel került megtartása, melyre a Felügyelő Bizottság Ügyrendje lehetőséget biztosít.

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

#### Napirendi pontok:

1. A 2024. évi előzetes üzleti terv megtárgyalása
2. Javaslat az ügyvezető igazgató 2024. évi prémiumfeladataira
3. Tájékoztató az Alapító Okirat módosításáról

A Felügyelő Bizottság elnöke köszöntötte a Felügyelő Bizottság ülésének résztvevőit.

Az egyes napirendi pontokhoz tartozó írásos anyagok a Felügyelő Bizottság tagjainak előzetesen megküldésre kerültek.

Az első napirendi pont a társaság 2024. évi előzetes üzleti tervének megtárgyalása volt.

A Felügyelő Bizottság tagjai előzetesen megkapták az üzleti terv dokumentumait.

Az ügyvezető szóbeli kiegészítésében tájékoztatást adott a társaság gazdálkodásáról, részletesen szolt a jövő évi tervről.

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

A Felügyelő Bizottság a 2024. évi előzetes üzleti tervet egyhangú határozattal jóváhagyta.

#### 6/2023. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az írásos előterjesztés, valamint a szóbeli tájékoztatás alapján a LÉSZ Kft. 2024. évi előzetes üzleti tervét 749 699 ezer Ft nettó árbevétellel, 7 000 ezer Ft adózott 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 2024. évre megállapított prémiumfeladatokat.

#### **7/2023. sz. határozat**

**A Felügyelő Bizottság a tulajdonos számára elfogadásra javasolja az ügyvezető részére 2024. évre megállapított prémiumfeladatokat az alábbiak szerint:**

1. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható, ha a lakások esetében, a felújítások során kialakításra kerül – az igények szerint - további olyan lakás, melyet mozgásukban korlátozottak is könnyebben használhatnak, különös tekintettel a Nyugdíjas Otthonházi lakásokra.
2. 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 2023. év végi tényadatot, valamint hatékony lakásgazdálkodást, és a lakásalap forrásain kívül is lakásfelújításokat folytat.
3. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben saját forrásból folytatja a telephely energetikai korszerűsítését, további épület szigetelésével, ablakcserével.
4. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a „MunkásHotel” kihasználtsága érdekében legalább 4 vállalkozással tart fenn az év során szerződést munkavállalók szállásolása céljából. Minden további vállalkozással, szállásolásra vonatkozó szerződés kötése esetén az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 5%-ának megfelelő prémium adható, maximum az éves személyi alapbér 30 %-áig.

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 harmadik napirendi pont keretében az ügyvezető tájékoztatást adott a társaság Alapító Okiratának módosításáról az alábbiak szerint:

1. Az alapító okirat 11. pontja az alábbiak szerint módosul:

*11./ A Társaság ügyeinek intézését és a Társaság képviselését az Ügyvezető önállóan látja el. Az Ügyvezető képviseleti jogkörét az ügyek meghatározott csoportjára nézve a Társaság dolgozóra átruházhatja.*

*A Társaság ügyeinek intézésére és a Társaság képviselésére az alapító 2023. december 14. napjától 2025. június 30. napjáig az Ügyvezető mellett két fő cégjegyzésre jogosult más munkavállalót nevez ki, akik feladatukat az ügyvezető akadályoztatása esetén együttesen, de az Ügyvezető utasításait szem előtt tartva látják el.*

*Az ügyvezető és a cégjegyzésre jogosult más munkavállalók csak a jogszabályoknak, a társasági szerződésnek, valamint a társaság legfőbb szerve határozatainak van alávetve, azzal, hogy tevékenységüket a Társaság érdekének megfelelően kötelesek ellátni.*

Az egyedüli tag az ügyvezető és – akadályoztatása esetén – a cégjegyzésre jogosult más munkavállalók részére írásban utasítást adhat, amelyet azok végrehajtani kötelesek, de ez esetben mentesülnek a Ptk. szerinti felelősség alól.

Az ügyvezető irányítja a Társaság munkaszervezetét és gyakorolja a Társaság dolgozói feletti munkáltatói jogokat.

A Társaságnál keletkezett minden jellegű dokumentum aláírására az Ügyvezető jogosult, azonban aláírási jogkörét delegálhatja a cégjegyzésre jogosult más munkavállalók részére, pontosan meghatározva a delegálás időtartamát (határozott, határozatlan időtartam) és a dokumentumok körét.

A Társasággal megbízási jogviszonyban lévő magán-, és jogi személyek vonatkozásában a megbízási jogok gyakorlása az Ügyvezetőt illeti meg, különös tekintettel a megbízási jogviszony létesítésére, módosítására, megszüntetésére, valamint a megbízott kártérítési felelősségével kapcsolatos intézkedés megtétele vonatkozásában.

A cégjegyzésre jogosult más munkavállalók 2023. december 14. napjától 2025. június 30. napjáig:

**Komáromy Zoltán**

szül. Zalaegerszeg, 1971.12.12.,  
anyja neve: Grafczár Mária,  
8900 Zalaegerszeg, Tompu Mihály utca  
12. 2. emelet 7.

**Zabari Gábor**

szül. Zalaegerszeg, 1985.08.16.,  
anyja neve: Frigy Zsuzsanna Irén,  
8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 101.  
2. emelet 5.

A 11. pont egyéb rendelkezései változatlan tartalommal fennmaradnak.

2. Az alapító okirat 15. pontja az alábbiak szerint módosul:

#### **15./ A cégjegyzés módja**

*A cégjegyzésre az ügyvezető önműködően és kizárólagosan jogosult.*

*A cégjegyzés a társaság iratain úgy történik, hogy az ügyvezető az Alapító Okiratban foglaltak szerint az előírt, előnyomott, vagy nyomtatott cégnév alá önműködően írja a nevét, illetve a cégnyilvántartásba bejegyzett cégjegyzésre jogosult munkavállalók ketten együttesen írják a nevüket a hiteles cégeljárás nyilatkozatoknak (aláírási minta) megfelelően.*

A 15. pont egyéb rendelkezései változatlan tartalommal fennmaradnak.

3. Az alapító okirat jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

A Felügyelő Bizottság tagjai a módosításról szóló tájékoztatást tudomásul vették, a társaság Alapító Okiratának módosítását elfogadják.

.....  
**Véber Péter**  
 FB elnök

k.m.f.

.....  
**Milics Tamás**  
 jkv. hitelesítő

.....  
**Komáromy Zoltán**  
 jkv. vezető