



**ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**

✉ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. ☎ 92/502-106
e-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2025. december 11-i ülésére**

Tárgy: A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2026. évi előzetes üzleti tervének elfogadása
és a ZEG-ENERGY nonprofit Kft. megalapításának jóváhagyása

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Oláh Gábor vezérigazgató
Jóna Péter gazdasági tanácsadó

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Gazdasági Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Műszaki Bizottság
Felügyelőbizottság
Tulajdonosi Tanácsadó Testület

Közgyűlésre meghívást kap: Oláh Gábor vezérigazgató
Dékányné Boros Magdolna a felügyelő bizottság elnöke
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:109. § (4) bekezdése szerint:

„(4) Egyszemélyes társaságnál a legfőbb szerv hatáskörét az alapító vagy az egyedüli tag gyakorolja. A legfőbb szerv hatáskörébe tartozó kérdésekben az alapító vagy az egyedüli tag írásban határoz és a döntés az ügyvezetéssel való közléssel válik hatályossá.”

A Ptk. 3:109. § (2) bekezdése szerint:

„(2) A gazdasági társaság legfőbb szervének feladata a társaság alapvető üzleti és személyi kérdéseiben való döntéshozatal. A legfőbb szerv hatáskörébe tartozik a számviteli törvény szerinti beszámoló (a továbbiakban: beszámoló) jóváhagyása és a nyereség felosztásáról való döntés.

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 2026. évi előzetes üzleti tervéről és a társaság által alapított, 2025. szeptember 22. napján bejegyzett ZEG-ENERGY nonprofit Kft. megalapításának jóváhagyásáról.

A hazánkat is érintő energiaválság következtében, kézenfekvő megoldás lehet a megújuló energiaforrások felé fordulni, azonban ennek lehetőségei a jelenlegi jogszabályi háttér miatt rendkívül összetettek. Ezt egyszerűsíthetik az önkéntes részvételen alapuló energiaközösségek létrehozása, amelyek nem profitszerzésre, hanem környezeti, gazdasági és szociális közösségi előnyök megteremtésére törekednek. Ezek megvalósításához biztosít szakmai és jogi keretet a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. által alapított, annak 100%-os tulajdonában álló ZEG-ENERGY nonprofit Kft. A társaság a helyi önkormányzati, ipari, kutatás-fejlesztési szereplők és civil szervezetek együttműködésére és partnerségére építve kívánja kialakítani a lehető legfenntarthatóbb és leggazdaságosabb energiaközösségi modellt, amely megújuló energiaforrásokra, energiatárolásra és digitalizált energiamenedzsmentre épül. Hosszabb távon az energiaközösség által kiemelt cél lehet akár az ipari park „zöld energiával működő” mintaparkká fejlesztése is.

Tájékoztatom a közgyűlést, hogy a ZEG-ENERGY nonprofit Kft.-t a Cégbíróság 2025. szeptember 22. napján bejegyezte, így a megalapítás jóváhagyása utólagosan, az előzetes üzleti tervvel egyidőben történik. Ennek oka egyrészt a helyi önkormányzati, ipari, kutatás-fejlesztési szereplők és civil szervezetek együttműködéséhez és partnerségéhez szükséges azonnali döntéshozatal a vezérigazgató részéről, másrészt az előzetes mérlegtervben is megjelenik az alapítással kapcsolatban a „Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban” mérleg sorösszegének emelkedése.

A ZEG-ENERGY nonprofit Kft. alapító okirata az előterjesztés mellékletét képezi.

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

1. számú melléklet: 2026. évi előzetes üzleti terv
2. számú melléklet: 2026. évi mérlegterv
3. számú melléklet: 2026. évi eredményterv
4. számú melléklet: Felügyelőbizottság határozatai
5. számú melléklet: A ZEG-ENERGY nonprofit Kft. alapító okirata

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület az előterjesztést a 2025. november 28-i ülésén megtárgyalta.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 222/2025. (XII.01.) határozatával az előterjesztést megtárgyalta és 10 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Gazdasági Bizottság 184/2025. (XII.03.) határozatával az előterjesztést 9 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Pénzügyi Bizottság 106/2025. (XII.02.) határozatával az előterjesztést 14 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Műszaki Bizottság 153/2025. (XII.02.) határozatával az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

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 Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2026. évi előzetes üzleti tervét 279.166 eFt nettó árbevétellel és 1.764 eFt adózott eredménnyel elfogadja.

A közgyűlés felkéri a vezérigazgatót a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2027. május 31.

Felelős: felkérésre vezérigazgató

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése tudomásul veszi és egyetért a ZEG-ENERGY nonprofit Kft. Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. általi megalapításával.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a vezérigazgatót tájékoztassa.

Határidő: 2025. december 19.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2025. december 4.



Balaicz Zoltán
polgármester

Előzetes üzletiterv

2026



Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

Készítette: Oláh Gábor vezérigazgató

ELŐZETES ÜZLETI TERV 2026. év

I. Üzleti tevékenységek, tervezett árbevételek

Megnevezés	várható 2025.12.31.	előzetes terv 2026	terv/várható %
Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása	1 894	1 894	100%
Önkormányzati vagyongazdálkodás	1 894	1 894	100%
Ingtatlan bérbeadás	167 403	121 702	72,70%
Inkubátorház I. ütem	27 457	28 830	105,00%
Inkubátorház II. ütem	51 336	51 337	100,00%
Inkubátorház III. ütem	23 688	23 688	100,00%
Laktanya	4 548	4 563	100,33%
Deák téri iroda (ÜSZI+egyéb iroda)	11 924	13 116	110,00%
Deák téri mélygarázs	294	168	57,14%
Nyomda bérbeadás	0	0	
Egyéb bérbeadás	48 156	0	
Projektmenedzsment	28 997	42 493	146,54%
Ingtatlanértékesítés	71 042	0	
Befektetés-támogató program	8 000	8.000	100%
Egyéb	105 076	105 076	100,00%
Továbbszámlázott szolgáltatás	89 007	89 007	100,00%
Egyéb bevétel	16 069	16 069	100,00%
ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE	382 412	279 166	73,00%

1. Önkormányzati ingatlanok értékesítése, hasznosítása

A Zalaegerszeg MJV Önkormányzatával kötött vagyongazdálkodási megállapodás szerinti kiemelt akcióterületeken ingatlanok értékesítése adásvétele, csere, bérlet útján történő hasznosítása.

Az önkormányzattal 2009. évben aláírt, vagyongazdálkodási megállapodásban elvárt nagyságrendek figyelembevételével nem tervez a társaság 2026. évre ingatlanértékesítésből származó jutalékot, így árbevételt sem.

A vagyongazdálkodási feladatok megvalósításából 1.894 eFt árbevételt tervezünk.

2. Ingatlan bérbeadás

Saját és önkormányzati ingatlanok bérbeadásából származó árbevétel.

Az Inkubátorház I. és III. ütem és a Laktanya az Önkormányzat tulajdona, a Városfejlesztő Zrt. az ingatlanok üzemeltetője. Az Inkubátorház II., az Ügyfélszolgálati iroda és a Deák téri mélygarázs a Városfejlesztő saját tulajdona.

A bérbeadási tevékenység tekintetében a 2026. évinél alacsonyabb árbevételt tervezünk, mert a Tesztpálya bérleti szerződése idén lejár, ezzel a bevétellel jövőre nem számolunk.

Az ingatlan bérbeadásból tervezett árbevétel Inkubátorház I. esetén 28.830 eFt, Inkubátorház II. esetén 51.337 eFt, Inkubátorház III. esetén 23.688 eFt.

A Laktanya területén bérbeadásából 4.563 eFt árbevételt tervezünk.

Az Ügyfélszolgálati iroda és a Deák téri Társasházban található, még nem értékesített irodák bérbeadásból 13.284 eFt várható.

3. Projekt menedzsment

Elsősorban Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata számára uniós és hazai forrásokból megvalósuló projektek projektmenedzsmenti feladatainak ellátása egyedi megbízás alapján

Hazai költségvetési forrásból megvalósuló, folyamatban lévő projektek:

- A Kormány 1314/2021. (V. 27.) Korm. határozatának, illetve annak módosításáról szóló 1142/2022. (III. 10.) Korm. határozatának köszönhetően megvalósuló, az északi ipari park alpinfrastruktúrájának minősülő közművek fejlesztése és a közműcsatlakozások kialakítása:
 - A Zalaegerszeg külterületén található északi ipari park infrastruktúra fejlesztésével összefüggő ivóvíz- és iparivíz-ellátáshoz szükséges beruházások, szennyvíz és ipari szennyvíz-kivezetése érdekében szükséges szennyvízcsatorna és -vezeték kiépítése
 - Ságodi patak Tó utca feletti szakasz (0+000-0+900 szelvények között) mederrendezése
 - Záportározók létesítése a Nagypáli-patakon és kapcsolódó mederrendezés megvalósítása

A TOP Plusz keretében az önkormányzat gazdaságfejlesztési projektjei:

- Északi Ipari Park infrastrukturális fejlesztése TOP_PLUSZ-6.2.1-23-ZL-2025-00005
- Új üzemcsarnok építése TOP_PLUSZ-6.2.1-23-ZL1-2025-00002
- Zalaegerszeg Logisztikai Park közműfejlesztése (+Natura2000) TOP_PLUSZ-6.2.1-23-ZL1-2025-00004

Összességében ezen feladatok elvégzésére 2026. évben 42.493 eFt árbevételt tervezünk.

4. Ingatlan értékesítés

A Zrt. tulajdonában lévő ingatlanok értékesítése

2026. évben ingatlan értékesítéséből nem számolunk árbevétellel.

A Deák téren épült Belvárosi Társasházban 2026-ban 1 iroda és 1 gépkocsibeálló értékesítésével számolunk, ezen árbevétel azonban nem az „értékesítés nettó árbevétele” soron, hanem az „egyéb bevétel” soron realizálódik.

5. Befektetés-támogató Program működtetése

A részvénytársaság részt vesz Zalaegerszeg város Befektetés-támogató Programjának működtetésében, befektetők felkutatásával és a városba való letelepítésével, továbbá helyi vállalkozói tőke bevonásával – az önkormányzat megbízásából a felmerülő költségek megtérítése mellett, jutalék elszámolásával.

A program az alábbi részfeladatokra épül:

- a, Megtartó program (vállalkozói igények felmérése, egyedi ügyekben vállalkozói vélemények kikérése)

- b, Befektetés-támogató program (szolgáltatáscsomag fejlesztése, aktualizálása, annak célba juttatása, kiadványok megújítása, befektetők vendéglátása)
c. Egyéb esetenként meghatározott, a tevékenységgel összefüggő feladat

A program elsődleges célja, hogy a már itt működő vállalkozásoknak segítséget nyújtsunk a munkahelyek megtartására, növelésére, illetve új cégek idetelepítésével szintén lehetőséget teremtsünk új munkahelyek létrehozásában.

Zalaegerszeg MJV közgyűlése által elfogadott befektetés támogató program működtetésére 2026. évben 8.000 eFt árbevételt tervez a társaság.

6. Egyéb

A fenti kategóriákba nem tartozó, bevételt jelentő üzleti tevékenységek.

Továbbszámlázott szolgáltatásból (Inkubátorház, ÜSZI, Deák tér, Laktanya közműhasználati díjak) 89.007 eFt árbevételt tervezünk.

II. Üzleti terv mutatói

1. Forgalmi tervek mennyiségben és forintban

megnevezés	2025.12.31. várható bázis	2026. évi terv	terv/várható
értékesítés nettó árbevétele	382.412 eFt	279.166 eFt	73%

2. Bér- létszámgazdálkodás értékelése

Megnevezés	2025.12.31. várható	2026. terv	Index % Terv/Várható
Összes létszám	10,1	10,8	106,93%
ebből szellemi	8,3	9	108,43%
fizikai	1,8	1,8	100,00%
Munkabéreköltség (E Ft)	53.877	89.231	165,62%
ebből szellemi	45.969	80.189	174,44%
fizikai	7.908	9.042	114,34%
Átlagkereset (eFt/fő/hó)	444,53	688,51	154,89%
szellemi	461,54	742,49	160,87%
fizikai	366,11	418,61	114,34%

A Társaságnál foglalkoztatottak létszáma 2026. évben várhatóan 10,8 fő, melyből 3 fő az Inkubátorházban dolgozik.

Az Inkubátorházban foglalkoztatottak közül egy 30 órás foglalkoztatott van.

3. Beruházási és fenntartási terv

Megnevezés	2025. 12.31. várható	2026. terv	Index % Tény
Beruházás			
- tárgyi eszköz			
Rekonstrukció			
Felújítás			
Pénzeszköz átadás			
Összesen	0	0	

2026. évre nem tervezünk beruházást.

4. Üzleti terv összköltséges eljárással

(1. számú melléklet csatolva)

- 2026. évre az általános rezsiköltségek kalkulációjánál 10-15%-os számoltunk,
- A tevékenységbe bevont alvállalkozók felé tervezett összeg, valamint a bérlők felé továbbszámolt közüzemi díjak az eladott, közvetített szolgáltatások sorában jelennek meg.

A jövő év fő feladata a TOP PLUSZ gazdasági fejlesztési programjainak megvalósítása és az Ipari Parki fejlesztések menedzselése, az Inkubátorház maximális kihasználtságának fenntartása.

Zalaegerszeg, 2025. november 11.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.: 11749008-20183475

Oláh Gábor
vezérigazgató

2. számú melléklet: 2026. évi mérlegterv

Zalaegerszegi
Városfejlesztő Zrt.

ELŐZETES MÉRLEGTERV - 2025.

Sor- Szám	A tétel megnevezése	tény 2024.12.31	mérlegterv 2 025	várható 2025.12.31	mérlegterv 2026
A	B				
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sorok)	706 215	639 380	642 122	607 433
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	1 607	948	948	288
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	Vagyoni értékű jogok	0			
06.	Szellemi termék	1 607	948	948	288
07.	Üzleti vagy cégérték				
08.	Immateriális javakra adott előlegek				
09.	Immateriális javak érték helyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	661 158	594 982	595 174	561 145
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	655 945	593 392	593 392	559 910
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek				
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	5 213	1 590	1 782	1 235
14.	Tenyészállatok				
15.	Beruházások, felújítások				
16.	Beruházásokra adott előlegek				
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése				
18.	III. BEFEKTETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-25. sorok)	43 450	43 450	46 000	46 000
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	43 000	43 000	46 000	46 000
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	Egyéb tartós részesedés	450	450		
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban				
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön				
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
25.	Befektetett pénzügyi eszközök értékvesztése				
26.	B. Forgóeszközök (27.+34.+40.+45. sorok)	139 855	93 272	133 117	148 531
27.	I. KÉSZLETEK (28.-33. Sorok)	0	0	0	0
28.	Anyagok				
29.	Befejezetlen termelés és félkész termékek				
30.	Növendék,- hízó- és egyéb állatok				
31.	Késztermékek				
32.	Áruk				
33.	Készletekre adott előlegek				
34.	II. KÖVETELÉSEK (35.-39. sorok)	71 628	71 680	75 234	79 224
35.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	64 739	66 187	68 292	71 328
36.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
37.	Követelések egyéb részesedési viszonyú vállalkozással szemben				
38.	Váltókövetelések				
39.	Egyéb követelések	6 889	5 493	6 942	7 896
39.	Követelések értékkülönbözete				
40.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (41.-44. sorok)				
41.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
42.	Egyéb részesedés				
43.	Saját részvények, üzletrészek, eladásra vásárolt részvények				
44.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
45.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (46.-47. sorok)	68 227	21 592	57 883	69 307
46.	Pénztár, csekkek	329	223	189	216
47.	Bankbetétek	67 898	21 369	57 694	69 091
48.	C. Aktív időbeli elhatárolások	2 683	9 974	2 972	3 438
49.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	283	7 976	344	421
50.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 400	1 998	2 628	3 017
51.	Halasztott ráfordítások				
43.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+26.+48 sor)	848 753	742 626	778 211	759 402
53.	D. Saját tőke (54.+56.+57.+58.+59.+60.+61. sorok)	430 898	441 305	445 070	446 834

Sor- Szám	A tétel megnevezése	tény 2024.12.31	mérlegterv 2025	várható 2025.12.31	mérlegterv 2026
54.	I. JEGYZETT TŐKE	473 500	473 500	473 500	473 500
55.	54. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken				
56.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
57.	III. TŐKETARTALÉK				
58.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	43 019	-37 477	-42 602	-28 430
59.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		1 300		
60.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK				
61.	VII. ADÓZOTTI EREDMÉNY	417	3 982	14 172	1 764
62.	E. Céltartalékok (63.-65. sorok)	10 799	0	10 799	10 799
63.	Céltartalék a várható kötelezettségekre				
64.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	10 799	0	10 799	10 799
65.	Egyéb céltartalék				
66.	F. Kötelezettségek (67.+71.+80. sorok)	104 778	66 586	78 577	62 962
67.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (68.-70. sorok)				
68.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
69.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési vállalk. szemben				
70.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
71.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (71.-79. sorok)	0	0	0	0
72.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
73.	Átváltoztatható kötvények				
74.	Tartozások kötvénykibocsátásból				
75.	Beruházási és fejlesztési hitelek				
76.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek				
77.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
78.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedésekkel szemben				
79.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	0	
80.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (81. és 83-89. s.)	104 778	66 586	78 577	62 962
81.	Rövid lejáratú kölcsönök				
82.	81. sorból: az átváltoztatható kötvények				
83.	Rövid lejáratú hitelek				
84.	Vevőtől kapott előlegek	7 650	0	-	0
85.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	56 313	39 847	46 108	36 223
86.	Váltótartozások				
87.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
88.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyú váll.				
89.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	40 815	26 739	32 469	26 739
90.	G. Passzív időbeli elhatárolások (91.-93. sorok)	256 914	234 735	243 765	238 807
91.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2 162		1978	956
92.	Költségek, ráfordítások időbeli elhatárolása	13 129		8 996	7 935
93.	Halasztott bevételek	241 623	234 735	234 769	229 916
94.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (53.+62.+66.+90. sorok)	803 389	742 626	778 211	759 402

Zalaegerszeg, 2025. november 11.

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.: 11740008-20183475
Oláh Gábor
vezérigazgató

A tétel megnevezése	Bázis	TERV	Várható tény	előzetes TERV	előzetes terv 2026/várható 2025.12.31.
	2024.12.31	2025.	2025.12.31	2026	2025.12.31.
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	326 065	318 917	382 413	279 166	73,0%
Export értékesítés nettó árbevétele					
Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	326 065	318 917	382 413	279 166	73,0%
Saját termelésű készletek állományváltozása					
Saját előállítású eszközök aktivált értéke					
Aktivált saját teljesítmények értéke (03.+04.)					
Egyéb bevételek	85 120	37 218	61 347	59 633	97,2%
ebből: visszalát értékesítés	15 653				
Anyagköltség	118 458	3 799	3 770	4 336	115,0%
Igenlybe vett szolgáltatások értéke	2 211	79 011	78 380	39 148	49,9%
Egyéb szolgáltatások értéke		2 265	5 890	3 220	54,7%
Eladott áruk beszerzési értéke		0	66 000	0	
Eladott, közvetített szolgáltatások értéke	119 215	123 168	114 237	126 873	111,1%
Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	255 537	208 243	268 276	173 576	64,7%
Bérek	78 794	89 515	89 871	109 883	122,3%
Bérek költsége	8 903	11 813	8 374	9 321	111,3%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	9 713	11 283	10 748	12 947	120,5%
Bérmunkások	97 410	112 611	108 993	132 150	121,2%
Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	20 735	19 434	20 279	20 279	100,0%
Értéksökkenési leírás	37 579	11 423	30 036	8 687	28,9%
Egyéb ráfordítások	-76				
ÜZEMI(ÜZLETI)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-76	4 424	16 176	4 106	25,4%
Kapott osztalék és részesedés					
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége					
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	4 121	371	85	85	100,0%
Egyéb kapott kamatok, kamatjellegű bevételek					
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei					
Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	4 121	371	85	85	100,0%
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése					
Fizetendő kamatok és kamatjellegű kifizetések	265	134	62	400	645,2%
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesítése					
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2 506	679	2 027	2 027	100,0%
Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	2 771	813	2 089	2 427	116,2%
PENZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	1 350	-442	-2 004	-2 342	85,6%
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C.+D.)	1 274	3 982	14 172	1 764	12,4%
Adófizetési kötelezettség	857				
ADÓZOTT EREDMÉNY (+E.-XIII.)	417	3 982	14 172	1 764	12,4%

* a negatív előjel miatt tervtény adat

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
Adószám: 11868435-2-20
B.: 11749008-20183475

1

4. számú melléklet: Felügyelőbizottság határozatai

KIVONAT

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának
2025.11.18-i ülésének határozatáról

2.) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 6/2025 (XI.18.) számú határozata
(A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. 2026. évi előzetes üzleti terve)

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottsága a 2025. november 18-án megtartott ülésén a Zrt. 2026. évi előzetes üzleti tervét 279.166 eFt értékesítés nettó árbevételével és 1.764 eFt mérleg szerinti eredménnyel, valamint a 2026. évi előzetes mérlegtervet 759.402 eFt mérleg-főösszeggel egyhangúlag jóváhagyta, és javasolja a Zalaegerszeg MJV Közgyűlésének az üzleti terv és mérleg terv elfogadását.

3.) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 7/2025 (XI.18.) számú határozata
(A ZEG-ENERGY nonprofit Kft. alapítása)

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelőbizottsága egyetért a ZEG-ENERGY nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.) megalapításával és annak működésével.

4.) Napirendi pont

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelő Bizottságának 8/2025 (XI.18.) számú határozata
(A ZalaZONE Tudományos Park Kft.-ben lévő üzletrész értékesítése)

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. Felügyelőbizottsága egyetért a Társaság ZalaZONE Tudományos Park Kft.-ben lévő - a tőzsrőke 15% -nak megfelelő mértékű - üzletrészenek értékesítésével.


Dékány Boros Magdolna Mária
FB elnök

ALAPÍTÓ OKIRAT

Aulírott alapító a következők szerint állapítja meg az alábbi korlátolt felelősségű társaság alapító okiratát:

I. A társaság cégneve, székhelye, telephelye(i), fióktelepe(i)

1. A társaság cégneve: **ZEG-ENERGY nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság**
2. A társaság rövidített cégneve: **ZEG-ENERGY nonprofit Kft.**
3. A társaság idegen nyelvű cégneve:
4. A társaság idegen nyelvű rövidített cégneve:
- 5.
6. A társaság székhelye: **8900 Zalaegerszeg, Sütő utca 4. 1. em. 1. a.**
7. A társaság székhelye
 - a) **egyben a központi ügyintézés helye is.**
 - b) nem azonos a központi ügyintézés helyével.
8. A központi ügyintézés helye:
9. A társaság telephelye(i):
10. A társaság fióktelepe(i):

II. A társaság alapítója

A tag adatai:

- a) Természetes személy adatai:
 - aa) Név:
 - ab) Lakcím:
- b) A nem természetes személy adatai:
 - ba) Elnevezés: **Zalaegerszegi Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
 - bb) Nyilvántartási szám (cég esetén cégjegyzékszám): **Cg.20-10-040187**
 - bc) Székhely: **8900 Zalaegerszeg, Sütő utca 4. 1. em. 1. a.**
 - bd) Képviselőtételre jogosult neve: **Oláh Gábor**
 - be) Képviselőtételre jogosult lakcíme: **8912 Nagypáli, Ady Endre utca 13.**

III. A társaság tevékenységi köre(i)

1. Főtevékenység: **7499 '25 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység**
2. További tevékenységi kör(ök):
8110 '25 Építményüzemeltetés

IV. A társaság működésének időtartama

1. A társaság:
 - a) **határozatlan időre**

ZEG-ENERGY nonprofit Kft.

1. oldal, összesen: 5

b) határozott időre
jön létre.

2. Az alapító a társaságot ...-ig tartó határozott időre hozzák létre

V. A társaság törzstőkéje

1. A társaság törzstőkéjének összege:
3.000.000.- (Hárommillió) HUF
2. A társaság törzstőkéjének összetételét a tagok az alábbiak szerint határozza meg:
 - a) Pénzbeli vagyon hozzájárulás összege:
3.000.000.- (Hárommillió) HUF
 - b) Nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás összege:
 - c) A nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás aránya a törzstőkében:
3. **A társaság nonprofit jellegéből adódóan a társaság a gazdasági társaság tevékenységéből származó nyereséget a megszerzett hasznot nem osztja fel, az a Társaság vagyonát gyarapítja oly módon, hogy azt az Alapító Okiratban meghatározott tevékenységre kell fordítani.**
4. Az alapító köteles a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást a nyilvántartásba vételi kérelem benyújtásáig teljes egészében a társaság rendelkezésére bocsátja.
5. A törzsbetét rendelkezésre bocsátásának megtörténtét az ügyvezető köteles a cégbíróságnak bejelenteni.

VI. A tag törzsbetétje

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság tag törzsbetétje, törzsbetétjének mértéke, összetétele:

1. A tag törzsbetétjének mértéke:
3.000.000.- (Hárommillió) HUF
2. A tag törzsbetétjének összetétele
 - a) Pénzbeli vagyon betét összege:
3.000.000.- (Hárommillió) HUF
 - aa) A cégbejegyzésig szolgáltatandó pénzbeli vagyoni betét összege:
1.000.000.- (Egymillió) HUF
 - ab) A tag cégbejegyzésig szolgáltatandó pénzbeli vagyoni betétet befizeti
– a társaság pénzforgalmi számlájára
– a társaság házipénztárába.
 - ac) A fennmaradó összegnek a tag által a társaság pénzforgalmi számlájára történő befizetésének határideje: **2028.09.22.**
 - b) Nem pénzbeli vagyoni hozzájárulás:
 - ba) megnevezése:
 - bb) értéke:

VII. Pótbefizetés

A pótbefizetés esetén annak feltételeit az egyedüli tag a határozatában állapítja meg.

VIII. Üzletrész

A törzsbetétthez kapcsolódó tagsági jogok és kötelezettségek összessége az üzletrész, amely a társaság bejegyzésével keletkezik.

IX. Az egyszemélyes társaság működése

1. Az egyszemélyes társaság a saját üzletrészét nem szerezheti meg.
2. Ha az egyszemélyes társaság az üzletrész felosztása vagy a törzstőke felemelése folytán új tagokkal egészül ki és így többszemélyessé válik, a tagok kötelesek az alapító okiratot társasági szerződésre módosítani.

X. A nyereség felosztása

1. A társaság saját tőkéjéből a tag javára, annak tagsági jogviszonyára figyelemmel kifizetést a társaság fennállása alatt kizárólag az előző üzleti évi adózott eredménnyel kiegészített szabad eredménytartalékból teljesíthet. Nem kerülhet sor kifizetésre, ha a társaság helyesbített saját tőkéje nem éri el vagy a kifizetés következtében nem érné el a társaság törzstőkéjét, továbbá, ha a kifizetés veszélyeztetné a társaság fizetőképességét.
2. Az ügyvezető
 - a) – ha a társaságnál felügyelőbizottság működik, a felügyelőbizottság jóváhagyása mellett – jogosult osztalékkelőleg fizetéséről határozni.
 - b) nem jogosult osztalékkelőleg fizetéséről határozni.

XI. Az alapítói határozat

1. A taggyűlés hatáskörébe tartozó kérdésekben a tag írásban határoz és a döntés az ügyvezetéssel való közléssel válik hatályossá.
2. A legfőbb szerv hatáskörét a tag gyakorolja.

XII. Az ügyvezetés és képviselet

1. A társaság ügyvezetésére és képviseletére jogosult ügyvezető
 - a) Természetes személy ügyvezető adatai:
 - aa) Név: **Tóth-Kaszás Eszter**
 - ab) Lakcím: **8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál u. 80. E lph. 2. em. 6.a.**
 - b) A nem természetes személy ügyvezető adatai:
 - ba) Elnevezés:
 - bb) Nyilvántartási szám (cég esetén cégjegyzékszám):
 - bc) Székhely:
 - bd) Képviseletére jogosult neve:
 - be) Képviseletére jogosult lakcíme:
 - c) Az ügyvezetői megbízatás
 - ca) határozott időre szól.

- cb) határozatlan időre szól.
- d) A megbízás kezdő időpontja:
2025.09.22.
- e) A megbízás lejárt:
- f) A vezető tisztségviselő a társaság ügyvezetését
 - fa) megbízási jogviszonyban látja el.
 - fb) munkaviszonyban látja el.

XIII. Cégvezető

1. A társaságnál cégvezető kinevezésére
 - a) sor kerülhet.
 - b) nem kerülhet sor.
2. Cégvezetőnek kinevezett munkavállaló(k) adatai:
 - 2.1. Cégvezető
 - a) Név:
 - b) Lakcím:
 - c) Kinevezés kezdő időpontja:
3. Az ügyvezetés a cégvezető számára általános képviseleti jogot
 - a) biztosíthat.
 - b) nem biztosíthat.

XIV. Cégjegyzés

1. Az önálló cégjegyzésre jogosultak:
 - a) Név (Elnevezés):
Tóth-Kaszás Eszter
2. Az együttes cégjegyzési joggal rendelkezők:
 - a) Név (Elnevezés):
 - b) Név (Elnevezés):
 együttesen jogosultak cégjegyzésre.

XV. Felügyelőbizottság

1. A társaságnál felügyelőbizottság választására
 - a) sor kerül.
 - b) nem kerül sor.
2. A társaságnál nem ügydöntő felügyelőbizottság működik.
3. A felügyelőbizottság tagjai:
 - 3.1. A felügyelőbizottsági tag adatai:
 - a) Természetes személy felügyelőbizottsági tag(ok) adatai:
 - aa) Név:
 - ab) Lakcím:
 - b) A nem természetes személy felügyelőbizottsági tag(ok) adatai:
 - ba) Elnevezés:
 - bb) Nyilvántartási szám (cég esetén cégjegyzékszám):

a

- bc) Székhely:
- bd) Képviselőre jogosult neve:
- be) Képviselőre jogosult lakcíme:
- c) A felügyelőbizottsági megbízás
 - ca) határozott időre szól.
 - cb) határozatlan időre szól.
- d) A megbízás kezdő időpontja:
- e) A megbízás lejáta:

XVI. Könyvvizsgáló

A társaság könyvvizsgálója:

- a) Természetes személy könyvvizsgáló adatai:
 - aa) Név:
 - ab) Lakcím:
 - ac) Kamarai nyilvántartási száma:
- b) Könyvvizsgáló szervezet adatai:
 - ba) Elnevezése:
 - bc) Cég esetén cégjegyzékszám:
 - bd) Székhely:
 - bd) A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős természetes személy neve:
 - be) A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős természetes személy lakcíme:
 - bd) A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős természetes személy kamarai nyilvántartási száma:
- c) A megbízás kezdő időpontja:
- d) A megbízás megszűnésének időpontja:

XVII. A társaság megszűnése

A társaság jogutód nélküli megszűnése esetében a hitelezők kielégítése után fennmaradó vagyon az alapítót illeti meg.

XVIII. Egyéb rendelkezések

1. Azokban az esetekben, amikor a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) a társaságot kötelezi arra, hogy közleményt tegyen közzé, a társaság e kötelezettségének
 - a) a Cégek Közlönyben tesz eleget.
 - b) a társaság honlapján tesz eleget.
2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Kelt: Zalaegerszeg, 2025. szeptember 22

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

alapító

képv.:

Oláh Gábor vezérigazgató

Ellenjegyzem:

Kelt: Zalaegerszeg, 2025. szeptember 22. napján
 dr. Káldi Dávid ügyvéd (KÁLDI és TÁRSAI Ügyvédi Iroda)
 8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
 kamarai azonosító szám: 36062463

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
 8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
 Adószám: 11868435-2-20
 B.: 11749008-20183475

KÁLDI és TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA
 dr. Káldi Dávid ügyvéd
 8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.
 Adószám: 18960198-2-20