



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
2024. december 12-i ülésére

Tárgy: A Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2025. évi előzetes üzleti tervének és javadalmazási szabályzatának elfogadása, az alapító okirat módosítása, a Felügyelőbizottság ügyrendjének jóváhagyása

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: Pais Kornél ügyvezető
Jóna Péter gazdasági tanácsadó

Jóna Péter

Egyeztetve: dr. Fata Anikó személyügyi szakreferens

dr. Fata

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Szociális-, Lakás-, és Egészségügyi Bizottság
Gazdasági Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Műszaki Bizottság
Felügyelőbizottság
Tulajdonosi Tanácsadó Testület

Közgyűlésre meghívást kap: Pais Kornél ügyvezető,
Györffy Kőnczöl Tímea a felügyelő bizottság elnöke
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály

h

Tisztelt Közgyűlés!

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

(3) A gazdasági társaság legfőbb szerve dönt a taggal, a vezető tisztségviselővel, a felügyelőbizottsági taggal és a társasági könyvvizsgálóval szembeni kártérítési igény érvényesítéséről.”

A Ptk. 3:122. § (4) bekezdése szerint: „A felügyelőbizottság ügyrendjét maga állapítja meg, és azt a gazdasági társaság legfőbb szerve hagyja jóvá.”

A köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény 5. § (3) bekezdése alapján

„A köztulajdonban álló gazdasági társaság legfőbb szerve e törvény és más jogszabályok keretei között köteles szabályzatot alkotni a vezető tisztségviselők, felügyelőbizottsági tagok, valamint az Mt. 208. §-ának hatálya alá eső munkavállalók javadalmazása, valamint a jogviszony megszűnése esetére biztosított juttatások módjának, mértékének elveiről, annak rendszeréről. A szabályzatot az elfogadásától számított harminc napon belül a cégiratok közé letétbe kell helyezni.”

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 2025. évi előzetes üzleti tervéről, a javadalmazási szabályzatról, a cég alapító okiratának módosításáról és a felügyelőbizottság ügyrendjének jóváhagyásáról.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése legutóbb a 178/2023. (XII.14.) határozatával módosította a cég alapító okiratát, a 138/2024. (X.11.) határozatával megválasztotta a cég felügyelőbizottságának tagjait, a 2024. december 12-i ülésén megválasztja a társaság ügyvezetőjét 2025. január 1. napjától 2029. december 31. napjáig tartó határozott időre. Ezen változtatások is átvezetésre kerülnek az okiratba.

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

1. számú melléklet: 2025. évi előzetes üzleti terv
2. számú melléklet: 2025. évi mérlegterv
3. számú melléklet: 2025. évi eredményterv
4. számú melléklet: Javadalmazási szabályzat
5. számú melléklet: Alapító okirat módosítása
6. számú melléklet: Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat

7. számú melléklet: Felügyelőbizottság határozatai
8. számú melléklet: Felügyelőbizottság ügyrendje

A Tulajdonosi Tanácsadó Testület 2024. november 29-i ülésén az előterjesztést megtárgyalta.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatközelítő Bizottság 161/2024. (XII.02.) határozatával az előterjesztést megtárgyalta és 11 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 108/2024. (XII.02.) határozatával 12 igen, egyhangú szavazattal az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 156/2024. (XII.04.) határozatával az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Pénzügyi Bizottság 74/2024. (XII.03.) határozatával az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság 128/2024. (XII.03.) határozatával az előterjesztést – egyhangúlag 13 igen 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 LÉSZ Kft. 2025. évi előzetes üzleti tervét 761.479 eFt nettó árbevétellel és 1.286 eFt adózott eredménnyel elfogadja. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. május 31.

Felelős: felkérésre ügyvezető

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a LÉSZ Kft. vezető tisztségviselői, felügyelőbizottsági tagjai, valamint a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény 208. §-ának hatálya alá eső munkavállalói javadalmazása módjának, mértékének elveiről, annak rendszeréről szóló szabályzatot 2025. január 1. napi hatállyal az előterjesztés 4. melléklete szerint elfogadja.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a javadalmazási szabályzat aláírására.

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

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

- 1./ Az alapító okirat 10. pontja az alábbiak szerint módosul
A társaság vezető tisztségviselője az ügyvezető.

A társaság jelenlegi ügyvezetője:

.....
(an:, sz.:))

..... szám alatti lakos

Az ügyvezető megbízatása **2025. január 1. - 2029. december 31.** napjáig tart.

2./ Az alapító okirat 12. pontja az alábbiak szerint módosul:

12./ A társaság működésének ellenőrzése

A társaságnál 3 tagú felügyelőbizottság működik. A felügyelő bizottsági tagok megbízatása **2024. november 1. napjától 2029. június 30. napjáig** terjedő időtartamra szól.

A felügyelőbizottság tagjai:

Győrffyné Könczöl Tímea an.:
.....

Milics Tamás an.:
.....

Véber Péter an.:
.....

A 12. pont egyéb rendelkezései változatlan tartalommal fennmaradnak.

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: 2024. december 20.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester
felkérésre ügyvezető

5. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a LÉSZ Kft. Felügyelőbizottságának 2024. november 12-én megállapított ügyrendjét jóváhagyja.

Határidő: 2024. december 12.
Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2024. november 22.

Balaicz Zoltán sk.
polgármester

1. számú melléklet: 2025. évi előzetes üzleti terv



8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39.

Telefon: 92/312-730

www.leszkft.hu

info@leszkft.hu

A LAKÁSKÉZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

2025. évi ELŐZETES ÜZLETI TERVE



BEVEZETÉS

A 2025-es évben a jelenlegi helyzetben a legnagyobb kihívás a társaság számára a MunkásHotel működtetése lesz, mivel a cégek részéről jelentősen visszaesett a piaci kereslet, ezáltal csökkent a kihasználtság. A legjelentősebb bevételi tétel a bérlakások és helyiségek bérleti díja. A mostani tervben a lakásoknál 10 %-os várható díjnöveléssel számolunk, a nem lakás célú helyiségeknél pedig az idei várható infláció (4%) mértéke körüli emeléssel terveztünk.

A tervezés időszakában még nem jelent meg a rendelet a 2025. évi minimálbér és garantált bérminimum összegeiről, melyekhez igazítani kell a béreket, valamint az ezt meghaladó összegű fizetéseket is. Jelenleg átlagosan 10 %-os mértékű béremeléssel terveztünk.

2025-ben tovább szeretnénk folytatni a telephelyi ingatlanokat érintő karbantartási, illetve korszerűsítési munkákat, mellyel az energiafelhasználást szeretnénk csökkenteni. A telephelyet és saját tulajdonú ingatlanjainkat érinti a 2024. novemberi közgyűlésen tárgyalt esetleges építményadó mértékének emelése, mellyel még nem számoltunk.

Mindezek alapján a 2025. évi előzetes üzleti terv 761.479 ezer Ft nettó árbevételt és 1.286 ezer Ft adózott eredményt tartalmaz.

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

2025. évben is kiemelten kezeljük:

1. Az önkormányzati vagyon 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 igénybevételével, bérlők tájékoztatásával.
3. A társasházkezelési tevékenység további fejlesztését.
4. Az építőipari részleg kapacitásának teljes lekötését, 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 érdekeltségének javítását, kiszámítható juttatásokat.

KEZELT BÉRLEMÉNYEK ÁLLOMÁNYA

A társaság kezelésében lévő lakások és egyéb helyiségek számában változás nem volt. A 2024. 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 számolhattunk, a többi

korlátozottabban forgalomképes, vagy piacon nem kiadható helyiség üres (jellemzően társasházi pince, raktár).

Ezek esetében a társasház az üresen állás idejére is jogosan számítja fel a költségeket (üzemeltetés, közös költség), melyhez bevétel nem társul, azaz máshonnan kell azt kompenzálni.

A vagyonrendeletben leírt szabályok szerinti alapítványok, egyesületek, közhasznú szervezetek 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 – bérlők által fizetendő bérleti és közüzemi díjak – **hátralékok összegének csökkentését a 2025-ös 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 bérlői tartozások alakulása (társasházi tartozásokkal együtt) 2017.12.31-2024.09.30. értékvesztés 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
2023.12.31.	51 659
2024.09.30.	48 482

BEVÉTELEK

Az 1. sz. melléklet tartalmazza a 2024. évre várható és a 2025. évre tervezett bevételeket tevékenységenkénti bontásban.

A társasági szintű összes tervezett bevétel 783.779 ezer Ft. A bevételek között a tevékenységek többségében díjmelést tervezünk, ami által a tevékenység árbevétele is növekszik.

Az egyéb bevételek között a korábban peresített tartozásokra befizetett kamat és járulékos költségek várható megtérülését, valamint a korábbi években elszámolt értékvesztés visszairását vettük számba azoknál a nyilvántartott követeléseknél, ahol az adós rendezte a tartozását. Mivel ennek mértéke általánosságban bizonytalan, ezért a várható értékekre tervezünk.

Az **üzemi tevékenység** tervezett árbevétele az egyéb bevételekkel együtt 773.779 ezer Ft, a pénzügyi műveletek bevételeit 10.000 ezer Ft-ra terveztük (befektetett pénzügyi eszközök állampapírokban, lekötött betét).

Bevételek tevékenységenként:

Bérelti díjbevételek soron az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérelti 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 bármikor meg tudjuk adni az adott ingatlan részletes összeget.

2025-ben a lakbérek 10 %-os emelésével számolunk, míg a nem lakás célú helyiségek esetében a tárgyévet megelőző évi infláció mértékével tervezzük emelni a díjakat, melyet a szerződések tartalmaznak (4%).

Közvetített közüzemi díjak: a bérlők felé továbbszámlázott vízdíjak, hulladékszállítási díjak, lépcsőház világítás stb., várható, becsült összegét tartalmazza, mely megegyezik a bejövő számlák tervezett összegével, a változatlan áron történő továbbszámlázás 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 kifutó részletfizetések miatt a bevétel évről – évre alacsonyabb, melyet továbbra is a lakásalapba továbbbítunk.

MunkásHotel: 2023-ig sikerült kiemelkedően jó kihasználtsággal működtetni a szállót. 2024-ben azonban partnereink munkaerő létszámának csökkenése miatt visszaesett a kereslet, folyamatosan csökkentették a nálunk elszállásolt dolgozók számát. A tervben 70 %-os kihasználtsággal számoltunk, és kismértékű díjemelést tervezünk 2025-re.

A díj növelésénél azonban még fontosabb a kihasználtság emelése, valamint fontos a költségcsökkentési lehetőségek vizsgálata és megvalósítása.

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

Társasházi közös képviselet: Ezen a területen a városban egyre nagyobb a verseny, egyre több a kisvállalkozás, az ÁFA mentes vállalkozói kör, mely várhatóan 2025-ben tovább bővülhet. Ez a tevékenység jár a legnagyobb munkaerő felhasználás, élőmunka aránnyal, ezért a béremelésnek itt lesz a jelentősebb hatása. A meglévő állománynál az előző évihez viszonyítva 10 % díjemelést tervezünk. A költségemelkedés miatt egy alacsonyabb díjemelés esetén a

tevékenység eredményessége romlana. A jelentős mértékű költségnövekedést ellensúlyozó díjmelés viszont a veszéllyel jár, hogy ezt nem minden társasháznál fogadnak el, ezáltal csökkenhet az megbízók száma.

Ennek ellensúlyozására 2024. novembertől sikerült egy jelentős mértékű új megbízást is megszerezni.

Karbantartó-gyorsjavító részleg és építőipari kivitelezés, felújítások: a bázisul szolgáló 2024. évben várhatóan a tervezett összeghez közelítő 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 2025-ös 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 bevételét tartalmazza.

LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS

A foglalkoztatott létszámban jelentős változást nem tervezünk. A feladatainkat a jelenlegi létszámmal, 52 fővel tervezzük ellátni.

A 2025. évre érvényes minimálbér és garantált bérminimum a terv írásakor még nem került kihirdetésre. A mértékek változása valószínűleg a munkavállalók nagy részét érinteni fogja. A tervben a várható minimálbér változás (10%) körüli mértékű emeléssel számoltunk.

2025-ben is részt veszünk a zalaegerszegi duális szakképzésben, jelenleg 3 tanulóval. Közülük egy tanuló 2025. nyarán fog végezni.

A tanult szakmák:

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

A tanulók foglalkoztatása mellett szociális hozzájárulási adókedvezményt veszünk igénybe.

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

A dolgozóknak a kedvezőbb 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 energiafelhasználása, a bérlőknek számlázott vízdíj és egyéb közüzemi díjak, a MunkásHotel energiafelhasználása és az építőipari tevékenység anyagfelhasználása.

Az anyagköltség esetében számolunk az árak infláció mértéke körüli 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 ellenértékéként fizetendő működtetői díjat növeltük (53.000 eFt), valamint a társasházak részére fizetendő üzemeltetési hozzájárulás szerepel (32.800 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 (2024-ben 45.286 eFt volt). A szerződés szerint a felek a bérleti díj mértékét a tárgyév utolsó negyedévében felülvizsgálhatják. A felülvizsgálat a terv készítését követően fog megtörténni.

Ez a terület jelenleg további díjmelést nem bír el.

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

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

Egyéb ráfordítások jogcímen különféle adókat is terveztünk, melyből:

- az iparüzési adó a korábbinál magasabb, kb. 12.230 ezer Ft-ra várható,
- az építményadót 4.161 ezer Ft-ra terveztük,
- innovációs járulék 1.835 ezer Ft,
- arányosított ÁFA le nem vonható része 12.000 ezer Ft.

Követelések értékvesztésére 6.000 ezer Ft-ot (egyenleg szinten, visszairással együtt), behajthatatlan követelések leírására haláleset vagy végrehajtói behajthatatlanság miatt 1.000 ezer Ft-ot terveztünk.

BERUHÁZÁS, FENNTARTÁS

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023. évi tény	2024. évi terv	2024. évi várható	2025. évi terv
Beruházás	13 697	20 000	17 000	15 000
Saját eszközök karbantartása	19 056	10 000	16 000	15 000
Összesen:	32 753	30 000	33 000	30 000

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 energiabeszerezésüket és ennek költségeit csökkenthetnénk.

A kezelésünkbe tartozó önkormányzati épületek, ingatlanok tervezett állagmegóvási, karbantartási munkáit részletesen (55.000 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.

Tovább szeretnénk folytatni társaságunk gépállományainak, valamint kisteher- és személyautóinak energiahatékony cseréjét.

2024-es évben pályázati úton elnyert támogatásból és önerőből 1 db elektromos meghajtású kistehergépkocsit szereztünk be, dízel kiváltásra, a 2025-ös évben városi használatú gépkocsi cseréjét tervezzük, kis elektromos személygépkocsira történő cserével, a meglévő elektromos gépjármű mellé.

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

Zalaegerszeg, 2024. november 11.


Pais Kornél
ügyvezető



Tevékenységek árbevétele, bevételek

	Megnevezés	2023. tény	2024. terv	2024. várható	2025. terv
1.	Bérleti díj bevételek	207 339	294 357	303 608	332 354
2.	Támogatott lakások bérleti díj bevétele	64 149			
3.	Ügyfélszolgálati iroda üzemeltetése	8 325	9 740	9 806	10 199
4.	Közvetített közüzemi díjak	41 990	42 337	40 007	40 311
5.	Központi fűtés	12 693	12 815	11 749	12 006
6.	Lakásértékesítés bonyolítási díja	10	5	9	5
7.	Munkáshotel	158 388	144 715	108 982	122 103
8.	Társasházi közös képviselő	64 299	76 311	72 316	83 101
9.	Építőipari tevékenység	147 062	90 000	87 125	90 000
10.	Épület-takarítási tevékenység	7 782	9 038	8 837	9 191
11.	Egyéb tevékenység (bérbeadás)	54 102	61 336	60 440	62 209
12.	Egyéb bevétel	21 450	12 000	18 488	12 300
I.	Üzemi tevékenység árbevétele	787 589	752 654	721 367	773 779
II.	Pénzügyi műveletek bevétele	24 761	10 000	19 800	10 000
	Összesen	812 350	762 654	741 167	783 779

Bér- és létszámgazdálkodás alakulása
(átlagos statisztikai állományi létszám)

	Megnevezés	2023. tény	2024. terv	2024. várható	2025. terv
1.	Összes létszám (fő)	53	53	52	52
2.	Munkabér költség (ezer Ft)	228 607	245 160	238 476	262 492
3.	Munkavállalók	225 115	241 860	232 936	258 232
4.	Egyéb (FB tiszteletdíj)	1 800	1 800	2 040	2 760
5.	Egyszerűsített foglalkoztatás	1 692	1 500	3 500	1 500
6.	Átlagkereset Ft/fő/hó	353 954	380 283	373 295	413 833

Zalaegerszeg, 2024. november 11.


 Lakáskezelő, Építőipari és
 Szolgáltató Kft.
 8901 Zalaegerszeg, Kert u. 39. 07
 Pais Kornél
 ügyvezető

Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
2025. évi előzetes terv

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2023. tény	2024. terv	2024. várható	2025. terv
BEVÉTELEK				
Lakbér és használati díj előírás	184 387	267 381	276 691	304 360
Helyiségbérlet	22 952	26 976	26 917	27 994
Összes bevétel	207 339	294 357	303 608	332 354
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	80 984	123 543	97 153	108 948
- működtetői díj	44 000	47 000	47 000	53 000
- üzemeltetési hozzájárulás társasházak	27 207	29 500	31 255	32 800
- üzemelt külső számlák alapján	5 947	35 426	6 497	10 083
- egyéb költségek	3 830	11 617	12 401	13 065
Karbantartási munkákra	34 056	22 000	58 309	55 000
- külső vállalkozó által végzett	25 562	11 000	32 961	27 714
- saját vállalkozásban	8 494	11 000	25 348	27 286
Felhasználás összesen	115 040	145 543	155 462	163 948
Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás	64 149			
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	2 523			
Egyéb költségek	5 146			
Karbantartási munkákra	15 354			
- külső vállalkozó által végzett	7 722			
- saját vállalkozásban	7 632			
Felhasználás összesen	23 023			
Összes bevétel	271 488	294 357	303 608	332 354
Összes felhasználás	138 063	145 543	155 462	163 948
Bérleményműködtetés általános költsége	50 090	53 504	50 477	55 089
Saját karbantartás ált. költségének arányos része	11 176	9 818	10 717	11 977
Üres lakások központi fűtés költsége	483	601	557	571
Arányosított ÁFA le nem vonható része	10 887	9 175	11 501	11 089
Iparüzési adó, innovációs járulék arányos része	6 841	7 170	7 264	7 923
Behajthatatlan követelések leírása	28	1 700	688	850
Elszámolt, visszaírt értékvesztés	-19	8 000	6 000	6 000
Központi irányítás költségének arányos része	28 921	29 309	33 175	35 895
Eredmény	25 018	29 537	27 767	39 012

Zalaegerszeg, 2024. november 11.


**Lakáskezelő, Építőipari és
 Szolgáltató Kft.**
 9901 Zalaegerszeg, Kert u. 39. pr -
 Pais Kornél
 ügyvezető

Tervezett karbantartási munkák 1/1 önkormányzati épületeken, 2025. év (előzetes)

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)
Átalszegett u. 23/A.	Erkélyek javítása	4500
Átalszegett u. 23/B.	Általános karbantartás	4000
Báthory u. 56. és 56/A.	Általános karbantartás, terület gondozás	1000
Ebergényi út 16/1.	Általános karbantartás, terület gondozás	1000
Gasparich Márk u. 26/A.	Általános karbantartás, terület gondozás	1000
Önkormányzati lakások, társasházban található karbantartása (általános)	Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a társasházi tervezett külső hőszigetelés miatt	4000
	Azon lakásokban, ahol kémény helyett villamos felújítás történt villany bojlerre történő átalakítás	4000
	Általános karbantartások, központi berendezéseken, bérbeadóra tartozó munkák elvégzése (csőtörés, villamos hálózat javítás, falban menő vez. jav.)	10000
Mártírok útja 13-15.	Általános javítás, karbantartás	2000
Ola u. 14. "A" lph és "B" lph.	Általános javítás, karbantartás	2000
Ölyvesfalvi u. 48.	Általános karbantartás	500
Ölyvesfalvi u. 50.	Általános karbantartás	500
Ölyvesfalvi u. 52.	Általános karbantartás	500
Ölyvesfalvi u. 54.	Általános karbantartás	500
Ölyvesfalvi u. 58.	Általános karbantartás	500
Platán sor 38.	Általános karbantartás, kazánkarb., lépcsőház festés	3000
Rákóczi Ferenc u. 19.	Műemléki javítások, ablakjavítás, ajtójavítás, tetőjavítás	12000
Ságodi út 68.	Általános karbantartás	1000
Sütő u. 3.	Általános karbantartás	1000
Vörösmarty u. 15.	Általános karbantartás, udvar karbantartás	1000
Vásártér 3-23.	Általános épületkarbantartás	1000
Mindösszesen		55000

Zalaegerszeg, 2024. november 11.

Lakáskezelő, Építőipari és
Szolgáltató KK.
9001 Zalaegerszeg, Kert u. 39. 91/71

Pais Kornél
ügyvezető

2. számú melléklet: 2025. évi mérlegterv

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2025. 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: 2024.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2023. tény	2024. terv	2024. várható	2025. terv
a	b	d	e	f	g
01.	A. Befektetett eszközök	143 206	155 000	153 432	155 386
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	15	0	432	386
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	3. Vagyoni értékű jogok	15	0	432	386
06.	4. Szellemi termékek				
07.	5. Üzleti, vagy cégérték				
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek				
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	143 191	155 000	153 000	155 000
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	118 614	120 000	118 000	120 000
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	10 908	15 000	22 000	20 000
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	13 669	20 000	13 000	15 000
14.	4. Tenyészállatok				
15.	5. Beruházások, felújítások				
16.	6. Beruházásokra adott előlegek				
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése				
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	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 érték helyesbítése				
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
29.	B. Forgóeszközök	494 188	476 670	472 058	474 760
30.	I. KÉSZLETEK	8 838	10 270	9 025	9 025
31.	1. Anyagok	5 871	5 000	5 000	5 000
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	2 733	5 000	4 000	4 000
33.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok				

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2023. tény	2024. terv	2024. várható	2025. terv
a	b	d	e	f	g
34.	4. Késztermékek	223	250	0	0
35.	5. Áruk	11	20	25	25
36.	6. Készletekre adott előlegek				
37.	II. KÖVETELÉSEK	91 140	110 000	90 000	110 000
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	86 246	100 000	80 000	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	4 894	10 000	10 000	10 000
44.	7. Követelések értékelési különbözete				
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	209 698	220 000	222 000	200 000
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés				
49.	3. Egyéb részesedés				
50.	4. Saját részvények, saját tizletrészek				
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	209 698	220 000	222 000	200 000
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete				
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	184 512	136 400	151 033	155 735
54.	1. Pénztár, csekkek	425	300	300	300
55.	2. Bankbetétek	184 087	136 100	150 733	155 435
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	6 571	5 000	6 000	6 000
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	5 489	4 000	5 000	5 000
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 082	1 000	1 000	1 000
59.	3. Halasztott ráfordítások				
60.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	643 965	636 670	631 490	636 146

Zalaegerszeg, 2024. november 11.


 Lakáscsere, Építőipari és
 Szolgáltató Kft.
 Pais Károl Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf.
 ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
2/2

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2025. 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: 2024.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor- szá	A tétel megnevezése	2023. tény	2024. terv	2024. várható	2025. terv
a	b	d	e	f	g
61.	D. Saját tőke	504 734	505 874	510 844	512 130
62.	I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000	210 000	210 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken				
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
65.	III. TŐKETARTALÉK				
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	234 427	294 734	294 734	300 844
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK				
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK				
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka				
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	60 307	1 140	6 110	1 286
72.	E. Céltartalékok	0	0	0	0
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre				
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre				
75.	3. Egyéb céltartalék				
76.	F. Kötelezettségek	114 779	105 000	100 000	100 000
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK				
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben				
80.	3.. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	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	2023. tény	2024. terv	2024. várható	2025. 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.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	114 779	105 000	100 000	100 000
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök				
94.	Ebből: az átváltoztatható kötvények				
95.	2. Rövid lejáratú hitelek				
96.	3. Vevőktől kapott előlegek				
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	37 643	30 000	25 000	25 000
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	77 136	75 000	75 000	75 000
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete				
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások	24 452	25 796	20 646	24 016
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	12 757	10 000	10 000	10 000
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	10 749	15 000	10 000	10 000
108.	3. Halasztott bevételek	946	796	646	4 016
109.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	643 965	636 670	631 490	636 146

Zalaegerszeg, 2024. november 11.


 Lakásközvetítő, Építőipari és Szolgáltató Kft.
 4901 Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf. 7.
 Pais Kornél
 ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
2/2

3. számú melléklet: 2025. évi eredményterv

"A" típusú eredménykimutatás összköltség eljárással 2025. 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: 2024.12.31.

adatok ezer Ft-ban


Sor-szám	A tétel megnevezése	2023. tény	2024. terv	2024. várható	2025. terv
a	b	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	766 139	740 654	702 879	761 479
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	766 139	740 654	702 879	761 479
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-5 466		1 044	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke				
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	-5 466	0	1 044	0
III.	Egyéb bevételek	21 450	12 000	18 488	12 300
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	707	2 000	2 000	2 000
05.	Anyagköltség	114 957	125 643	123 782	128 627
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	292 512	270 858	272 838	283 911
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	10 952	13 401	13 730	14 437
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	41	10	250	200
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	418 462	409 912	410 600	427 175
10.	Béreköltség	228 607	245 160	238 476	262 492
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	25 385	27 552	15 849	17 434
12.	Bérfelrakások	14 835	20 068	15 950	17 571
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	268 827	292 780	270 275	297 497
VI.	Értékcsökkenési leírás	8 205	9 497	7 340	9 253
VII.	Egyéb ráfordítások	45 587	49 210	47 282	48 441
VII/a.	Ebből: értékvesztés	12 712	18 000	16 000	16 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	41 042	-8 745	-13 086	-8 587
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott				
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	24 526	10 000	19 625	10 000
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	235		175	
17/a.	Ebből: értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	24 761	10 000	19 800	10 000

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2023. tény	2024. terv	2024. várható	2025. terv
a	b	d	e	f	g
18.	Részeseésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések				
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamvesztések				
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások				
20/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
21.	Részeseések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2			
22./a.	Ebből: értékelési különbözet				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	2	0	0	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	24 759	10 000	19 800	10 000
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	65 801	1 255	6 714	1 413
X.	Adófizetési kötelezettség	5 494	115	604	127
D.	ADOZOTT EREDMÉNY (+-C-X)	60 307	1 140	6 110	1 286

Zalaegerszeg, 2024. november 11.


 Lakáskezelő, Építőipari és
 Szolgáltató Kft.
 8901 Zalaegerszeg, Kort u. 39. pr 7
 Pais Kornél
 ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
2/2

JAVADALMAZÁSI SZABÁLYZAT

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése, mint az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. legfőbb szerve a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény 5. § (3) bekezdése alapján az alábbi szabályzatot alkotja:

I. A szabályzat célja és hatálya

1. A szabályzat célja, hogy meghatározza a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: alapító) kizárólagos tulajdonában álló **Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.** (továbbiakban: társaság), mint köztulajdonban álló gazdasági társaság ügyvezetőjére, felügyelőbizottsági tagjaira, valamint a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény (továbbiakban: Mt.) 208. §-ának hatálya alá eső munkavállalóira vonatkozó javadalmazásról, valamint a jogviszony megszűnése esetére biztosított juttatások módjának, mértékének elveiről, annak rendszeréről szóló szabályozást.
2. A szabályzat személyi hatálya kiterjed
 - 2.1. az ügyvezetőre,
 - 2.2. a társaság felügyelőbizottságának tagjaira,
 - 2.3. az Mt. 208. §-ának hatálya alá eső munkavállalókra.
3. A szabályzat tárgyi hatálya kiterjed
 - 3.1. az ügyvezető, a felügyelőbizottság tagjai és az Mt. 208. §-ának hatálya alá eső munkavállalók javadalmazási elveinek szabályozására,
 - 3.2. az ügyvezető vezető tisztségviselői megbízatásának megszüntetése esetén járó juttatásokra,
 - 3.3. az ügyvezető jutalmazására,
 - 3.4. az ügyvezető költségtérítésének szabályozására,
 - 3.5. az ügyvezetői megbízatás megszűnését követő megállapodásra.

II. Az ügyvezetőre, a felügyelőbizottság tagjaira és az Mt. 208. §-ának hatálya alá eső munkavállalókra vonatkozó javadalmazási elvek és szabályok

1. Az ügyvezető javadalmazása

1.1. Az ügyvezető munkabére/megbízási díja

Az alapító közgyűlése külön határozatban állapítja meg a társaság ügyvezetőjének munkaviszony esetében havi személyi alapbérét, megbízási jogviszony esetében megbízási díját a társaság saját vagyonának, mérleg-főösszegének, összes bevételének és a foglalkoztatottak létszámának figyelembevételével.

1.2. Az ügyvezető jutalmazása

Az ügyvezető részére a társaság anyagi helyzete függvényében az alapító közgyűlése jutalmat állapíthat meg. A jutalom mértékéről a társaság felügyelőbizottságának javaslatára az alapító közgyűlése határozatban dönt.

Az ügyvezető részére a társaság anyagi helyzete függvényében az alapító közgyűlése prémiumfeladatok teljesítését írhatja elő. Követelményként csak olyan

feltétel határozható meg, amelynek teljesítése a munkakör elvárható szakértelemmel és gondossággal való ellátásán túlmutató, objektíven meghatározható teljesítményt takar. A prémium mértékét a prémiumfeladatok meghatározása tartalmazza azzal, hogy a prémium mértéke az ügyvezető éves személyi alapbérének maximum 20 %-a lehet. A prémiumkövetelmények teljesítésének kiértékelését és a prémium kifizetésének mértékét a társaság felügyelőbizottságának javaslatára az alapító közgyűlése határozatban állapítja meg.

1.3. Az ügyvezető részére a vezető tisztségviselői megbízatás megszűnése, illetve megszüntetése esetén adható juttatások

1.3.1. Az ügyvezetőt a gazdasági társaság jogutód nélküli megszűnése esetén az Mt. rendelkezései szerinti mértékű juttatás illeti meg.

1.3.2. A határozott időre szóló vezető tisztségviselői megbízatás - a határozott idő letelte előtti, nem az ügyvezetőnek felróható magatartás miatt történő - megszűnése esetén az ügyvezetőt egyévi, ha a határozott időből hátralévő idő egy évnél rövidebb, a hátralévő időre jutó átlagkeresete vagy megbízási díja illeti meg.

1.3.3. Amennyiben a vezető tisztségviselői megbízatás lejártát követően az ügyvezető újraválasztására nem kerül sor, az ügyvezető részére csak az alapító érdekéből, valamint a társaság valós és méltányos, a piaci helyzetet figyelembe vevő gazdasági érdekeire tekintettel fizethető egyszeri javadalmazás. Az erre vonatkozó megállapodást a megbízási szerződésben vagy a munkaszerződésben kell meghatározni. A megállapodás megkötéséhez a felügyelőbizottság előzetes véleménye, továbbá az alapítónak a felügyelőbizottság véleményének ismeretében hozott előzetes jóváhagyása szükséges. A megállapodásban a társaság jogos gazdasági érdekeit veszélyeztető magatartástól való tartózkodásra vonatkozó, az ügyvezetőt terhelő kötelezettség legfeljebb egy évre szólhat. A javadalmazás csak a munkaviszony, megbízási jogviszony megszűnésekor fizethető ki az ügyvezető részére. A kiköthető ellenértéknek arányban kell állnia a gazdasági érdek súlyával, továbbá az nem haladhatja meg az ügyvezető 6 havi átlagkeresetének vagy éves megbízási díja 100%-ának megfelelő összeget.

1.4. Költségtérítések és egyéb juttatások

1.4.1. Az ügyvezető részére az önkéntes nyugdíjbiztosító pénztárba a társaság egyéb munkavállalói esetén alkalmazott összeg fizethető be havonta.

1.4.2. Az ügyvezető javára a havi megbízási díj, munkabér maximum 4 %-ának megfelelő összegben köthető és fizethető élet- és balesetbiztosítás havonta.

1.4.3. Külföldi kiküldetés esetén 45 euró/nap napidíj fizethető ki az ügyvezető részére.

1.4.4. Az ügyvezető részére a cégautó magáncélú használatát az alapító 1.200 km/hó (14.400 km/év) nagyságrendben engedélyezheti.

1.5. Egyéb rendelkezések

Az ügyvezető a nem vezető állású munkavállalók számára biztosított mértékben jogosult a fentiekén túlmenően a munkáltató által biztosított jóléti, szociális juttatásokra (így különösen üdülési kedvezmény, lakásépítési-, vásárlási támogatás, szakmai képzés, továbbképzés költségeinek támogatása)

Az ügyvezető javadalmazásának módját és mértékét tételesen minden esetben a munkaszerződés vagy megbízási szerződés tartalmazza.

A kollektív szerződés hatálya az ügyvezetőre nem terjed ki.

Az ügyvezető legfeljebb egy köztulajdonban álló gazdasági társaságnál betöltött vezető tisztségviselői megbízatás után részesülhet javadalmazásban.

2. A felügyelőbizottság tagjainak javadalmazása

A felügyelőbizottság tagjainak díjazását úgy kell megállapítani, hogy annak mértéke igazodjon a felelősség mértékéhez, ne okozzon túl nagy anyagi megterhelést a társaság számára, arányban álljon a felügyelőbizottság tagjainak munkavégzésével, a társaság mérleg-főösszegével, saját vagyonával, összes bevételével, a foglalkoztatottak létszámával. A felügyelőbizottság tagjainak díjazását továbbá úgy kell megállapítani, hogy az feleljen meg az adott tisztség társadalmi elismertségének és a gazdasági szférában elfoglalt helyének, szerepének.

A felügyelőbizottság tagjai csak egy köztulajdonban álló gazdasági társaságnál betöltött felügyelőbizottsági tagság után részesülhetnek javadalmazásban.

A felügyelőbizottság elnökének e jogviszonyára tekintettel megállapított havi díjazása nem haladhatja meg a mindenkori kötelező legkisebb munkabér ötszörösét, illetve a felügyelőbizottság többi tagja esetében a mindenkori kötelező legkisebb munkabér háromszorosát. E díjazáson kívül a felügyelőbizottság tagja - az igazolt, a megbízatásával összefüggésben felmerült költségeinek megtérítésén kívül - más javadalmazásra nem jogosult.

A társaság végelszámolása esetén a felügyelőbizottság tagjainak díjazása a felére csökken a testületi tagok feladatkörének és felelősségi körének csökkenése miatt, tekintettel arra, hogy ilyen esetekben a végelszámoló veszi át a testület feladatainak alapvető részét.

A felszámolás kezdő időpontjától a felügyelőbizottság tagjainak - jogosultságuknak a felszámolási eljárás megindítása miatti megszűnésére tekintettel - díjazás nem fizethető.

3. Az Mt. 208. §-ának hatálya alá eső munkavállalók javadalmazása (az ügyvezető kivételével)

3.1. A vezető állású munkavállalók munkabére

A vezető állású munkavállalók munkabérét az ügyvezető állapítja meg a társaság saját vagyonának, mérleg-főösszegének, összes bevételének és a foglalkoztatottak létszámának figyelembevételével. A díjazást úgy kell megállapítani, hogy annak összege igazodjon a felelősség mértékéhez, az feleljen meg az adott vezetői munkakör gazdasági szférában elfoglalt helyének, szerepének.

3.2. A vezető állású munkavállalók jutalmazása

A vezető állású munkavállalók részére az ügyvezető a társaság anyagi helyzete függvényében jutalmat állapíthat meg, vagy prémiumfeladatok teljesítését írhatja elő. Teljesítménykövetelményként az üzleti terv fő számainak teljesítése mellett csak olyan feltétel határozható meg, amelynek teljesítése a munkakör elvárható szakértelemmel és gondossággal való ellátásán túlmutató, objektíven meghatározható teljesítményt takar. A prémium mértékét a prémiumfeladat meghatározása tartalmazza. A prémiumkövetelmény teljesítésének kiértékelését és a prémium kifizetésének mértékét az ügyvezető állapítja meg.

3.3. A vezető állású munkavállalók munkaszerződésének megszűnése, illetve megszüntetése esetén adható juttatások

A vezető állású munkavállalók munkaszerződésének – nem a munkavállaló felróható magatartása miatt történő – megszűnése esetén a vezető állású munkavállalót az Mt. rendelkezései szerinti, illetve a munkaszerződésben rögzített juttatás illeti meg.

3.4. Költségtérítések és egyéb juttatások

3.4.1. A vezető állású munkavállalók részére az önkéntes nyugdíjbiztosító pénztárba a társaság egyéb munkavállalói esetén alkalmazott összeg fizethető be havonta.

3.4.2. A vezető állású munkavállalók a nem vezető állású munkavállalók számára biztosított mértékben jogosultak a munkáltató által biztosított jóléti, szociális juttatásokra (így különösen üdülési kedvezmény, lakásépítési-, vásárlási támogatás, szakmai képzés, továbbképzés költségeinek támogatása)

3.4.3. A vezető állású munkavállalók juttatásainak körét és mértékét a hatályos jogszabályok és jelen szabályzat előírásainak keretei között a társaság belső szabályzata állapítja meg.

3.4.4. A vezető állású munkavállalók javadalmazásának módját és mértékét tételesen minden esetben a munkaszerződés tartalmazza.

III. Záró rendelkezések

Jelen szabályzat rendelkezéseitől érvényesen eltérni nem lehet.

Jelen szabályzatot az elfogadásától számított 30 napon belül a cégiratok közé letétbe kell helyezni.

Jelen szabályzatot Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a .../2024. (XII.12.) határozatával 2025. január 1. napi hatállyal elfogadta. Jelen szabályzat hatálybalépésével egyidejűleg a 2010. december 17. napi hatállyal elfogadott szabályzat hatályát veszti.

Zalaegerszeg, 2024. december 12.

Balaicz Zoltán
polgármester

5. számú melléklet: Alapító okirat módosítása

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 10. pontja az alábbiak szerint módosul

A társaság vezető tisztségviselője az ügyvezető.

A társaság jelenlegi ügyvezetője:

.....
(an:, sz.:)
..... szám alatti lakos

Az Ügyvezető megbízatása *2025. január 1. - 2029. december 31.* napjáig tart.

2./ Az alapító okirat 12. pontja az alábbiak szerint módosul:

12./ A társaság működésének ellenőrzése

A társaságnál 3 tagú felügyelőbizottság működik. A felügyelő bizottsági tagok megbízatása *2024. november 1. napjától 2029. június 30. napjáig* terjedő időtartamra szól.

A felügyelőbizottság tagjai:

Győrffyné Könczöl Tímea an.:
.....

Milics Tamás an.:
.....

Véber Péter an.:
.....

A 12. pont egyéb rendelkezései változatlan tartalommal fennmaradnak.

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

Kelt, Zalaegerszegen, 2024. év december hó 12. napján

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

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Zalaegerszezen, 2024. év hó napján

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

6. számú melléklet: Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat

1

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	Ingtatlankezelés (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-hoztíng szolgáltatás
7022'08	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7111'08	Építészmérnöki 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 megszűntetéséig.

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 kárterítési igény érvényesítése, további intézkedése ezen perekben a társaság képviselétől,
- 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:

.....
 (an:, sz.:)
 szám alatti lakos

Az Ügyvezető megbízatása 2025. január 1. - 2029. december 31. napjáig tart.

11./ A Társaság ügyeinek intézését és a Társaság képviselét 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 képviselétére 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

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:)

.....alatti lakos

Könyvvizsgálói kamarai tagsági száma:

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, szétválk, 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 cégeljárás 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:

Ellenjegyzem, Zalaegerszegen, 2024. év hó napján

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

7. számú melléklet: Felügyelőbizottság határozatai

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ Kft. (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2024. november 12-én.

Felügyelő Bizottság ülésének helye: LÉSZ Kft. székhelye (Zalaegerszeg, Kert utca 39.)

Jelen vannak: Györffyné Könczöl Tímea	Felügyelő Bizottság tagja
Milics Tamás	Felügyelő Bizottság tagja
Véber Péter	Felügyelő Bizottság tagja
Pais Kornél	LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója
Komáromy Zoltán	LÉSZ Kft. gazdasági vezetője

Napirendi pontok:

1. FB elnökének megválasztása (szavazással a tagok közül)
2. FB ügyrendjének elfogadása
3. Munkaterv megállapítása

Az ügyvezető köszöntötte a Felügyelő Bizottság ülésének résztvevőit. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése 2024. október 11-i ülésén visszahívta a Felügyelő Bizottság korábbi tagjait, és 2024. november 1-től 2029. június 30-ig terjedő határozott időre 3 tagból álló Felügyelő Bizottságot választott meg.

Az első napirendi pont keretében az új összetételű Felügyelő Bizottság tagjai önmaguk közül egyhangúlag Györffyné Könczöl Tímeát választották meg elnöknek, aki a megbízást elfogadta.

7/2024. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság tagjai maguk közül Györffyné Könczöl Tímeát választották meg a Felügyelő Bizottság elnökének.

A második napirendi pontban az ügyvezető a Felügyelő Bizottság tagjai elé terjesztette a LÉSZ Kft. Felügyelő Bizottságának Ügyrendjét. A bizottság tagjai az ügyrendet áttekintették, majd azt követően egyhangúlag elfogadták.

8/2024. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a LÉSZ Kft. Felügyelő Bizottságának Ügyrendjét elfogadta.

A harmadik napirendi pontban az ügyvezető a Felügyelő Bizottság tagjai elé terjesztette a LÉSZ Kft. Felügyelő Bizottságának 2024. november - 2025. december időszakra vonatkozó munkatervét. A bizottság tagjai a munkatervet áttekintették, majd azt követően egyhangúlag elfogadták.

9/2024. sz. határozat


A Felügyelő Bizottság a 2024. november - 2025. december időszakra vonatkozó munkatervét elfogadta.

A bizottság személyi összetételében bekövetkezett változás miatt az ügyvezető áttekintést adott a bizottság tagjainak a cégről, a végzett tevékenységekről. Részletesebben bemutatta a bérleményműködtetési, a társasházkezelési, az építőipari, a munkáshotel működtetési és a takarítási tevékenységeket.


.....
Györflyné Kőnczöl Tímea
FB elnök

k.m.f.


.....
Milics Tamás
jkv. hitelesítő


.....
Komáromy Zoltán
jkv. vezető

Mellékletek:

- LÉSZ Kft. Felügyelő Bizottságának Ügyrendje
- LÉSZ Kft. Felügyelő Bizottságának munkaterve, 2024. november – 2025. december

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ Kft. (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2024. november 28-án.

A Felügyelő Bizottság ülése telekommunikációs eszközök igénybevételével került megtartásra, melyre a Felügyelő Bizottság Ügyrendje lehetőséget biztosít.

Jelen vannak:	Györffné Könczöl Tímea	Felügyelő Bizottság elnöke
	Milics Tamás	Felügyelő Bizottság tagja
	Véber Péter	Felügyelő Bizottság tagja
	Szijártóné Gorza Klára	könyvvizsgáló
	Pais Kornél	LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója
	Komáromy Zoltán	LÉSZ Kft. gazdasági vezetője

Napirendi pont:

1. A 2025. évi előzetes üzleti terv megtárgyalása

A Felügyelő Bizottság elnöke köszöntötte a Felügyelő Bizottság ülésének résztvevőit.

A napirendi ponthoz tartozó írásos anyagok a Felügyelő Bizottság tagjainak előzetesen megküldésre kerültek.

Az első napirendi pont a társaság 2025. 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 szólt a jövő évi tervről.

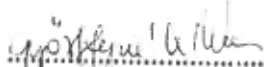
Az előzetes üzleti tervről szóló szóbeli tájékoztatást követően a Felügyelő Bizottság szavazott a terv elfogadásáról.

A Felügyelő Bizottság a 2025. évi előzetes üzleti tervet egyhangú határozattal jóváhagyta.

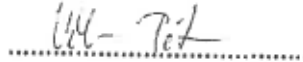
10/2024. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság az írásos előterjesztés, valamint a szóbeli tájékoztatás alapján a LÉSZ Kft. 2025. évi előzetes üzleti tervét 761 479 ezer Ft nettó árbevétellel, 1 286 ezer Ft adózott eredménnyel jóváhagyta, s azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolja.

A jelenlevők részéről további észrevétel, hozzászólás nincs, így a Felügyelő Bizottság elnöke az ülést lezárta.


.....
Györfy Péter
FB elnök

k.m.f.


.....
Véber Péter
j.kv. hitelesítő


.....
Komáromy Zoltán
j.kv. vezető

LÉSZ Kft. Felügyelő Bizottságának Ügyrendje

A LÉSZ Kft. Felügyelő Bizottsága Ügyrendjét az alábbiak szerint állapítja meg:

I. A Felügyelő Bizottság a Társaság ügyvezetését ellenőrzi Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint a Társaság alapítója részére.

II. A Felügyelő Bizottság összetétele:

- 1.) A Felügyelő Bizottság három tagból áll. A Felügyelő Bizottság tagjait az Alapító választja meg, a Felügyelő Bizottság Elnökét a tagok választják maguk közül.
- 2.) A Felügyelő Bizottság testületként jár el. A Felügyelő Bizottság tagjai a Társaság ügyvezetésétől függetlenek, tevékenységük során nem utasíthatóak.
- 3.) A megválasztott tagnak a tagság elfogadásáról írásbeli nyilatkozatot kell tennie. A Felügyelő Bizottsági taggá megválasztott személy a Felügyelő Bizottsági tagság elfogadásától számított 15 napon belül azokat a társaságokat, ahol már vezető tisztségviselő vagy felügyelő bizottsági tag, írásban tájékoztatni köteles.
- 4.) A Felügyelő Bizottsági tagok az e tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. Az ellenőrzési kötelezettségük elmulasztásával vagy nem megfelelő teljesítésével a Társaságnak okozott kárért való felelősség szabályai szerint felelnek a jogi személlyel szemben.
- 5.) Az a tag, akinek személyi körülményeiben olyan változás (kizáró ok) következik be, ami miatt a Felügyelő Bizottsági tagsága nem tartható fenn, köteles ezt a körülményt a Felügyelő Bizottság Elnökének haladéktalanul bejelenteni és lemondását egyidejűleg benyújtani.
- 6.) A tagok a Társaság ügyeiről szerzett értesüléseiket üzleti titokként kötelesek kezelni.

III. A Felügyelő Bizottság Elnöke

- 1.) A Felügyelő Bizottság folyamatos munkavégzéséről az Elnök gondoskodik. A munkavégzéshez szükséges tárgyi és esetleges anyagi feltételeket a Társaság vezetője biztosítja.
- 2.) Ha a tagok száma három fő alá csökken, az Elnök (akadályoztatása esetén bármely tag) köteles a Társaság Ügyvezetőjét tájékoztatni.
- 3.) Az Alapító ülésein a Felügyelő Bizottság megállapításait, álláspontját az Elnök, akadályoztatása esetén az általa kijelölt tag ismerteti.

IV. A Felügyelő Bizottság feladata és hatásköre

- 1.) A Felügyelő Bizottság az Alapító érdekében ellenőrzi a Társaság ügyvezetését, a jogszabályok és az Alapító okirat előírásainak betartását, az Alapító határozatainak végrehajtását. Ellenőrzi a Társaság gazdálkodását, az ügyvitel szabályozottságát és szabályosságát. Figyelemmel kíséri a könyvvizsgáló tevékenységét.
- 2.) A Felügyelő Bizottság köteles az Alapító elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját az Alapító ülésén ismertetni. Kiemelt feladata a Számviteli

törvény alapján készített éves beszámoló és eredményfelosztás ellenőrzése, véleményezése, ezekről az Alapító csak a Felügyelő Bizottság írásbeli jelentésének birtokában határozhat.

3.) A Felügyelő Bizottság a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, a vezető tisztségviselőtől, a társaság vezető állású munkavállalótól felvilágosítást kérhet, a Társaság fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja.

4.) A Felügyelő Bizottság feladatait eseti vizsgálatok útján látja el. A vizsgálatokkal a Felügyelő Bizottság egyik tagja is megbízható. A Felügyelő Bizottság a vizsgálathoz esetenként – a Társaság költségére – külső szakértőt is igénybe vehet.

5.) A Felügyelő Bizottság vizsgálatai eredményeként tett megállapításairól – különös tekintettel az esetleges szabálytalanságokra – továbbá a szükségesnek tartott intézkedésekről a vizsgálatok lezárásával egyidejűleg tájékoztathatja az Alapítót és a Társaság Ügyvezetőjét.

6.) Ha a Felügyelő Bizottság megítélése szerint az ügyvezetés tevékenysége jogszabályba, alapító okiratba, illetve az Alapító határozataiba ütközik, vagy egyébként sérti a gazdasági társaság vagy Alapítója érdekeit, a Felügyelő Bizottság jogosult összehívni a Társaság legfőbb szervének ülését e kérdés megtárgyalása és a szükséges intézkedések meghozatala érdekében.

V. A Felügyelő Bizottság működése

1.) A Felügyelő Bizottság üléseit szükség szerint tartja, de legalább évente három alkalommal köteles ülésezni. A Felügyelő Bizottság tagjai személyesen kötelesek eljárni, képviselőnek a Felügyelő Bizottsági tevékenységben nincs helye.

2.) A Felügyelő Bizottság határozatképes, ha három tagja jelen van. A tagok jogait és kötelességeiket személyes jelenlét útján, illetve telekommunikációs eszközök igénybevételeivel – kihangosított távbeszélő készüléken, vagy konferenciatelefon útján – is gyakorolhatják. Amennyiben a tag vagy tagok telekommunikációs eszközt kíván(nak) igénybe venni, ezt a tényt köteles(ek) a Felügyelő Bizottság Elnökének bejelenteni. Ebben az esetben a Felügyelő Bizottság üléséről készült jegyzőkönyvben a telekommunikációs eszköz igénybevételeét rögzíteni kell, az ülésről készült jegyzőkönyvet pedig a tag(ok) utólag hitelesíti(k) aláírásával.

3.) A Felügyelő Bizottság üléseit az Elnök hívja össze a napirendi pontok megjelölésével, valamint az Elnök vezeti az üléseket. Az Elnök a tagoknak a meghívót az ülés előtt legalább 3 munkanappal megküldi. Sürgős esetben a tagok szóban is meghívhatók. A Felügyelő Bizottság ülésén a tagokon kívül tárgyalási joggal részt vehetnek a szakértők és mindazok, akiknek a jelentése a napirendhez szükséges.

4.) A Felügyelő Bizottság ülésének összehívását – az ok és cél megjelölésével – a Felügyelő Bizottság bármely tagja írásban kérheti az Elnöktől, aki a kérelem kézhezvételétől számított három munkanapon belül köteles intézkedni a Felügyelő Bizottság ülésének nyolc napon belüli időpontra történő összehívásáról. Ha az Elnök a kérelemnek nem tesz eleget, a tag maga jogosult az ülés összehívására.

5.) A Felügyelő Bizottság üléséről jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a jelenlévők nevét, az ülés helyét, idejét, a napirendet és a határozatokat.

6.) A jegyzőkönyvben fel kell tüntetni minden olyan tényt, vagy véleményt, amelyet a tagok javasolnak. Az esetleges kisebbségi vagy különvéleményt a jegyzőkönyvhöz mellékelni kell. A határozatokat sorszámmal és az év megjelölésével kell ellátni és nyilvántartani.

7.) A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a szavazás eredményét.

8.) A jegyzőkönyvet a Felügyelő Bizottság Elnöke és a bizottság 1 tagja hitelesíti. A jegyzőkönyvet meg kell küldeni a társaság ügyvezetőjének és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesterének.

VI. A Felügyelő Bizottsági tagság megszűnése

Megszűnik a Felügyelő Bizottsági tagság:


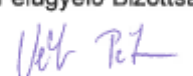
- a) határozott idejű megbíztás esetén a megbíztás időtartamának lejártával;
- b) megszüntető feltételhez kötött megbíztás esetén a feltétel bekövetkezésével;
- c) visszahívással;
- d) lemondással;
- e) a Felügyelő Bizottsági tag halálával vagy jogutód nélküli megszűnésével;
- f) a Felügyelő Bizottsági tag cselekvőképességének a tevékenysége ellátásához szükséges körben történő korlátozásával;
- g) a Felügyelő Bizottsági taggal szembeni kizáró vagy összeférhetlenségi ok bekövetkeztével.

VII. Záró rendelkezések

1.) Jelen ügyrendben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

2.) Jelen ügyrendet a Felügyelő Bizottság 2024. november 12. napján megtartott ülésén 8/2024. sz. határozatával elfogadta.


Felügyelő Bizottság elnök


Felügyelő Bizottság tag


**LÉSZ KFT FELÜGYELŐ BIZOTTSÁGÁNAK
MUNKATERVE
2024. november - 2025. december**

2024. november 12.	1./ FB elnökének megválasztása (szavazással a tagok közül) 2./ FB ügyrendjének elfogadása 3./ Munkaterv megállapítása
2024. november	1./ A 2025. évi előzetes üzleti terv megtárgyalása
2025. április	1./ A 2024. évi beszámoló megtárgyalása 2./ A 2025. évi üzleti terv véglegesítése
2025. augusztus	1./ 2025. I. félévi beszámoló megtárgyalása
2025. november	1./ A 2026. évi előzetes üzleti terv megtárgyalása

Zalaegerszeg, 2024. november 12.


FB elnöke