



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. ☎ 92/502-100

E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. ügyvezetői munkakörének betöltésére kiírt pályázat elbírálása

Előterjesztő: Balaicz Zoltán polgármester

Készítette: dr. Fata Anikó személyügyi szakreferens *A. Fata*

Egyeztetve: Jóna Péter gazdasági tanácsadó *Jóna Péter*

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság
Gazdasági Bizottság

A közgyűlésre meghívást kap: Pais Kornél

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály *M*

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II. 9.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Szmsz.) 54. § (5) bekezdés g) pontjában biztosított átruházott hatáskörében Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Gazdasági Bizottsága 131/2024. (XI.06.) határozatával pályázatot írt ki az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: LÉSZ Kft.) ügyvezetői munkakörének betöltésére. Az ügyvezetői munkakör legkorábban 2025. január 1. napjától tölthető be, a megbíztatás 2029. december 31. napjáig tartó határozott időre szól.

A pályázat beadási határidejéig, azaz 2024. november 22. napjáig 1 fő, a LÉSZ Kft. jelenlegi ügyvezetője, Pais Kornél nyújtotta be pályázatát. A pályázat határidőben, az előírt formai és tartalmi követelményeknek megfelelően került benyújtásra, a pályázó megfelel a pályázati feltételeknek. A pályázó beadott pályázati anyaga az előterjesztés mellékleteként csatolásra került.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:112. § (1) bekezdése alapján a társaság ügyvezetését a vezető tisztségviselő – a társasággal kötött megállapodása szerint – megbízási jogviszonyban vagy munkaviszonyban láthatja el. A pályázati kiírás szerint a társaság ügyvezetését a vezető tisztségviselő munkaviszony keretében látja el. A Ptk. 3:114. §-a szerint a vezető tisztségviselői megbíztatás öt évre – ha a társaság ennél rövidebb időtartamra jött létre, erre az időtartamra – szól.

A Ptk. 3:21. § (3) bekezdése szerint a jogi személy létrejöttét követően a vezető tisztségviselőket a jogi személy tagjai, tagság nélküli jogi személyek esetén a jogi személy alapítói választják meg, nevezik ki vagy hívják vissza. A vezető tisztségviselői megbíztatás a tisztségnek a kijelölt, megválasztott vagy kinevezett személy által történő elfogadásával jön létre. A Ptk. 3:109. § (4) bekezdése szerint egyszemélyes társaságnál a legfőbb szerv hatáskörét az alapító vagy az egyedüli tag gyakorolja.

Az Szmsz. 6. § (2) bekezdése alapján a kizárólagos önkormányzati tulajdoni részesedéssel működő gazdasági társaság esetében a legfőbb szerv (taggyűlés) kizárólagos hatáskörét a közgyűlés gyakorolja, vagyis az ügyvezető megválasztásáról a közgyűlésnek szükséges döntést hoznia.

A közgyűlés jelen ülésének előző napirendi pontja keretében 2025. január 1. napjától módosításra került a társaság javadalmazási szabályzata. Pais Kornél munkaszerződése már az új javadalmazási szabályzatnak megfelelően került előkészítésre.

A pályázó zárt ülés tartását nem kérte.

A pályázó bérigényét havi bruttó 1.500.000,- Ft összegben jelölte meg, melyet elfogadásra javaslok.

Az előterjesztést a bizottságok megtárgyalták és az alábbi határozatokat hozták:

Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 109/2024. (XII.02.) határozata

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság – 12 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 162/2024. (XII.02.) határozata

A bizottság az előterjesztést megtárgyalta és 11 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Gazdasági Bizottság 157/2024. (XII.04.) határozata

A bizottság az előterjesztést 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslat meghozatalára.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 2025. január 1. napjától 2029. december 31. napjáig tartó határozott időre Pais Kornélt választja meg a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. ügyvezetőjének.

Személyi alapbérét havi bruttó 1.500.000,- Ft összegben állapítja meg.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés mellékletét képező munkaszerződés aláírására.

Határidő: 2024. december 20.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2024. december 5.

***Balaicz Zoltán sk.
polgármester***

MUNKASZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló **Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.** (székhelye: 8900 Zalaegerszeg, Kert utca 39.; adószáma: 10711732-2-20; cégjegyzékszám: 20-09-060878; képviseli: Balaicz Zoltán polgármester a munkáltatói jogkört gyakorló Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése képviseletében), mint munkáltató, másrészről

Pais Kornél (szül. helye, ideje: , 19; anyja neve: ; adóazonosító jele: ; TAJ száma:) 8900 Zalaegerszeg, szám alatti lakos, mint munkavállaló között a munkáltató ügyvezetésének ellátása tárgyában az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

- 1.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése, mint a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: Kft.) alapítója a 2024. december 12-i ülésén hozott /2024. (XII.12.) határozatával, **határozott időre, 2025. január 01. napjától 2029. december 31. napjáig a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. ügyvezetőjévé megválasztotta Pais Kornélt**, aki a munkaszerződés aláírásával a vezető tisztségviselői megbízatást elfogadja. Pais Kornél az ügyvezetői feladatokat munkaviszony keretében látja el.
- 2.) A munkavállaló a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény (továbbiakban: Mt.) 91. címe szerint vezető állású munkavállalónak minősül. A munkavállaló felett a munkáltatói jogokat Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése gyakorolja.
- 3.) A munkavállaló további munkaviszonyt, illetve munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyt – az alapító erre irányuló megválasztásának, megbízásának kivételével – nem létesíthet, kivéve a tudományos, az oktatói és a szerzői jogvédelem alá eső tevékenységekre létesített jogviszonyt.
- 4.) A munkavégzés helye a Kft. székhelye és telephelyei.
- 5.) A munkavállaló munkaideje napi 8 órának megfelelő teljes munkaidő, amelynek beosztását önállóan jogosult megállapítani. Rendkívüli munkaidőben történő munkavégzéséért (túlmunka, pihenő- és munkaszüneti napon végzett munka) ellenérték nem illeti meg.
- 6.) A munkavállaló munkakörébe tartozó feladatok különösen:
 - a társaság munkaszervezetének, napi munkájának irányítása, ellenőrzése a jogszabályok, az alapító okirat és az alapító döntéseinek megfelelően,
 - a társaság szakmai és gazdasági tevékenységének irányítása, a működéshez szükséges tárgyi és személyi feltételekről való gondoskodás,
 - a társaság vezetése körében jogosult és köteles minden olyan intézkedést megtenni, döntést meghozni, amelyet az alapító okirat nem utal az alapító kizárólagos

hatáskörébe,

- munkáltatói jogokat gyakorol a társaság alkalmazottai felett,
- gondoskodik a társaság üzleti könyveinek szabályszerű vezetéséről,
- az alapító által hozott határozatokról folyamatos nyilvántartást vezet,
- elkészíti és az alapító elé terjeszti a társaság éves beszámolóját, mérlegét, vagyon és eredmény-kimutatását, valamint üzleti tervét,
- önállóan képviseli a gazdasági társaságot,
- az alapító kérésére felvilágosítást ad a társaság ügyeiről, betekintést nyújt az üzleti könyvekbe, iratokba,
- ellátja a társaság ügyeinek intézését, annak képviselőjét harmadik személlyel szemben, valamint bíróságok és más hatóságok előtt,
- teljesíti a cégbíróság felé a jogszabályokban előírt bejelentési és letétbe helyezési kötelezettségeket.

- 7.) A munkáltatói jogkör gyakorlója a munkavállaló **személyi alapbérét havi bruttó 1.500.000,- Ft** összegben állapítja meg.
- 8.) A munkavállaló a vezető tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal köteles eljárni. A munkavállaló a vezetői tevékenységének keretében okozott károkért az Mt. szabályai szerint felel.
- 9.) A munkavállaló 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. Ha az ügyvezető vezető tisztségviselői jogviszonya visszahívással neki felróható magatartás miatt felmondással, vagy neki egyébként felróható magatartás miatt közös megegyezéssel kerül megszüntetésre, számára jutalom és prémium nem fizethető.
- 10.) A munkavállaló részére az Mt. szerinti alapszabadság és kortól függő pótszabadság, valamint évi 12 munkanap vezetői pótszabadság jár. A munkavállaló a szabadság igénybevételenek idejét maga állapítja meg azzal, hogy a szabadságot előzetesen – annak megkezdése előtt legalább három munkanappal – a munkáltatói jogkör gyakorlója képviselőjének (polgármester) és a polgármesteri hivatal gazdasági tanácsadójának bejelenti.
- 11.) A munkavállaló a mindenkor hatályos személyi jövedelemadóról szóló törvényben és a társaság cafetéria szabályzatában meghatározott - a társaság egyéb munkavállalói esetén alkalmazott összegű – cafetéria juttatásra jogosult.

- 12.) A munkavállaló hivatalos kiküldetéséről maga dönt, azzal, hogy a várhatóan egybefüggően három napot meghaladó utazás megkezdése előtt legalább három nappal a munkáltatói jogkör gyakorlója képviselőjét (polgármester) tájékoztatja annak céljáról és várható időtartamáról.
- 13.) A munkavállalót külföldi kiküldetése esetén 45 euró napidíj illeti meg, ami személyi jövedelemadó köteles.
- 14.) A munkavállaló havi személyi alapbérének 4 %-os mértékéig jogosult élet- és balesetbiztosítást kötni a gazdasági társaság költségére.
- 15.) A határozott időre szóló vezető tisztségviselői (ügyvezetői) 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 illeti meg.
- 16.) Az ügyvezető részére a munkáltatói jogkör gyakorlója a gazdasági társaság tulajdonát képező cégautó magáncélú használatát 1.200 km/hó (14.400 km/év) nagyságrendben engedélyezi.

A jelen szerződéssel nem érintett kérdésekben a Ptk., az Mt., a munkaviszonyra vonatkozó egyéb jogszabályok, továbbá a társaság alapító okiratának, valamint Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése/2024. (XII.12.) határozatával elfogadott javadalmazási szabályzatának rendelkezései az irányadóak.

Zalaegerszeg, 2024. december

Balaicz Zoltán polgármester
a munkáltatói jogkör gyakorlója
képviselőjeként

Pais Kornél
munkavállaló

ÉRKEZETT

2024 NOV 19. 12:30

1

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA SZEMÉLYÜGY		
Érk.: 2024 NOV 21		
Szám: A76-4/2024	Mell.:	Ugyintéző: Dr. FA

106 / 2024 NOV 19.

Keményi

35

PÁLYÁZAT

A LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. ÜGYVEZETŐI
MUNKAKÖRÉNEK BETÖLTÉSÉRE

Készítette: Pais Kornél

Jelen pályázat 22 számozott oldalból áll.

Balaicz Zoltán

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere részére

Zalaegerszeg, Kossuth Lajos u. 17-19.

8900

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2024. november 6. napján kírásra került pozícióra az alábbiakban nyújtom be pályázatomat.

Tisztelettel:



.....

Pais Kornél

Zalaegerszeg, 2024. november 19.

Szakmai önéletrajz

Célkitűzés

A munkám során törekszem rendszerszemléletben gondolkodni, az eddigi tapasztalataimat felhasználni a cégvezetés során. Ezek közé tartozik a megoldandó feladatok felmérését követően, a humán- és eszközállomány hatékony felhasználása, a világos kommunikáció, a vállalat erősségeinek kihasználása segítségével a nyereséges működés biztosítása, szakmai képzéseken történő részvétel és a vállalat alapfeladatainak és a saját és rábízott vagyron üzemeltetésének, működtetésének biztosítása mellett a bővülési lehetőségek kiaknázása.

Szakértelem és képességek, tanulmányok

Főbb tanulmányok:

Csány László Közgazdasági Szakközépiskola (1997.): érettségi, számítógépes programozó szakmai végzettség

Gábor Dénes Főiskola (2005.): műszaki mérnök-informatikus, biztonságszervező menedzser.

Egyéb releváns szakképesítések:

Lionson Consulting Kft. (2002.): ISO 9001 minőségirányítási auditor.

Füti Omega Kft. (2009.): Társasházkezelő OKJ szakképesítés

Nyelvtudás:

Angol nyelv: államilag elismert középfokú írásbeli és szóbeli nyelvvizsga.

Munkatapasztalatok

SWI Kommunikációs Kft.

1999-2000

Webszerkesztő, honlapszerkesztő

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

2000-2007

Informatikus, rendszergazda, minőségirányítási vezető: A társaság informatikai rendszerének üzemeltetése, a feladatok támogatása, hibajavítás, új számítógépes hálózat és szerver-kliens rendszer bevezetése, ISO 9001 minőségirányítási rendszer üzemeltetése, dokumentálása.

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

2007-2011

Bérleményüzemeltetési és társasházkezelési csoportvezető:

Az önkormányzati ingatlanok műszaki szempontú felülvizsgálata, ellenőrzések elvégzése. A szerződések, jogi és műszaki szempontú támogatása, kapcsolattartás bérlőkkel, vállalkozókkal. Azonnali és tervezett megelőző karbantartási munkák szervezése, elvégzése ellenőrzése. Levelezések lebonyolítása az érdekelt felekkel, felújítási ütemtervek készítése és elvégzésének ellenőrzése, részvétel az üzleti tervezésben. A 2010-2012 között zajlott tömeges lakásértékesítések előkészítésében, pályázatban lebonyolítás irányítása. Közgyűlési előterjesztések készítése lakás vagy nem lakás célú ingatlanok értékesítésével vagy hasznosításával kapcsolatosan. Javaslattétel a vezetőség felé üresen álló ingatlanok hasznosítására, felújítására, többszempontú kimutatások készítése állományról, tartozásokról és egyéb vezetői kérések kiszolgálása.

Társasház-kezelési csoport munkájának operatív irányítása, felmerülő problémák megoldására javaslatok kidolgozása, részvétel társasházi közgyűlések lebonyolításában, határozatok végrehajtásában.

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

2011-2012

műszaki vezető

A bérleményüzemeltetési és társasházkezelési csoport irányításán túl a társaság építőipari részlegének felügyelete, irányítása. Árajánlatok és pályázatok készítése. Elnyert munkák

Munkatapasztalatok
folytatása

szerződéseinek előkészítése, műszaki és megvalósíthatósági ellenőrzése, tárgyalásokon történő részvétel. A társaság telephelyének műszaki fenntartása, hasznosítása, javításokra, felújításokra javaslattétel. A társaság eszközállományának nyilvántartása, pénzügyi lehetőségek mentén történő fejlesztése (gépek, ingatlanok).

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

2012. 07. -

ügyvezető

A társaság innovatív, eredményes, hatékony és gazdaságos működtetése a hatályos jogszabályoknak, az alapító okiratnak és a belső szabályzatoknak megfelelően, valamint az ehhez szükséges személyi és tárgyi feltételek biztosítása. A munkáltatói jogok gyakorlása a társaság alkalmazottai tekintetében. A társaság képvisellete hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. A közgyűlés részére éves üzleti terv és beszámoló készítése. A közgyűlés által elfogadott éves üzleti tervben meghatározott célok megvalósítása. A társaság üzleti könyveinek szabályszerű vezetéséről történő gondoskodás. A társaság tevékenységének tervezése, szervezése, irányítása, vagyonának megőrzése, gyarapítása a társaság gazdasági érdekeire figyelemmel. A rendelkezésre álló anyagi és tárgyi eszközökkel történő célszerű és felelősségteljes gazdálkodás biztosítása. Kapcsolattartás a tulajdonossal és az üzleti partnerekkel, koordinációkon és szakmai egyeztetéseken való részvétel. A jogszabályok által előírt szabályzatok elkészítéséről és nyilvántartásáról való gondoskodás, a bejelentési kötelezettségek teljesítése, továbbá mindazon feladatok, melyeket a tulajdonos a munkaszerződésben vagy egyéb határozatában előírt.

Vezetői készségek
és kompetenciák

A Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft-nél az elmúlt több, mint 10 évben vezetői beosztást töltöttem be. A vezetői beosztásom során először közvetlenül 3 főt, későbbiek során 10 főt, majd több mint 45 főt irányítottam. A társaság tevékenységeit, szakmai munkáját részletesen ismerem, a végzett területeken jelentős tapasztalatot szereztem, munkámat stratégiai szemlélettel végzem. A cég az elmúlt évek során bővült, új tevékenységek kerültek bevezetésre, a társasház- és bérleménykezelés, ügyfélkezelés során online megoldások felé is nyitott a hagyományos értékek megtartása mellett. Állományi létszáma tartósan 50 fő fölött van, minden évben nyereségesen működött: az elmúlt 5 év során összesen több, mint 200 millió Ft adózott eredménnyel.

Részt vettem jelentős összegű, városképileg is meghatározó felújítások, karbantartások elvégzésében, szervezésében, tervezésében, akár önkormányzati, akár társasházi felújítások tekintetében (100 millió Ft-os nagyságrend/év), valamint társasháztulajdont alapító, vagy módosító okiratok, gyűlések kivitelezésében, ezekkel kapcsolatos pályázatok lebonyolításában, ahol szervezési és problémamegoldó képességeimet kellett alkalmazni.

Írásbeli és szóbeli kommunikációs képességeimet jónak értékelem, a felmerülő azonnali beavatkozást igénylő problémákat, feladatokat igyekszem rövid idő alatt megoldani, kitűnő partnerségi viszonyt és együttműködést alakítottam ki a tulajdonosi képviselőkkel, továbbá a társszervezetekkel, az ügyfelekkel és a beszállítókkal is.

Személyes adatok,
egyéb információk

Pais Kornél

Lakcím:

Telefon:

B kategóriás jogosítvánnyal rendelkezem.

Családi állapot:

A társaság vezetésére vonatkozó szakmai elképzelések bemutatása,
részletes szakmai és vezetői program

Vezetői alapelvek:

Az elmúlt több, mint 10 éves időszakban megszerzett, a területen releváns munkatapasztalat felhasználását tovább szeretném fejleszteni a társaság irányítása során. A munkatársakhoz való viszonyulás, kapcsolat során törekszem arra, hogy szakmailag és emberileg elismerjenek, s ezáltal az egész csapat egészének fejlődését elősegítsem. Célom a nyílt és egyértelmű szóbeli és írásbeli kommunikáció megtartása, gyakorlása. A társaság vezetése során stratégiai szemlélet alkalmazása részemről azt jelenti, hogy a kisebb feladatokból is meglátva az egészet, azt kibontva meghatározni a fő irányokat a cég szerteágazó területeinek működése során. Nehézségek jelentkezése esetén a megoldás érdekében a pozitív motivációt alkalmazom, s a feladatok elvégzése során a költséghatékony megoldásokat preferálom. A szabályokat megtartva képes vagyok a rugalmasságra és a kompromisszumra is. Lépést tartok a technikai fejlődéssel, aktualitásokkal, igyekszem azt a társaság működése során hatékonyan alkalmazni.

Helyzetértékelés:

A Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. a jogelődjével, s majd 1992. január 1-jével történő korlátolt felelősségű társasággá alakulásával együtt a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város egyik legrégebbi gazdasági társasága. A korábbi tanácsi rendszerből átalakult Ingatlankezelő Vállalat a '90-es években történt jelentős változások, a tanácsi, később önkormányzati kezelt vagyon (lakások és nem lakás célú helyiségek) értékesítése miatt csökkent állomány – a meglévők mellett - új területek felé is fordította a céget, a meglévő szakemberek megtartásával (piaci alapú szolgáltatások: pl. társasházkezelés, ingatlanok takarítása, építőipari kivitelezés, ingatlanok hibajavítása, karbantartása, felújítása).

A jelenlegi szolgáltatási terület kiterjed többek között 734 db **önkormányzati lakás** (társasházakban és teljesen önkormányzati tulajdonú épületekben, melyek közül több speciális célt is szolgál, pl. Nyugdíjas Otthonház, Fiatal Családok Otthona), valamint mintegy 250 db **egyéb helyiség**: pince, iroda, műhely kezelésére, bérbeadására.

A fenti ingatlanokon túl a társaság jelentős eszközei között szerepel 43 db, a cég **saját tulajdonában álló lakás** hasznosítása piaci alapon, ezekhez tartozó pincehelyiségek. A zalaegerszegi **bazitai TV-torony** a cég és a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának közös tulajdona, a TV-torony általános karbantartása, kezelése, a Kávézó és a kilátórész hasznosítása, üzemeltetése szintén jelentős feladat.

Ezekon túlmenően a zalaegerszegi Deák téren rendelkezünk **saját tulajdonú üzlethelyiséggel**, valamint a **Városi Ügyfélszolgálati Iroda** működésében is részt veszünk lebonyolítóként, három másik önkormányzati céggel közösen.

A társaság saját tulajdonában áll a **Kert utcai telephely** (mintegy 8 ezer m², 9 db, közel 2000 m² alapterületű épülettel, irodákkal, műhelyekkel, raktárakkal, garázsokkal), melynek a fenntartása, üzemeltetése, a társaság dolgozóinak munkakörnyezetének biztosítása is a feladatok közé tartozik.

A Zalaegerszeg, Vizslaparki út 48. alatt található, pályázati és önkormányzati forrásból felújított **Zalaegerszegi Munkáshotel** üzemeltetése is a cég feladatai közé tartozik.

A **társasházkezelés** területén Zalaegerszeg városban, valamint a környező települések esetében is látunk el a 2003. évi CXXXIII. társasházi törvény szerinti képviselőket. Ezen a területen a képviselt társasházak száma meghaladja a 110-et, és mintegy 4000 ingatlant.

A tulajdonos megbízásából éves keret alapján ellátjuk a **város játszóterein** található eszközök szükség szerinti felülvizsgálatát, javítását, cseréjét, valamint **városi közterületi padok, hulladékgyűjtők** és egyéb utcabútorok javítását.

A fenti tevékenységek mellett, a saját feladatok megoldásán túl és kapacitás függvényében azt kiegészítve **építőipari kivitelezéssel** is foglalkozik a társaság, melyben saját munkavállalók, valamint széles alvállalkozói kör dolgozik. A vállalt főbb tevékenységek a saját és kezelt ingatlanok karbantartásain és javításain túl: kőműves- és burkoló munkák, festés-mázolás, víz-, gázszerelési munkák, asztalostermékek gyártása, elhelyezése.

A fenti feladatokhoz az átlagos dolgozói létszám 52 fő, a tárgyi feltételek alapvetően adottak, gépek, gépkocsik, kéziszerszámok, szükséges informatikai eszközök, irodai és szociális helyiségek rendelkezésre állnak. Az épületek a 1960-as években épültek, a mai szentenderdek szerint már elavultak, de az elmúlt 10 év során több épület megújult (a teljes terület kb. 50%-a), fűtéskorszerűsítésen, hőszigetelésen, tetőszigetelésen, nyílászáró cseréken esett át, saját forrásból. Az irodaépület klimatizált, a telephelyen kamerarendszer működik.

A garázsokban elektromos gépkocsik töltésére alkalmas töltő került kiépítésre, mivel a társaság már 2 db elektromos gépkocsival rendelkezik, sikeres pályázatok segítségével (teherautó, személyautó).

A munkatevékenységek ellenőrzése két szinten történik: a tevékenység helyi vezetője és az ügyvezető által, a gazdasági vezető a cég számviteli, pénzügyi és hátralékkezelési területén látja el vezetői feladatát.

A társaságnak lízing-, hitelszerződése, folyószámlahitele nincs.

A tevékenységekből származó árbevétel és egyéb bevételek általában 600-700 millió Ft körül alakulnak évente, az elmúlt 5 év során a nyereségesség a 2018-ig jellemző 5-6 millió Ft-os nagyságrendről jelentősen emelkedett, az utóbbi 3 év adózás előtti összes nyeresége meghaladta a 100 millió Ft-ot.

Szakmai és vezetői program:

A társaság termelési-szolgáltatási szerkezetét érintő célkitűzések között kiemelném a jelenlegi kezelt és saját tulajdonú vagyon megőrzését, karbantartását, az önkormányzat által elfogadott üzleti terv szerinti munkák elvégzését. A kezelt állomány stabil, fix munkalehetőséget és kiszámíthatóságot tud biztosítani, amennyiben a terv szerinti hibaelhárítások, karbantartások megtörténnek, valamint a szerződésekben leírtak betartására kerülnek. Fontos a bérleménykezelésből származó hátralékok kezelése, csökkentése, az alábbiak szerint: felszólítások, személyes hátralékkezelés végzése, folyamatos kapcsolattartás a jogi eljárások összehangolásával. Ezáltal elérhető a kitűzött cél, azaz, hogy a tevékenységből származó bevétel maximalizálható legyen, és a hátralékok csökkentésére minden lehetőséget használjunk ki.

Továbbra is kiemelten kell kezelni az önkormányzati vagyon védelmét, a bérlemények ellenőrzését, karbantartását, üresedés esetén azok szakszerű, és költséghatékony rendbetételét, felújítását.

A kezelésünkben található lakásokat tartalmazó ingatlanoknál nemcsak az egyes helyiségekkel, hanem magukkal az épületekkel, és a közös, bérbeadóra tartozó épületszerkezetek karbantartására is hangsúlyt kell fektetni, és forrást kigazdálkodni, mivel az ingatlanportfólió legfiatalabb tagja is 20 éves múltot, a legidősebb pedig több, mint 100 éves.

A 734 db lakást tartalmazó épületek átlagos életkora meghaladja a 40 évet, így az üzleti tervben meghatározottak szerinti saját fenntartáson túl, a többségi magántulajdonban lévő társasházak által elfogadott javítási, és felújítási munkákban való tevőleges vagy „csak” pénzügyi részvétel is kiemelt területté vált és a jövőben is hangsúlyt kell, hogy kapjon. Az elmúlt időszak legjelentősebb társasházi beruházásai a lakók biztonságát szolgálták (kémények kiváltása vagy felújítása, villamoshálózati felújítások, csővezetékek felújítása), valamint természetesen energetikai célok is megjelentek (homlokzat- és tetőszigetelés).

A fenti célok érvényesítése és a források rendelkezésre állásához a szociális elvek érvényesülése mellett továbbra is meg kell jelennie a jó minőségű bérlakás lehetőségének, magasabb költségű vagy piaci bérleti díjon. Ennek egymáshoz viszonyított arányát 50-50%-ra javaslom. A bérleti díjakat minden évben felülvizsgálva, azok önköltségi értékét meg kell tartani, melyet az üzleti tervhez kell igazítani. A bevételek maximalizálása és a hatékony hátralékkezelés, és az

ingatlanok ellenőrzése is szükséges ahhoz, hogy a felújításokhoz a Lakásalap csökkenő forrásai mellett elegendő nyereség álljon rendelkezésre.

A társasházkezelés területén jelentős mennyiségű versenytárs van a piacon, de figyelembevéve az erősségeket, kiírásra kerülő társasházi pályázatok 80-90%-át el tudjuk nyerni. Ezen a területen folyamatosan figyelni kell a társasházkezelés vonatkozásában megjelenő új jogszabályokat, különösen az energiamegtakarítást, a rezsit érintő közüzemi változásokat, és a működési szabályzatok módosításait. A területen folyamatosan végbemenő digitalizáció mellett – megtartva a személyes kapcsolatokat is - szükséges a portfólió kisebb átalakítása is. A kezelt épületek árbevétel, szakmai szempontok és várható nyereség szerinti felmérése után a szükséges módosítások elvégzése: a nyereséget nem vagy alig hozó megbízások helyett más társasházak megpályázása.

A társasházak felé a pontos, megbízható, magas színvonalú számviteli és műszaki szolgáltatások biztosítását elkötelezetten kell képviselni.

Az építőipari tevékenység keretében a szerződéssel lefedett munkák határidőben való elvégzése a fő cél, továbbá az adott árajánlatok, felmérések nyomkövetése, a város érdekében végzett munkák jó minőségű elvégzése, a kezelt ingatlanok hibáinak javítása, dokumentálása. A területen tovább kell folytatni, a 3 éve megkezdett Szakképzési Centrummal történő együttműködést a duális képzés területén. A meglévő szakember állomány megtartása és újak felvétele, képzése az ágazat működőképessége szempontjából kiemelten fontos.

A Zalaegerszegi Munkáshotel esetén a következő időszak feladata felülvizsgálni a működés további lehetőségeit, a szerződésállomány és a kihasználtság bővítése érdekében nagyobb marketing kampány folytatása szükséges az ország egyéb területein. Hazánkból vagy a szomszédos országokból Zalaegerszegre vagy környékére érkező munkavállalók elszállásolásának hatékony és megfizethető kiszolgálását folytatni kell. Figyelni szükséges a Zalaegerszeg és annak járásaiban elinduló nagyobb beruházások munkaerő-igényét, és közvetlenül a beruházókat, kivitelezőket, tulajdonosokat megkeresni a szállás bemutatásával, árajánlatok kiadásával.

A szakmai fejlesztési lehetőségek között minden területen a legnagyobb kihívást a szakembergárda bővítése, a megfelelő munkavállalók kiválasztása, megtartása jelenti. Figyelemmel kell lenni a végzett tevékenységek szakismereteire, valamint a munkavállalók időbeni pótlására, helyettesítésére is. A képzésekre hangsúlyt kell fektetni: bár jelenleg is zajlik képzés a cégnél, valamint a korábbiak során dolgozói állományban mestervizsga sikeres elvégzése és új szakma is elsajátításra került, a duális képzésben résztvevő hallgatók megtartása, újak képzése is előtérbe kell hogy kerüljön. A magasabb végzettséggel magasabb jövedelmet is el lehet érni, mely az egyértelmű előnyökön túl motivációs hatással is jár.

A vezetési szerkezet, a vezetési szintek, az információáramlás és a hatáskörök megfelelőek, de egyes munkakörök finomhangolásával azonban hatékonyságnövelés érhető el, különösen a bérleménykezelés és a kiszolgáló irodai adminisztráció területén.

A cég működése során a szolgáltatási tevékenység végzését biztosító tárgyi feltételek alapvetően adottak, de pályázati és saját forrásokból mindig folyamatos fejlesztés szükséges: ezek lehetnek eszközbeszerzések (gépek, támogató eszközök), épület-energetikai felújítások. Ezek közül az egyik legnagyobb volumen a társaság irodaépületének teljes körű felújítása jelentené.

Az elmúlt időszak tapasztalataiból kiindulva, a szakemberek és a vezetés humán-erőforrásait kihasználva további fejlesztéseket kell megvalósítani: a mérőóra-leolvasások, épületautomatizálás terén további digitalizáció, a bejövő-kimenő számlák és bizonylatok terén pénzügyi és irodai fejlesztések (pl. e-számlázás, bankkártyás fizetés, online fizetési lehetőségek) megteremtése szükséges.

Fontos ápolni a piaci kapcsolatokat, a beszállítók között a verseny fokozásával az anyag- és szolgáltatások árait a lehető legkedvezőbb szinten tartani. A fix, kiemelt vevőket magasabb szintű kiszolgálásban részesíteni a szolgáltatásaink igénybevétele során.

A szakmai rendezvényeken, képzéseken, valamint országos jelentőségű szakmai szervezetekben való részvételt, tapasztalatcserét, és a jogszabály-alkotás folyamatának véleményezését is vezetői feladatnak tekintem.

A tulajdonosi elvárásokat figyelembevéve minden, a társaság tevékenysége során megszerzett tapasztalat felhasználásával új szolgáltatások kidolgozását is az ügyvezetés feladatának tekintem.

Sikeres pályázatomban esetén a megkezdett munkát a vezetésben szerzett tapasztalataim és a szakmai programom elemei mentén kívánom folytatni.



.....

Pais Kornél


Zalaegerszeg, 2024. november 19.

MELLÉKLETEK

Erkölcsei bizonyítvány a Ptk. 3:22. § (4)-(6) bekezdései szerinti feltételek igazolásáról

HATÓSÁGI ERKÖLCSI BIZONYÍTVÁNY

BELÜGYMINISZTERIUM




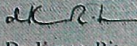
IGAZOLOM, HOGY

PAIS KORNÉL
szül.: Pais Kornél
[REDACTED]
anyja szül. neve: [REDACTED]

a bünygyi nyilvántartási rendszer adatai alapján

BÜNTETLEN ELŐÉLETŰ
NEM ÁLL KÖZÜGYEKTŐL ELTILTÁS HATÁLYA ALATT
NEM ÁLL FOGLALKOZÁSTÓL VAGY TEVEKENYSÉGTŐL ELTILTÁS HATÁLYA ALATT


Budapest, 2024. november 07.


 
Dr. Korom Rita
főosztályvezető

Ervényes a kiállításától számított 90 nappig. A hatósági erkölcsi bizonyítvány a személyazonosság egyidejű igazolásával használható fel. A hatósági erkölcsi bizonyítvány tartalmát az ellenkező bizonyításig mindenki köteles elfogadni. Jogserlemlre hivatkozással az érintett személyi köznevelési pert indíthat a Fővárosi Törvényszékkel. A keresetlevelet a bizonyítvány kézhezvételétől számított harminc napon belül a Belügyminiszterium Bünygyi Nyilvántartó Hatóságánál kell előterjeszteni vagy ajánlott küldeményként postára adni. A hatósági erkölcsi bizonyítvány kizárólag a kereselmező által a hatósági erkölcsi bizonyítvány iránti kérelmön megjelölt és igazolni kívánt tények tanúsítására szolgál.

ADATVEDELMI ZÁRADEK

A hatósági erkölcsi bizonyítványban átadott személyes adataik az információvirendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény szerinti közbizalmas (bünygyi személyes) adataikat is tartalmazznak, ezen a felhasználó azokat jogszabályon kívül kizárólag az adatkezelés alapjául szolgáló eljárásban, a bünygyi nyilvántartási rendszerrel, az Európai Unió tagállamainak bíróságai által magyar állampolgárokkal szemben hozott ítéletek nyilvántartásáról, valamint a bünygyi és rendészeti biometrikus adataik nyilvántartásáról szóló 2009. évi XLVII. törvényben meghatározott célból használhatja fel, illetve kezelheti. A hatályos adatvédelmi és adabiztonsági előírások megsértése esetén (különös tekintettel a jogosultaitan és a céltól eltérő adatkezelésre) bünygyi, polgari jogi és munkajogi (fegyelmi) felelősséggel terhelt.


093814432


EE411001675

09381443

403 000 900 025 - 1025039-02 - 2420-415707 - ANY Biztonsági Nyomda Nyrt. - 2024. 01. 29. - 440.000

Iskolai végzettséget, szakképzettséget, szakképesítést, nyelvtudást igazoló dokumentumok másolata

1. Főiskolai oklevél

<p style="text-align: right;">MI/0280/2006 sz. oklevélhez</p> <p style="text-align: center;">OKLEVÉL MELLÉKLET</p> <p>Ezt az oklevél mellékletet.....<i>Pais Kornél</i>..... számára állítottuk ki, aki évben hó napján városban (községben) megyében <i>Magyar</i> országban született, és az 1998/99. tanévtől az 2001/02. tanévig a <i>Gábor Dénes Főiskola</i>..... <i>műszaki informatika szakán</i>..... <i>biztonság-szervező menedzser szakirányban</i>..... folytatta tanulmányait.</p> <p>Kelt <i>Budapest, 2006. április 24-n.</i></p> <div style="text-align: center;">  <p>Dr. Szelecsán János főigazgató</p> </div>	<p>Sorszám: PT C 0-3-1-558 MI/0280/2006. szám</p> <p style="text-align: center;">FŐISKOLAI OKLEVÉL</p> <p>Ezt az oklevelet <u>PAIS KORNÉL</u> számára állítottuk ki, aki évben hó napján városban (községben) megyében <i>Magyar</i> országban született, és az 1998/99. tanévtől az 2001/02. tanévig</p> <p style="text-align: center;">GÁBOR DÉNES FŐISKOLA műszaki informatika szakán * távoktatási tagozaton</p> <p>főiskolai tanulmányi kötelezettségeinek eleget tett. A Záróvizsga-Bizottság 19 <u>2006</u> évi <u>április</u> <u>24</u> -i határozata alapján nevezettet mérnök-informatikusnak nyilvántartjuk. Oklevelének minősítése <u>jó</u></p> <p>Kelt <u>Budapest</u> <u>2006</u> évi <u>április</u> <u>24</u> -n.</p> <div style="text-align: center;">  <p>a Záróvizsga-Bizottság elnöke rektor (dékán) főigazgató</p> </div>
--	---

2. Társasházkezelői bizonyítvány

Sorozatszám: PTA
Sorszám: 025523

Törzslap száma: 17.08.09

BIZONYÍTVÁNY

Név: PAIS KORNÉL

(Születési név: _____)

Születési hely: _____

Születési idő: _____ év. _____ hó _____ nap

Tanulói azonosító száma: _____

Anyja születési neve: _____),

aki szakmai tanulmányait a(z) _____

FÜTI OMEGA KFT

_____ végezte,

a(z) FÜTI OMEGA KFT

1012 BUDAPEST, KUNY DÖRÖKÖS U. 13-15

mellett működő szakmai vizsgabizottság előtt MAGYAR nyelven szakmai vizsgát tett.

Ez a bizonyítvány a szakképzésről szóló 1993. évi LXXVI. törvény 12. §-a értelmében az Országos Képzési Jegyzékben meghatározott

52844010000000000000 azonosító számú,

TÁRSASHÁZKEZELŐ

_____ megnevezésű

szakképzést, szakképzés-előgazdálkodás, részszerkesztés, szakképzés-elővezetés* megszerzését igazolja.

*A megfelelő rész (szakképzés elő) aláhúzendő!

A. Tű. 575/új r. sz. - 002594
Pécsi Nyomda Zrt. - (Fax: 0639)
Létre: SZMM részéről M. 2009. II. 10.

A szakmai vizsga eredménye %-ban: 92

A szakmai vizsga eredménye osztályzattal: 5 (jeles)

A szakmai követelménymodulokhoz rendelt vizsgarészek teljesítése:

A szakmai követelménymodul azonosítója	A szakmai követelménymodul megnevezése	A szakmai vizsgán elért teljesítmény %-ban
1391-06	TÁRSASHÁZKEZELŐ FELADATHI	92

2009. év. 11. hó. 14. nap.



szakképzés-elővezetés

3. Nyelvvizsga-bizonyítvány



Bérigény megjelölése

Aluírott Pais Kornél, bérigényemet a munkabér és a személyi juttatások megállapítására az Mt. vezető állású munkavállalóra vonatkozó rendelkezései, a társaság javadalmazási szabályzata és egyéb vonatkozó belső szabályzataival összhangban, a cég tevékenységeivel, árbevételével, nyereségességi és munkavállalói létszámával számolva, havi bruttó 1.500.000 Ft-ban jelölöm meg.



.....

Pais Kornél

Zalaegerszeg, 2024. november 19.

Nyilatkozat I.

Alulírott Pais Kornél hozzájárulok a pályázati anyagban foglalt személyes adatoknak a pályázati eljárással összefüggésben való kezeléséhez.



Pais Kornél

Zalaegerszeg, 2024. november 19.

Nyilatkozat II.

Alulírott Pais Kornél hozzájárulok, hogy a pályázat elbírálásában részt vevők a pályázat tartalmát megismerhetik.



Pais Kornél

Zalaegerszeg, 2024. november 19.

Nyilatkozat III.

Alulírott Pais Kornél hozzájárulok, hogy a pályázatot nyílt ülésen tárgyalják.



.....

Pais Kornél

Zalaegerszeg, 2024. november 19.

Nyilatkozat IV.

Alulírott Pais Kornél nyilatkozom, hogy megfelelek a vezető tisztségviselővel szemben a jogszabály által meghatározott követelményeknek, továbbá nyilatkozom, hogy nem áll fenn velem szemben a vezető tisztségviselővel szemben a jogszabályokban meghatározott kizáró, valamint összeférhetlenségi okok.

Nyilatkozom arról, hogy az Mt. 211. §-a, valamint a Ptk. 3:115. §-a értelmében személyemmel kapcsolatban összeférhetlenség nem áll fenn és megfelelek a Ptk. 3:22. § szerinti követelményeknek.

Továbbá nyilatkozom arról, hogy nem állok vezető tisztségviselői tevékenységtől eltiltást kimondó határozat hatálya alatt.



.....

Pais Kornél

Zalaegerszeg, 2024. november 19.

Nyilatkozat V.

Alulírott Pais Kornél nyilatkozom, hogy az egyes vagyonyilatkozat tételi kötelezettségekről szóló 2007. évi CLII. törvény alapján fennálló vagyonyilatkozat tételi kötelezettséget vállalom, annak eleget teszek, valamint nem áll fenn velem szemben e törvény 9. § (1) bekezdése szerinti tilalom.


.....

Pais Kornél

Zalaegerszeg, 2024. november 19.