



# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

... napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
2025. május 15-i ülésére

**Tárgy:** A LÉSZ Kft. 2024. évi beszámolójának elfogadása, az ügyvezető 2024. évi prémiumának megállapítása, a 2025. évi előzetes üzleti terv véglegesítése, a könyvvizsgáló megbízása, az alapító okirat módosítása

**Készítette:**

Pais Kornél ügyvezető  
Jóna Péter gazdasági tanácsadó

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilakozatot Ellenőrző Bizottság  
Pénzügyi Bizottság  
Gazdasági Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság  
Felügyelő Bizottság  
Tulajdonosi Tanácsadó Testület

**Közgyűlésre meghívást kap:**

Pais Kornél ügyvezető  
Győrffyné Könczöl Tímea a felügyelőbizottság elnöke  
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló

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

Önkormányzati Osztály

## Tisztelt Közgyűlés!

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 3:109. § (2)-(4) 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.*

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

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 szükséges határozatot hozni a társaság 2024. évi beszámolójáról, az ügyvezető 2024. évi prémiumteljesítéséről, a 2025. évi üzleti tervének véglegesítéséről, a könyvvizsgáló megbízásáról és az alapító okirat módosításáról.

Az alapító okiratban a következő módosításokat szükséges átvezetni: A társaság könyvvizsgálójának megbízatása 2025. május 31. napon lejár, így szükséges határozatot hozni a könyvvizsgáló személyéről, amely határozat átvezetésre kerül az alapító okiraton. Komáromy Zoltán és Zabari Gábor munkavállalók együttes cégjegyzési jogosultsága 2025. június 30. napján lejár, javasolom a jogosultságukat 2025. július 1. napjától 5 év határozott időre újra megállapítani a napi munkavégzés zavartalan biztosítása érdekében. Ezen módosítással együtt átvezetésre kerülnek az alapító okiraton a statisztikai nyilvántartásokban 2025. január 1-jétől új osztályozás szerinti TEÁOR kódok a cég tevékenységi körét illetően.

A döntések meghozatalához szükséges dokumentumok az előterjesztés mellékletét képezik:

1. sz. melléklet: Üzleti jelentés
2. sz. melléklet: Mérleg
3. sz. melléklet: Eredménykimutatás
4. sz. melléklet: Kiegészítő melléklet
5. sz. melléklet: FB határozatok
6. sz. melléklet: Független könyvvizsgálói jelentés
7. sz. melléklet: Alapító okirat módosítás
8. sz. melléklet: Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat
9. sz. melléklet: Nyilatkozat zárt ülés tartásának mellőzéséről

A Tulajdonosi Tanácsadó testület az előterjesztést a 2025. május 7-i ülésén megtárgyalta. Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonynyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 100/2025. (V.05.) határozatával az előterjesztést megtárgyalta és 13 igen, egyhangú szavazattal a közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

A Pénzügyi Bizottság 42/2025. (V.06.) határozatával az előterjesztést 9 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 67/2025. (V.07.) határozatával az előterjesztést 15 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Műszaki Bizottság 55/2025. (V.06.) határozatával az előterjesztést – egyhangúlag 13 igen szavazattal - támogatta.

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 50/2025. (V.05.) határozatával – 13 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Kérem a tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megvitatása után az alábbi határozati javaslatot fogadja el!

### **Határozati javaslat:**

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése elfogadja a LÉSZ Kft. felügyelő bizottságának határozatát, könyvvizsgálójának jelentését, jóváhagyja a Kft. ügyvezetőjének a társaság 2024. évi gazdálkodásáról szóló beszámolóját. A Kft. mérlegfőösszegét 632.553 eFt-ban, adózott eredményét 22.814 eFt-ban állapítja meg. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

**Határidő:** 2025. május 31.

**Felelős:** felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2024. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Pais Kornél ügyvezető részére a prémiumalap 100%-ának kifizetését, mivel az ügyvezető 2024. évben már kapott 50% előleget, ezért ténylegesen a prémium 50%-a fizethető ki. A közgyűlés felkéri a polgármestert a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2025. május 31.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

3. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a LÉSZ Kft. előzetes üzleti tervét – a 190/2024. (XII.12.) közgyűlési határozat 1. pontja alapján - 761.479 eFt nettó árbevétellel és 1.286 eFt adózott eredménnyel - végleges üzleti tervként elfogadja. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2026. május 31.

**Felelős:** felkérésre Pais Kornél ügyvezető

4. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a LÉSZ Kft. könyvvizsgálójának 2025. június 01-től 2030. május 31-ig terjedő határozott időre Szijártóné Gorza Klárát választja meg (címe: 8900 Zalaegerszeg, Batthyány Lajos utca 3-7. 1. em. 2., kamarai nyilvántartási száma: 001067). A közgyűlés a könyvvizsgáló megbízási díját 110.000 Ft + ÁFA /hó összegben állapítja meg. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** 2025. május 31.

**Felelős:** felkérésre Pais Kornél ügyvezető

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

1./ Az alapító okirat 8. pontja az alábbiak szerint módosul

„8./ A társaság tevékenységi körei:

6832 '25 Egyéb ingatlanügynöki, kezelési szolgáltatás (Főtevékenység)  
1623 '25 Épületasztalos-ipari termék gyártása  
1628 '25 Egyéb fa-, parafatermék, fonottáru gyártása  
~~3514 '08 Villamosenergia-kereskedelem~~  
~~3523 '08 Gázkereskedelem~~  
~~3821 '08 Nem veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása~~  
~~3832 '08 Hulladék újrahasznosítása~~  
4100 '25 Lakó- és nem lakóépület építése  
4299 '25 M.n.s. egyéb építmény építése  
4324 '25 Egyéb épületgépészeti szerelés  
4335 '25 Egyéb befejező építés  
4399 '25 M.n.s. egyéb speciális szaképítés  
5210 '25 Raktározás, tárolás  
5590 '25 Egyéb szálláshely-szolgáltatás  
~~6120 '08 Vezeték nélküli távközlés~~  
~~6311 '08 Adatfeldolgozás, web-hosztíng szolgáltatás~~  
6619 '25 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység  
6820 '25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
~~6831 '08 Ingatlanügynöki tevékenység~~  
~~7490 '08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység~~  
7739 '25 Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése  
8121 '25 Általános épülettakarítás  
8299 '25 M.n.s. egyéb üzletmenetet támogató szolgáltatás  
3240 '25 Játékgyártás  
3530 '25 Gőzellátás, légkondicionálás  
3600 '25 Vízttermelés, -kezelés, -ellátás  
3700 '25 Szennyvíz gyűjtése, kezelése  
3811 '25 Nem veszélyes hulladék gyűjtése  
3821 '25 Hulladékanyag-hasznosítás  
4221 '25 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése  
4222 '25 Elektromos, híradástechnikai célú közmű építése  
4311 '25 Bontás  
4312 '25 Építési terület előkészítése  
4321 '25 Villanszerelés  
4322 '25 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés  
4331 '25 Vakolás  
4332 '25 Épületasztalos-szerkezet szerelése  
4333 '25 Padló- és falburkolás  
4334 '25 Festés és üvegezés  
4341 '25 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés  
~~4612 '25 Tüzelő- és üzemanyag-ére, fém és vegyipari alapanyag ügynöki nagykereskedelme~~  
~~4613 '25 Fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme~~  
~~4662 '25 Szerszámgép-nagykereskedelem~~  
~~4663 '25 Bányászati, építőipari gép-nagykereskedelme~~  
~~4687 '25 Hulladék-nagykereskedelem~~  
5630 '25 Italszolgáltatás  
6110 '25 Vezetékes, vezetékek nélküli és műholdas távközlés  
6811 '25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele  
6920 '25 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység  
7020 '25 Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás  
7111 '25 Építésmérnöki tevékenység  
7112 '25 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás  
7732 '25 Építőipari gép kölcsönzése  
8110 '25 Építményüzemeltetés

**8123 '25 Egyéb takarítás**  
**8130 '25 Zöldterület-kezelés”**

2./ Az alapító okirat 11. pontja az alábbiak szerint módosul:

„(...) A Társaság ügyeinek intézésére és a Társaság képviselőit az alapító **2025. július 1.** napjától **2030. 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. (...)

„(...) A cégjegyzésre jogosult más munkavállalók **2025. július 1.** napjától **2030. június 30.** napjáig:

Komáromy Zoltán

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

Zabari Gábor

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

3./ Az alapító okirat 11. pontja az alábbiak szerint módosul

„13./A társaság könyvvizsgálója **2025. június 1.** napjától **2030. május 31.** napjáig:

Szijártóné Gorza Klára

(an: Szépvölgyi Klára)

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

Könyvvizsgálói kamarai tagsági száma: 001067”

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:** 2025. június 13.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester  
felkérésre ügyvezető

Zalaegerszeg, 2025. május 8.

**Balaicz Zoltán s.k.**  
**polgármester**



**Székhely: Zalaegerszeg, Kort utca 39.**

**Telefon: 92/312-730**

**Email: [info@leszkt.hu](mailto:info@leszkt.hu)**

## **ÉVES BESZÁMOLÓ a 2024. évi gazdálkodásról**



**Üzleti jelentés**  
**a 2024. évi beszámolóhoz**



**LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS  
SZOLGÁLTATÓ KFT.**

Készítette: Pais Kornél ügyvezető

A tulajdonos a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2024. évre vonatkozó előzetes üzleti tervét a ZMJVÖK 178/2023. (XII.14.) sz. határozatával elfogadta, majd 2024. májusban a ZMJVÖK 68/2024. (V.16.) sz. határozatával a benyújtott módosítást fogadta el végleges tervként.

A módosítást a Munkáshotelben 2024-ben visszaesett piaci kereslet indokolta. A végleges tervben csökkentettük a várható kihasználtságát, emiatt az árbevétel és a kisebb energiafelhasználás miatt az anyagköltséget alacsonyabb összegben terveztük.

A 2024. évi gazdálkodási eredménye kedvezőbb a tervezettnél, amely részben az üzemi (üzleti) tevékenység eredményének, részben a pénzügyi műveletek eredményének köszönhető.

Az üzleti tervben megfogalmazott célok teljesítése folyamatos volt, melynek főbb céljai a bérlői hátralékok csökkentése, a lakások, bérlemények állagának megőrzése, növelése, az ingatlanállomány ellenőrzése, a közös képviseleti tevékenység és a MunkásHotel sikeres üzemeltetése volt.

## **I. Árbevétel**

Az értékesítés nettó árbevétele 711.827 ezer Ft volt, amely 3,9 %-kal alacsonyabb a tervezettnél. Az adatokból megállapítható, hogy tevékenységek többsége jól teljesített, a MunkásHotel kivételével hozták a tervezett körüli árbevételt. A MunkásHotel esetében viszont a vártnál is nagyobb mértékű volt a kereslet visszaesése, így a kihasználtság az előző évi nagyon jó, 90,4%-os szintről 64,0 %-ra esett vissza.

A részletes – tevékenységenkénti - bevételi adatokat a kiegészítő melléklet 3. sz. táblázata tartalmazza.

### **Árbevétel alakulása tevékenységenként:**

#### **Bérlési díjbevételek:**

A Társaság 2024. év végi adat szerint 739 önkormányzati bérlakást (és emellett 236 nem lakás célú helyiséget, többek között műhelyt, garázst, tüzletet, pincét) kezel.

2024-ben nem került kezelésünkbe újabb ingatlan, és nem került ki sem, ebben az évben bontás sem volt.

Jelenleg 335 bérlő vagy használó szociális alapon, 343 bérlő pedig költségelven bérlő a lakást, annak speciális elhelyezkedése, vagy a jövedelmi viszonyok alapján került megállapításra a Polgármesteri Hivatal által, a lakásrendelet szerint.

Az elmúlt években évente átlagosan 20 db lakás újult meg, a gazdaságosan nem felújítható, rossz műszaki színvonalú lakások száma lecsökkent, a folyamatos szanálások és felújítások miatt, így az önkormányzati lakások színvonala évről-évre javul.

Fontos azonban kiemelni, hogy a támogatással egykor épült (1999-2004 között) költségelvű, illetve szociális célra létrehozott önkormányzati tömbházak 19-25 évesek, azaz várhatóan nagyobb karbantartások, javítások, felújítások korába érnek, melyre folyamatosan készülni kell (homlokzati javítások, gépészeti felújítások, tetőjavítások, elektromos hálózati javítások).

A beszámolási időszakban számlázott lakbérek, helyiségbérleti díjak és használati díj bevételek teljesítése a tervezett adatokhoz viszonyítva 103,3 % volt.

A bérlakások lakbérmértékei 2024-ben bruttó 8 %-kal kerültek emelésre.

Az önkormányzati cégek **közös ügyfélszolgálati irodájának** működtetéséből elért árbevétel összege 9.790 ezer Ft, melyet a használó cégek finanszíroznak meg, szerződés alapján.

Az irodát jó színvonalon tudtuk üzemeltetni. Az iroda látogatottságáról cégenkénti és összesített statisztika is készül, mely alapján 2024-ben az irodában 22.132 fő fordult meg ügyintézés céljából **(ez 64 fővel több, mint 2023-ban)**.

#### A Városi Ügyfélszolgálati Iroda 2024. évi ügyfélforgalma:

Cég:	Ügyfélszám	Napi átlag
Zalavíz Zrt.	8234	33
VG Kft. Parkoló Ágazat	9283	37
ZKN Kft.	2901	12
LÉSZ Kft.	1714	7
<b>Összesen:</b>	<b>22132</b>	<b>89</b>

**Közös képviseleti, társasház-kezelési tevékenység:** az elért árbevétel 73.760 ezer Ft, mely tervezettől kis mértékben elmaradt (96,7 %). A bevétel nagy részben a társasházaknak számlázott díjból, valamint pénzügyi jutalékból adódik. A házaknak számlázott díjakat sikerült 19,7 %-kal növelni, azonban a pénzügyi jutalék összege az előző évi 4.048 ezer Ft-ról 1.699 ezer Ft-ra csökkent a magas kamatok miatt visszaeső társasházi hitelfelvételek miatt.

Ezen az élőmunkaigényes területen a folyamatos garantált bérminimum és azon felüli emelkedés jelentős költségnövekedést okoz. Egy többnyire alanyi adómentes versenytársakat tartalmazó piacon a díjakat korlátozottan lehet emelni, így ezen a területen jelentős javulásra nem lehet számítani. **2024-ben 3 db társasház közös képviseletére kaptunk új megbízást, és nem szűnt meg megbízás.**

**Központi fűtési tevékenység:** nincs nyereségtartalma, csak a fűtési tevékenység költségét számolhatjuk el árbevételeként, ezt fizetik meg a bérlők.

**MunkásHotel:** Ez a tevékenységünk az önkormányzati tulajdonban lévő volt ZÁÉV szálló felújításával és az arra kötött bérleti szerződéssel indult 2019. június 10-én. 2024-ben éves átlagban 64,0 %-os kihasználtsággal működött a szálló. Ennek következtében az előző évinél 30,8%-kal, a tervezettnél 24,2 %-kal alacsonyabb volt az árbevétel.

Nehézséget okoz a nagy munkaerő-igénnyel rendelkező cégek munkái mennyiségének változása vagy nagyobb projektek befejezése, a munkaerőköltszönző, és nagyobb multicégek **szállásoltatási igényének csökkenése, mely jelentős ingadozást okoz a kihasználtságban.** 2024-ben több mint 20 db kisebb céggel kötöttünk szerződést, idénymunkák során történő szállásoltatásra, mely árbevételben - éves szinten - nem kimagasló, de jelentős adminisztrációs és szervezési terhekkel jár.

A MunkásHotel kihasználtságát a lehető legjobban próbáltuk növelni a 2024-es évben, ennek ellenére itt elmaradás történt a tervezett számhoz képest, emiatt ez a tevékenység 2024-ben veszteséges lett.

A MunkásHotel felújítása óta közel 6 év telt el, a jótállási-garanciális időszakok lejártak, így a karbantartási, javítási, pótlási költségeket növekvő ütemben várjuk.

**Lakásértékesítési tevékenység** árbevételeként a 1994. előtt értékesített lakások éves törlesztéséből a kamattartalmat számlázhatjuk megállapodás alapján (3%-ot).

A **karbantartó-gyorsjavító, és építőipari részleg** árbevétele 2.292 ezer Ft-tal haladta meg a tervezettet.

Az év során 6 db üres lakás teljes vagy részleges felújítása történt meg, mintegy 29,9 millió Ft értékben.

A Lakásrendelet alapján a Kossuth u. 58-60. alatti Nyugdíjas Otthonházi lakások közül 5 db lakás került felújításra vagy részleges felújításra, melynek összege 19.321 ezer Ft volt.

A részleg tevékenységeibe tartozik a lakásfelújításokon kívül a város játszótereinek felülvizsgálata, az eszközök festési-mázolási és javítási, szabványosítási munkái, padok, szemetesek karbantartása, kihelyezése, lépcsők, járdák helyreállítása és javítása megrendelés alapján.

Továbbá elsősorban az Önkormányzattól elnyert egyéb jellegű kivitelezések is, pl. ünnepi zászlózás, népi betlehem felállítás, utcanevtáblák pótlása, kirakása, sétautakhoz készített eligazító táblák gyártása, egyéb tereptárgyak, pl. korlátok, vagy megrongálódott fa hidak, kerítések javítása.

Társasházak és magánszemélyek részére is végeztünk javítási, felújítási munkákat.

**Közvetített közüzemi díjak:** a szolgáltatók által leszámolt, 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületek, valamint a saját tulajdonú ingatlanok bérlőire továbbhárított közüzemi díjak ellenértéke szerepel árbevételeként, a szolgáltatóknak fizetett azonos mértékű kiadással, nyereségtartalma nincs.

**Takarítási tevékenység:** a teljesítés 97,7 %-os volt a tervhez képest. A tevékenység keretében intézményeknek és társasházaknak, valamint a Városi Ügyfélszolgálati Irodának végzünk fix szerződés szerinti takarítási tevékenységet saját alkalmazottakkal. A tevékenységen semmilyen üzemi nyereséget nem realizálunk.

**Egyéb tevékenység** bevételei között a társaság tulajdonában lévő ingatlanok (telephelyi irodák, szabadon hasznosítható raktárak, műhelyek, a Pázmány Péter utcai és Vágóhid utcai lakások, valamint a bazizai TV toronyban bérbeadott helyiségek és antennák) hasznosításának bevétele szerepel. A tervezett szintű (99,1 %) teljesítés a díjtételek kis mértékű emeléséből adódik, valamint abból, hogy szinte 100%-os volt az év során a kihasználtság.

Az **egyéb bevételek** jogcímei között 2024-ben **jelentősebb bevételek keletkeztek**, melyek között az értékesített tárgyi eszközök nyeresége (20 eFt), a korábbi években elszámolt értékvesztés visszaírása (571 eFt), a követelés könyv szerinti értékét meghaladóan realizált összeg (8.914 eFt), a peresített tartozásokhoz kapcsolódó járulékos költségek, késedelmi kamat megtérülése (1.606 eFt), a korábban már behajthatatlan követelésnek minősítettek befolyt összegek elszámolása (362 eFt), a biztosítók által fizetett kártérítések (10.093 eFt) szerepelnek (ezen összeg mintegy 70%-a Kinizsi-Holub utcai lakástűz miatti részleges kártérítés volt, a lakásokkal kapcsolatban).

## II. Létszám és bérgazdálkodás

Az átlagos statisztikai állományi létszám az év során 52 fő volt, amely a tervben szereplőnél 1 fővel alacsonyabb. Összeségében elmondható, hogy a fluktuáció a társaságnál ebben az évben nem volt jelentős.

2024-ben összesen **7 fő szakmunkástanulót foglalkoztattunk szakképzési munkaszerződéssel** (az év során eltérő időszakokban, előző évről is áthúzódóan), duális képzőhelyként: burkoló, víz-gáz- központifűtés szerelő, szobafestő-mázoló szakmákban. Közülük 4-en az év során végeztek a tanulmányaikkal, 3-an sikeres vizsgát tettek. Egy tanuló 2025-ben végez tanulmányaival, négyen 2026-ban.

A kötelező minimálbér és garantált bérminimum emelést (akit ez érintett) 2024. január 1-től végrehajtottuk, illetve ehhez kapcsolódóan ebben az évben is történt bérfelkötés, mivel az elmúlt években olyan jelentős bérminimum és minimálbér emelés volt, hogy a bérek enélkül összecsúsztak volna.

A személyi jellegű ráfordítások teljesítése 93,0 %, ezen belül a bérköltség 97,7 %-ra, a személyi jellegű egyéb kifizetések 59,1 %-ra, míg a bérjárulékok 91,3 %-ra teljesültek. A bérjárulékoknál a duális szakképzési munkaszerződés szociális hozzájárulási adó kedvezménye miatt sikerült megtakarítást elérni.

A létszám és béradatok tervhez viszonyított alakulása:

	Megnevezés	2023. évi tény	2024. évi terv	2024. évi tény	Index tervhez
1.	Összes létszám (fő)	53	53	52	98,1
2.	Összes bérköltség (eFt)	228 607	245 160	239 553	97,7
3.	- munkavállalók	225 115	241 860	233 699	96,6
4.	- tiszteletdíj (FB)	1 800	1 800	1 960	108,9
5.	- egyszerűsített foglalkozt.	1 692	1 500	3 894	259,6
6.	Átlagkereset Ft/fő/hó	353 954	380 283	374 518	98,5

A létszám és bérköltség alakulásának főbb adatait az 7. sz. táblázat szemlélteti.

### III. Eredménykimutatás

A beszámolási időszakban realizált **adózás előtti eredmény összege 24.267 ezer Ft nyereség**, amely jobban alakult a tervezettnél.

Ezen belül az üzemi eredmény 4.015 eFt, a pénzügyi műveletekből keletkezett nyereség 20.252 eFt.

**Az anyagjellegű ráfordítások** tervhez viszonyított teljesítése 99,8 %. Ezen belül az anyagköltség alacsonyabb a tervezettnél (94,4 %), az igénybe vett szolgáltatások értéke viszont többletteljesítést (102,3 %) mutat, azonban egyik sem tér el jelentősen a tervezettől.

**Egyéb ráfordítások** között szerepelnek a követelésekre elszámolt értékvesztések (10.274 eFt), a költségvetéssel szemben elszámolt adók (16.189 eFt), az önkormányzatnak fizetendő adók (iparüzési adó, építményadó), melyek együttes összege 15.530 eFt volt.

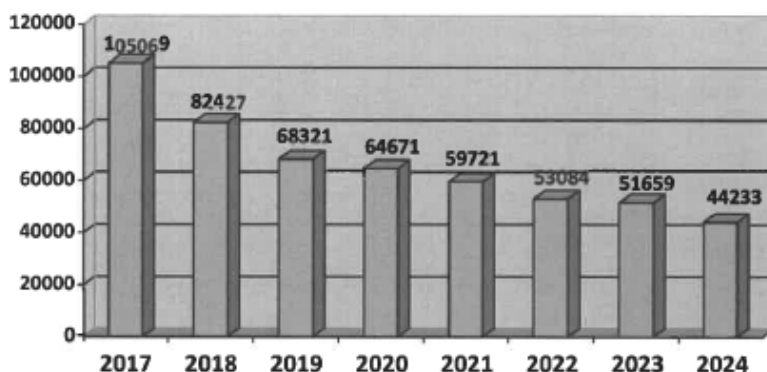
### IV. Kintlévőségek alakulása

Nyilvántartott teljes vevőkövetelésünk állománya 2024. december 31-én 58.528 eFt - tartalmazza a le nem járt számlaköveteléseket is - amely a nyilvántartott értékvesztéssel (25.273 eFt) csökkentett összeg.

A vevőkövetelések közül az önkormányzati bérleményekkel összefüggő kintlévőségek állománya 36.983 eFt, a mérleg egyéb követelések sorában szereplő bérlők helyett kifizetett közüzemi díjtartozás összege 7.250 eFt, **összesen 44.233 eFt, mely az előző évben nyilvántartott összegnek a 85,6 %-a, ez 14,4 %-os csökkentést jelent.**

Látható, hogy a kintlévőség ennél a nagyságrendnél már nem csökkenthető nagy léptékkel. Ebben a kintlévőségben már meglehetősen kétes idő alatt vagy nehezen megtérülő tartozások is vannak. Az alábbi grafikon szemléletesen mutatja az előző 8 év alakulását.

**Bérlők és lakáshasználók lakbér- és közüzemidíj-hátralékának alakulása (ezer Ft)**



Vevőkövetelések minősítése

Megnevezés	Önkormányzati bérleményekhez kapcsolódó (ezer Ft)	Egyéb vevőkövetelés (ezer Ft)	Összes vevőkövetelés (ezer Ft)
Le nem járt követelés	13 186	36 210	49 396
1-30 napos késedelem	0	2 549	2 549
31-90 napos késedelem	4 386	966	5 352
91-180 napos késedelem	1 842	2 168	4 010
181-360 napos késedelem	2 691	1 603	4 294
360 napon túli	14 878	3 249	18 127
<b>Összesen:</b>	<b>36 983</b>	<b>46 745</b>	<b>83 728</b>

## V. Beruházás, fejlesztés

Megnevezés	2023. évi tény	2024. évi terv	2024. évi tény	Index a tervhez %
Beruházás	13 697	20 000	17 817	89,1
Saját eszközök karbantartása	19 056	10 000	19 751	197,5
<b>Összesen</b>	<b>32 753</b>	<b>30 000</b>	<b>37 568</b>	<b>125,2</b>

A gépjármű állomány öregedése miatt (>13 év) 1 db karbantartó-építőipari részleg kistehergépkocsi cseréje megtörtént. Korszerű elektromos járművet szereztünk be egy dízel üzemű jármű helyett. **A beszerzéshez állami támogatást is igénybe vettünk. A főként**

**városi használatú jármű váltása miatt az elektromos használat következtében a környezeti terhelést is csökkentjük.**

Az év során beszereztünk számítógépet, nyomtatót, továbbá az építőipari részleg számára csőfagyasztót, gérvágót, kisebb szerszámokat, valamint néhány kisértékű tárgyi eszközt.

2024-ben folytattuk a telephelyi épületek karbantartását, korszerűsítését. Elkészült a 3. számú épület tetőfödémének csapadékvíz elleni szigetelésének II. üteme, valamint a 4. számú épület tetőfödémének szigetelése.

A saját tulajdonú Vágóhíd utcai lakásoknál homlokzatjavítást végeztünk, és nyílászárók cseréje történt.

Ezek mellett elsősorban kötelező karbantartásokat, gépkocsijavításokat, és kisméretű javításokat végeztünk, mely a munkához elengedhetetlenül szükséges.

## VI. Pénzügyi mutatók

Megnevezés	2023. évi tény	2024. évi tény
<b>Jövedelmezőségi mutatók</b>		
- eszközarányos nyereség	10,2 %	3,8 %
- saját tőkearányos nyereség	14,8 %	4,8 %
- bevétel arányos nyereség	8,1 %	3,2 %
<b>Tőkeszerkezeti mutatók</b>		
- saját tőke arány	78,4 %	83,4 %
- idegen-saját tőke arány	27,6 %	19,9 %
<b>Likviditási mutatók</b>		
- likviditási ráta	430,6 %	541,1 %
- likviditási gyorsráta	422,9 %	528,6 %
- pénzeszköz arány	160,8 %	190,3 %

## VII. Tájékoztató adatok, információk

**A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok:**

A szokásos ügyletmeneten kívül nem történt olyan lényeges esemény, különösen jelentős folyamat, ami nagymértékben változtatná meg a cég működésének folyamatát.

### Gazdaságpolitika, várható fejlődés:

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

A legfőbb tevékenységeink (bérleményműködtetés, MunkásHotel) sajátossága miatt jelentős mennyiségi növekedés nem várható. A kezelt bérlemények száma, a szálló férőhelyeinek száma adott, így ezeken a területeken a tevékenység végzése általi mennyiségi növekedés nem lehetséges. Az általunk kezelt önkormányzati bérlemények számának jelentős növekedése a közeljövőben nem várható.

A közös képviselési tevékenység területén - figyelembe véve az élőkommunikációs tevékenységet és a főként alanyi adómentesként tevékenykedő versenytársakat, - jelentős növekedés nem várható. Ezen a területen inkább a kezelt állomány körében a nagyobb, így gazdaságosabban kezelhető társasházakra történő váltásra törekszünk.

### Kutatás és a kísérleti fejlesztés:

A tevékenységeink következtében nem végzünk ilyen tevékenységet.

**Telephelyek:**

Zalaegerszeg, Deák Ferenc tér 3-5: Városi Ügyfélszolgálati Iroda  
 Zalaegerszeg, Vizslaparki út 48: MunkásHotel.

**Foglalkoztatáspolitikai:**

A legfontosabb célkitűzéseink közé tartozik a munkahelyek számának megőrzése, távozó vagy nyugállományba vonuló dolgozók pótlása, a humánerőforrás minőségének javítása.

**Környezetvédelem:**

Elkötelezettek vagyunk a környezet védelme iránt. Ennek érdekében is hajtottunk végre fejlesztést, cseréltünk le az elmúlt években két gépjárművet elektromosra, hogy ezáltal is csökkentjük a helyi károsanyag-kibocsátást. Mindkét jármű beszerzése esetében igénybe vettünk támogatást. A támogatáson felüli összeget saját forrásból biztosítottuk.

Terveink között szerepel napelem telepítése, csökkentve ezáltal a vásárolt villamos energia mennyiségét.

A tevékenységünk során keletkezett hulladékokat az előírások szerint kezeljük, és adjuk át a hulladék kezelésére, ártalmatlanításra jogosult szervezeteknek.

**Pénzügyi instrumentumok hasznosítása:**

A szabad pénzeszközeinket alacsony kockázatú, likvid eszközökbe fektetjük be. Fontos számunkra, hogy ezek a befektetések alacsony kockázatúak legyenek, és szükség esetén hamar hozzáférhetőek, likvidek legyenek. Ebből következően kockázatos eszközökbe nem fektetünk be.

A befektetéseinkkel 2024-ben jelentős hozamot értünk el, így ebben az évben a pénzügyi műveletek eredménye meghaladja az üzemi (üzleti) tevékenység eredményét.

**Ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat:**

0 (nulla). Ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázatos ügyletünk nincs. A társaság hitelfelvételben, lízingügyletekben nem érintett.

Zalaegerszeg, 2025. április 11.

  
 Lakókezelő, Építőipari és  
 Szolgáltató Kft.  
 9901 Zalaegerszeg, Kert u. 30. 9/1 7-  
 ügyvezető

**"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2024. év**

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

A tétel megnevezése	2023. évi tény	2024. évi terv	2024. évi tény	Telj. %
<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>143 206</b>	<b>155 000</b>	<b>153 614</b>	<b>99,1</b>
<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>432</b>	
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
3. Vagyoni értékű jogok	15	0		
4. Szellemi termékek			432	
5. Üzleti vagy cégérték				
6. Immateriális javakra adott előlegek				
7. Immateriális javak értékhelyesbítése				
<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>143 191</b>	<b>155 000</b>	<b>153 182</b>	<b>98,8</b>
1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	118 614	120 000	117 380	97,8
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	10 908	15 000	10 423	69,5
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	13 669	20 000	25 379	126,9
4. Tenyészállatok				
5. Beruházások, felújítások				
6. Beruházásokra adott előlegek				
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése				
<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés				
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
5. Egyéb tartós részesedés				
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
7. Egyéb tartósan adott kölcsön				
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése				
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
<b>IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>494 188</b>	<b>476 670</b>	<b>470 108</b>	<b>98,6</b>
<b>I. KÉSZLETEK</b>	<b>8 838</b>	<b>10 270</b>	<b>10 850</b>	<b>105,6</b>
1. Anyagok	5 871	5 000	5 268	105,4
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	2 733	5 000	5 559	111,2
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok				

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

A tétel megnevezése	2023. évi tény	2024. évi terv	2024. évi tény	Telj. %
4. Késztermékek	223	250		0,0
5. Áruk	11	20	23	115,0
6. Készletekre adott előlegek				
<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>91 140</b>	<b>110 000</b>	<b>71 255</b>	<b>64,8</b>
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	86 246	100 000	58 528	58,5
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
5. Váltókövetelések				
6. Egyéb követelések	4 894	10 000	12 727	127,3
7. Követelések értékelési különbözete				
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
<b>III. ÉRTÉKPAPIROK</b>	<b>209 698</b>	<b>220 000</b>	<b>222 680</b>	<b>101,2</b>
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
2. Jelentős tulajdoni részesedés				
3. Egyéb részesedés				
4. Saját részvények, saját üzletrészek				
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	209 698	220 000	222 680	101,2
6. Értékpapírok értékelési különbözete				
<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>184 512</b>	<b>136 400</b>	<b>165 323</b>	<b>121,2</b>
1. Pénztár, csekkek	425	300	423	141,0
2. Bankbetétek	184 087	136 100	164 900	121,2
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>6 571</b>	<b>5 000</b>	<b>8 831</b>	<b>176,6</b>
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	5 489	4 000	6 876	171,9
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 082	1 000	1 955	195,5
3. Halasztott ráfordítások				
<b>ESZKÖZÖK (AKTIVAK) OSSZESEN</b>	<b>643 965</b>	<b>636 670</b>	<b>632 553</b>	<b>99,4</b>

Zalaegerszeg, 2025. április 11.

Lakáskezelés, Építőipari és Szolgáltató Kft.  
3401 Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf. 7

Pais Kornél  
ügyvezető

LÉSZ KFT, ZALAEGERSZEG  
2/2

**"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2024. év**

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

A tétel megnevezése	2023. évi tény	2024. évi terv	2024. évi tény	Telj. %
<b>D. Saját tőke</b>	504 734	505 874	527 548	104,3
<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	210 000	210 000	210 000	100,0
Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken				
<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>				
<b>III. TÖKETARTALÉK</b>				
<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	234 427	294 734	294 734	100,0
<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>				
<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>				
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka				
2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
<b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	60 307	1 140	22 814	2 001,2
<b>E. Céltartalékok</b>	0	0	0	
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre				
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre				
3. Egyéb céltartalék				
<b>F. Kötelezettségek</b>	114 779	105 000	86 885	82,7
<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>	0	0	0	
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	0	0	0	
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
3. Tartozások kötvénykibocsátásból				
4. Beruházási és fejlesztési hitelek				
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek				

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG  
1/2

adatok ezer Ft-ban

A tétel megnevezése	2023. évi tény	2024. évi terv	2024. évi tény	Telj. %
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
9. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek				
10. Halasztott adókötelezettség				
<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>114 779</b>	<b>105 000</b>	<b>86 885</b>	<b>82,7</b>
1. Rövid lejáratú kölcsönök Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények				
2. Rövid lejáratú hitelek				
3. Vevőtől kapott előlegek				
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	37 643	30 000	16 397	54,7
5. Váltótartozások				
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben				
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
9. Egyéb rövidlejáratú kötelezettségek	77 136	75 000	70 488	94,0
10. Kötelezettségek értékelési különbözete				
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>24 452</b>	<b>25 796</b>	<b>18 120</b>	<b>70,2</b>
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	12 757	10 000	8 309	83,1
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	10 749	15 000	9 015	60,1
3. Halasztott bevételek	946	796	796	100,0
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>643 965</b>	<b>636 670</b>	<b>632 553</b>	<b>99,4</b>

Zalaegerszeg, 2025. április 11.

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.  
9901 Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf.

Pais Kornél  
ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG  
2/2

"A" típusú eredménykimutatás összköltség eljárással 2024. év  
 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. évi tény	2024. évi terv	2024. évi tény	Telj. %
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	766 139	740 654	711 827	96,1
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>766 139</b>	<b>740 654</b>	<b>711 827</b>	<b>96,1</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-5 466		2 603	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0	
II.	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)</b>	<b>-5 466</b>	<b>0</b>	<b>2 603</b>	
III.	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>21 450</b>	<b>12 000</b>	<b>21 731</b>	<b>181,1</b>
	Ebből: visszaírt értékvesztés	707	2 000	571	28,6
05.	Anyagköltség	114 957	125 643	118 631	94,4
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	292 512	270 858	277 126	102,3
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	10 952	13 401	12 700	94,8
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	41	10	649	6 490,0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	
IV.	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>418 462</b>	<b>409 912</b>	<b>409 106</b>	<b>99,8</b>
10.	Béreköltség	228 607	245 160	239 553	97,7
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	25 385	27 552	16 277	59,1
12.	Bérfelrakások	14 835	20 068	16 314	81,3
V.	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>268 827</b>	<b>292 780</b>	<b>272 144</b>	<b>93,0</b>
VI.	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>8 205</b>	<b>9 497</b>	<b>7 872</b>	<b>82,9</b>
VII.	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>45 587</b>	<b>49 210</b>	<b>43 024</b>	<b>87,4</b>
	Ebből: értékvesztés	12 712	18 000	10 274	57,1
A.	<b>UZEMI (UZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>41 042</b>	<b>-8 745</b>	<b>4 015</b>	<b>-45,9</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek				
	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott				
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	24 526	10 000	20 070	200,7
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	235		182	

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023. évi tény	2024. évi terv	2024. évi tény	Telj. %
	Ebből: értékelési különbözet				
VIII.	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>24 761</b>	<b>10 000</b>	<b>20 252</b>	<b>202,5</b>
18.	Részeseésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek				
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások				
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
21.	Részeseésesek, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2			
	Ebből: értékelési különbözet				
IX.	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
B.	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)</b>	<b>24 759</b>	<b>10 000</b>	<b>20 252</b>	<b>202,5</b>
C.	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)</b>	<b>65 801</b>	<b>1 255</b>	<b>24 267</b>	<b>1 933,6</b>
X.	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>5 494</b>	<b>115</b>	<b>1 453</b>	<b>1 263,5</b>
X/1.	<b>Halasztott adókülönbözet (±)</b>				
D.	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X±X/1)</b>	<b>60 307</b>	<b>1 140</b>	<b>22 814</b>	<b>2 001,2</b>

Zalaegerszeg, 2025. április 11.

  
 Lészkezelés, Építőipari és  
 Szolgáltató Kft.  
 8901 Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf. 7.  
 Pais Kornél  
 ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG  
2/2

10711732-6832-113-20  
Statisztikai számjel

20-09-060878  
Cégjegyzék száma

## **Kiegészítő melléklet**

**A Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.**  
**8900 Zalaegerszeg, Kert utca 39.**

**2024. évi**

**éves beszámolójához**

## Általános rész

A cég elnevezése: Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

A cég rövidített elnevezése: LÉSZ Kft.

Székhely: Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Internetes honlap: [www.leszkft.hu](http://www.leszkft.hu)

Tevékenységi köre:

- ingatlankezelés (főtevékenység)
- épületasztalos- ipari termék gyártása
- egyéb fa-, parafatermék, fonott áru gyártása
- játékgyártás
- szennyvíz gyűjtése, kezelése
- nem veszélyes hulladék gyűjtése
- nem veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása
- használt eszköz bontása
- hulladék újrahasznosítása
- lakó- és nem lakó épület építése
- folyadék szállítására szolgáló közmű építése
- elektromos, híradás-technikai célú közmű építése
- egyéb m.n.s. építés
- bontás
- építési terület előkészítése
- villanyszerelés
- víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló szerelés
- egyéb épületgépészeti szerelés
- vakolás
- épületasztalos-szerkezet szerelése
- padló-, falburkolás
- festés, üvegezés
- egyéb befejező építés m.n.s.
- tetőfedés, tetőszerkezet építés
- egyéb speciális szaképítés m.n.s.
- alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelme
- fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme
- szerszámgép-nagykereskedelem
- bányászati-, építőipari gép nagykereskedelme
- hulladék nagykereskedelem
- raktározás, tárolás
- kempingszolgáltatás
- italszolgáltatás
- vezetékes távközlés
- vezeték nélküli távközlés
- adatfeldolgozás, web-hosztíng szolgáltatás
- saját tulajdonú ingatlan adás-vétele
- saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- ingatlanügynöki tevékenység
- számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- építészmérnöki tevékenység
- mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás

- m.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
- építőipari gép kölcsönzése
- egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése
- építményüzemeltetés
- általános épülettakarítás
- zöldterület-kezelés
- m.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
- víztermelés, -kezelés, -ellátás
- gőzellátás, légkondicionálás
- gázkereskedelem
- villamosenergia kereskedelem
- egyéb takarítás
- egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

Tag neve, székhelye, szavazatainak aránya:

A Társaság tulajdonosa 100 %-ban Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19).

A vállalkozó képviselőre jogosult személynek a neve és lakóhelye:

Az éves beszámolót aláírni köteles, a társaság képviselőre jogosult személy: Pais Kornél ügyvezető (Zalaegerszeg, Csillagfény utca 10.).

A vezető tisztségviselő, a felügyelő bizottság tagjainak tevékenységükért az üzleti év után járó járandóság összege:

Az üzleti évben a vezető tisztségviselő bruttó 16 377 ezer Ft munkabért, a felügyelő bizottság tagjai összességében bruttó 1 960 ezer Ft tiszteletdíjat kaptak tevékenységükért.

A társaság a vezető tisztségviselő, a felügyelő bizottság tagjainak nem folyósított előleget és kölcsönt, a nevükben nem vállalt garanciát.

A társaság korábbi vezető tisztségviselőivel, felügyelő bizottsági tagjaival szembeni nyugdíjfizetési kötelezettség nincs.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy: Komáromy Zoltán gazdasági vezető (mérlegképes regisztrációs szám: 127395).

Könyvvizsgálat:

A társaságnál a könyvvizsgálat kötelező, a könyvvizsgáló: Sziyártóné Gorza Klára, Zalaegerszeg, Batthyány Lajos utca 3-7. 1/1., könyvvizsgálói bejegyzés száma: 001067).

A könyvvizsgáló által a könyvvizsgálatért a tárgyévben felszámított díj nettó 960 ezer Ft. Más szolgáltatást nem végzett, más szolgáltatásért nem számított fel díjat.

### **Az éves beszámoló készítése**

A LÉSZ Kft. a számviteli törvény szerinti éves beszámolót készít.

A könyvek vezetése magyar forintban történik.

A társaság a mérleget a számviteli törvény 1. számú melléklete szerint „A” változatban készíti, az eredménykimutatást a számviteli törvény 2. számú melléklete szerinti változatban, összköltség eljárással állítja össze.

Az üzleti év megegyezik a naptári évvel. Az üzleti év fordulónapja: 2024. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2025. február 28.

## **A beszámoló összeállításánál alkalmazott szabályrendszer, annak főbb jellemző, az alkalmazott értékelési eljárások**

Az eredménykimutatás 2015. évtől kezdődően összköltség eljárással a törvényben meghatározott „A” változatban készül.

A költségek könyvelése 2015. évtől kezdődően kizárólag az 5. számlaosztályban történik, költséghely, költségviselőre történő analitikus nyilvántartással.

A 200 ezer Ft egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket, szellemi termékeket és vagyoni értékű jogokat használatbavételkor 100 %-ban költségként számoljuk el.

Az értékcsökkenési leírás választott és alkalmazott módszere lineáris, a tárgyi eszközök teljes körére vonatkozóan.

A leírási kulcsok az eszközök műszaki állapotának megfelelően - egyedileg - kerültek meghatározásra.

Maradványértéket azoknál az eszközöknél kell megállapítani, ahol a hasznos élettartam végén várhatóan realizált érték jelentős.

A vásárolt készletek értékelése átlagos beszerzési áron történik, a saját előállítású termékek értékelésének alapja a tényleges közvetlen önköltség.

Értékvesztés elszámolása: a 2014. január 1-től hatályos működtetői szerződésben foglaltak alapján az önkormányzati tulajdonú bérleményekkel, illetve a saját tulajdonú lakásbérleményekkel összefüggésben keletkezett követelésekre értékvesztést abban az esetben számolunk el, ha a bérlő fizetési hajlandóságot nem mutatott, illetve a peres eljárás nem vezetett eredményre. Minden egyéb követelés esetén az értékvesztés elszámolása a vevők egyedi minősítése alapján történik.

A számviteli törvény 7. sz. mellékletében előírt Cash-flow kimutatást a beszámolási és az előző év adataiból készítjük el.

## **Számviteli törvény előírásaitól való eltérés**

A számviteli törvény előírásaitól való eltérés nem volt.

## **Előző üzleti évtől eltérő eljárások**

2024-ben nem került sor az előző üzleti évtől eltérő eljárás bevezetésére, alkalmazására.

## **Össze nem hasonlítható adatok**

A mérlegben és az eredménykimutatásban nincs az előző év és a tárgyév között össze nem hasonlítható adat.

## **Az ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hibák eredményre, az eszközök és a források állományára gyakorolt hatása**

Az ellenőrzés és önellenőrzés keretében feltárt hibák közül jelentősnek minősül az, amelynek hatása eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérleg főösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.

A saját tőke lényeges változásának minősül, ha az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt hiba hatásaként a saját tőke 25 %-ot meghaladóan módosul.

A tárgyévben ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hiba nem volt.

## **Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások összege**

A számviteli politikában a kivételes nagyságú vagy előfordulású tételek küszöbértékét az üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékének 40 százalékában határozzuk meg. Ennek megfelelően az elszámolt kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételeket, költségeket, illetve ráfordításokat ezt meghaladó összeg esetén a Kiegészítő mellékletben tételesen bemutatjuk.

A tárgyévben kivételes nagyságú vagy előfordulású tétel nem volt.

## **A mérleghez és az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**

Immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értéke, értékcsökkenése:

Az immateriális javak, tárgyi eszközök nyitó bruttó értékét, annak növekedését, csökkenését, záró bruttó értékét az 1. sz. táblázat tartalmazza.

Az immateriális javak, tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenés nyitó értékét, annak tárgyévi növekedését, csökkenését, záró értékét a 2. sz. táblázat tartalmazza. Az elszámolt értékcsökkenés valamennyi esetben lineáris terv szerinti leírás. Az értékcsökkenés megállapításakor figyelembe vett körülményekben bekövetkezett lényeges változás miatti módosítás nem volt.

Bevételek aktív időbeli elhatárolása:

Az adatokat a 8. sz. táblázat tartalmazza.

Saját tőke elemeinek változása:

2024-ben a saját tőke az adózott eredmény 22 814 ezer Ft összegével növekedett.

Az előző évi adózott eredmény 60 307 ezer Ft összege átvezetésre került az eredménytartalékba.

Céltartalékok:

2024-ben nem került sor céltartalék képzésére.

Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása, halasztott bevételek:

Az adatokat a 8. sz. táblázat tartalmazza.

Értékesítés nettó árbevétele:

a tevékenységek szerinti árbevételt a 3. sz. táblázat tartalmazza.

Az értékesítés nettó árbevételéből a kapcsoló vállalkozásokkal elszámolt összegeket a 13. sz. táblázat tartalmazza.

Az egyéb bevételek és a pénzügyi műveletek bevételei között nincs a kapcsoló vállalkozással elszámolt összeg.

Igénybe vett szolgáltatások költségeinek jelentős tételei:

Az adatokat a 14. sz. táblázat tartalmazza.

A társasági adó megállapításánál módosító tételek:

Az adatokat a 9. sz. táblázat tartalmazza.

## **Cash flow-kimutatás**

A cash flow-kimutatást a 6. táblázat tartalmazza.

### **Az adózott eredmény felhasználására (az osztalék jóváhagyására) vonatkozó javaslat**

A társaság vezetése osztalék kifizetését nem javasolja, így az adózott eredmény az eredménytartalékot növeli.

### **Leányvállalat, közös vezetésű vállalkozás, társult vállalkozás**

A LÉSZ Kft-nek nincs leányvállalata, közös vezetésű vállalkozása, társult vállalkozása.

### **Kapcsolt felekkel lebonyolított ügyletek**

A kapcsolt felekkel nem történt nem a szokásos piaci feltételek között megvalósuló ügylet.

### **Mérlegen kívüli tételek**

A társaságnak nincs mérlegen kívüli tétele.

### **A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állományi létszáma, bérköltsége és személyi jellegű egyéb kifizetései állománycsoportonként, valamint a bérjárulékok jogcímenként megbontva**

Az adatokat a 7. sz. táblázat tartalmazza.

### **Támogatások**

A társaságnak végleges jelleggel kapott, folyósított, illetve elszámolt összege 2024-ben nem volt.

Az elektromos tehergépkocsi 2024. évi beszerzéséhez kapcsolódóan kiállításra került a támogatói okirat 3 800 ezer Ft összegben. A támogatás kifizetésére 2025-ben, a mérlegkészítés időpontja után került sor.

### **Kutatás és a kísérleti fejlesztés tárgyevi költségei**

A társaság kutatási, kísérleti fejlesztési tevékenységet nem végez.

### **A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök**

A társaság nem rendelkezik a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel.

### **Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok nyitó és záró készlete**

A társaság veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok készlettel nem rendelkezett.

## Környezetvédelemmel kapcsolatosan elszámolt költségek összege, céltartalékok, kötelezettségek

Megnevezés	Előző év (ezer Ft)	Tárgyév (ezer Ft)
környezetvédelemmel kapcsolatosan elszámolt költségek	11 724	10 932
környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére képzett céltartalék	0	0
környezetvédelmi kötelezettségek	0	0

A kötelezettségek között ki nem mutatott környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettsége nincs a társaságnak.

## Környezetvédelmi, sport, egészségügyi, szociális, kulturális és oktatási területen közérdekű célból, közhasznú tevékenységet végző civil szervezetnek ellentételezés nélkül az üzleti évben nyújtott pénzbeli és természetbeni juttatások

A társaság a tárgyévben 30 ezer Ft pénzbeli támogatást nyújtott közhasznú tevékenységet végző civil szervezetnek.

## Mellékelt táblázatok

1. sz. táblázat: Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének alakulása
2. sz. táblázat: Az immateriális javak és a tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenésének változása
3. sz. táblázat: Tevékenységek árbevétele, bevétele
4. sz. táblázat: Követelésekre elszámolt értékvesztés állományváltozása
5. sz. táblázat: Vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzet alakulása
6. sz. táblázat: Cash-flow kimutatás
7. sz. táblázat: A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos létszáma, bérköltsége és egyéb személyi jellegű kifizetései állománycsoportonként, bérjárulékok jogcímenként
8. sz. táblázat: Időbeli elhatárolások alakulása
9. sz. táblázat: Társasági adó elszámolása
10. sz. táblázat: Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
11. sz. táblázat: A kezelésből kikerült és kezelésbe bekerült lakások és egyéb helyiségek részletezése
12. sz. táblázat: Megvalósult karbantartási munkák
13. sz. táblázat: Kapcsolt vállalkozásokkal elszámolt értékesítés nettó árbevétele
14. sz. táblázat: Igénybe vett szolgáltatások költségei

Zalaegerszeg, 2025. április 11.

Lakáskezelő, Építőipari és  
Szolgáltató Kft.  
8981 Zalaegerszeg, Kert u. 39 Pf.  
  
.....  
ügyvezető

**IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS A TÁRGYI ESZKÖZÖK  
BRUTTÓ ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA  
2024. ÉVBEN**

	MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Átsorolás	ezer Ft	
						Záró Érték	
<b>I.</b>	<b>Immateriális javak összesen</b>	7 436	463	0	0	7 899	
	Vagyoni értékű jogok	5 335	1			5 336	
	Üzemi, vagy cégérték					0	
	Szellemi termékek	2 101	462			2 563	
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0	
	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0	
<b>II.</b>	<b>Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>243 349</b>	<b>35 634</b>	<b>17 944</b>	<b>0</b>	<b>261 039</b>	
	Ingatlanok	168 320	800			169 120	
	Műszaki berendezések, gépek, járművek	16 503	654			17 157	
	Egyéb berendezés, felszerelés	58 526	16 363	127		74 762	
	Beruházások		17 817	17 817		0	
	Beruházásokra adott előlegek					0	

**HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSA**  
**2024. ÉVBEN**

	MEGNEVEZÉS	Nyitó érték	Évközi növekedés	Évközi csökkenés	Átsorolás	ezer Ft	
						Érték	Érték
<b>I.</b>	Immateriális javak összesen	7 421	46	0	0	7 467	
	Vagyoni értékű jogok	5 320	16			5 336	
	Üzemi, vagy cégtérlek					0	
	Szellemi termékek	2 101	30			2 131	
	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke					0	
	Alapítás-átszervezés aktivált értéke					0	
<b>II.</b>	Tárgyi eszközök összesen	100 158	7 826	127	0	107 857	
	Ingatlanok	49 706	2 034			51 740	
	Műszaki berendezések, gépek, járművek	5 595	1 139			6 734	
	Egyéb berendezés, felszerelés	44 857	4 653	127		49 383	
	Beruházások						
	Beruházásokra adott előlegek						

## Tevékenységek árbevétele, bevétele

MEGNEVEZÉS	BÁZIS	2024. évi		INDEX	
		TERV	TÉNY	Bázishoz %	Tervhez %
1. Bérleti díj bevételek	207 339	294 357	304 210	146,7	103,3
2. Támogatott lakások bérleti díj bevétele	64 149			0,0	
3. Ügyfélszolgálati iroda üzemeltetése	8 325	9 740	9 790	117,6	100,5
4. Közvetített közüzemi díjak	41 990	42 337	40 502	96,5	95,7
5. Központi fűtés	12 693	12 815	11 996	94,5	93,6
6. Lakásértékesítés bonyolítás díja	10	5	9	90,0	180,0
7. Munkáshotel	158 388	144 715	109 654	69,2	75,8
8. Társasházi közös képviselet	64 299	76 311	73 760	114,7	96,7
9. Építőipari tevékenység	147 062	90 000	92 292	62,8	102,5
10. Takarítási tevékenység	7 782	9 038	8 834	113,5	97,7
11. Egyéb tevékenység (bérbeadás)	54 102	61 336	60 780	112,3	99,1
12. Egyéb bevétel	21 450	12 000	21 731	101,3	181,1
I. Üzemi tevékenység árbevétele	787 589	752 654	733 558	93,1	97,5
II. Pénzügyi műveletek bevétele	24 761	10 000	20 252	81,8	202,5
<b>Összesen</b>	<b>812 350</b>	<b>762 654</b>	<b>753 810</b>	<b>92,8</b>	<b>98,8</b>

ezer Ft

**KÖVETELÉSEKRE ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS  
ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA 2024. évben**

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	Összes
1.	Értékvesztés nyitóállománya	40 523
2.	Határidőre ki nem egyenlített vevő követelésekre elszámolt értékvesztés	8 426
3.	Egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés	1 848
4.	Visszaírt értékvesztés	571
5.	Könyv szerinti értéket meghaladó befizetés	8 914
6.	Kivezetett értékvesztés	7 643
7.	Értékvesztés záró állománya	33 669

## VAGYONI, JÖVEDELMEZŐSÉGI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA

## I. Vagyoni helyzet

(ezer Ft-ban)

	MEGNEVEZÉS	2023. év		2024. év	
		összege	megoszl.%	összege	megoszl. %
1.	Befektetett eszközök	143 206	22,2	153 614	24,3
2.	Forgóeszközök az aktív időbeli elhatárolásokkal együtt	500 759	77,8	478 939	75,7
3.	Vagyoni eszközök összesen	643 965	100,0	632 553	100,0
4.	Saját tőke	504 734	78,4	527 548	83,4
5.	Idegen tőke	139 231	21,6	105 005	16,6

2023. év

2024. év

## II. Pénzügyi helyzet

Likviditási mutató:	<u>485350</u>	422,9%	<u>459258</u>	528,6%
	114779		86885	

## III. Jövedelmezőség

1./	Bevétel arányos jövedelmezőségi mutató:	<u>65801</u>	8,1%	<u>24267</u>	3,2%
		812350		753810	
2./	Eszközarányos jövedelmezőségi mutató:	<u>65801</u>	10,2%	<u>24267</u>	3,8%
		643965		632553	
3./	Tőkearányos jövedelmezőségi mutató:	<u>65801</u>	14,8%	<u>24267</u>	4,8%
		444427		504734	

**CASH FLOW KIMUTATÁS**  
**2024. ÉV**

(ezer Ft-ban)

Ssz	MEGNEVEZÉS	+	-
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>	<b>61 673</b>	<b>62 602</b>
1a.	Adózás előtti eredmény + - ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	24 267	
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +		
2.	Elszámolt amortizáció +	7 872	
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	9 704	
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -		20
6.	Szállítói kötelezettség változása + -		21 246
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása + -		6 648
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása + -		6 332
9.	Vevőkövetelés változása + -	19 830	
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása		24 643
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása + -		2 260
12.	Fizetett adó (nyereség után) -		1 453
13.	Fizetett osztalék, részesedés -		
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)</b>	<b>20</b>	<b>18 280</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése -		18 280
15.	Befektetett eszközök eladása +	20	
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek –		
18.	Kapott osztalék, részesedés +		
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele + Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
20.	Hítel és kölcsön felvétele +		
21.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
22.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -		
23.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
24.	Hítel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		
25.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
	<b>ÖSSZESEN</b>	<b>61 693</b>	<b>80 882</b>
<b>IV.</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (+I+-II+-III) + -</b>	<b>-19 189</b>	
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése +		
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +</b>	<b>-19 189</b>	

**2024. ÉVBEN FOGLALKOZTATOTT MUNKAVÁLLALÓK ÁTLAGOS LÉTSZÁMA, BÉRKÖLTSÉGE  
ÉS SZEMÉLYI JELLEGŰ KIFIZETÉSEI ÁLLOMÁNYCSONTOKONKÉNT**

Megnevezés	Teljes munkaidős		Rész- munkaidős	M megbízás	Egyszerű- sített foglalkoz- tatás	Munka- vállalók összesen	Felügyelő Bizottság tisztletdíja	Állomány- csoporthoz nem kapcsolódó	Társaság összesen
	Fizikai	Szellemi							
Átlagos statisztikai létszám (fő)	24	27	1			52			52
Bérköltség (ezer Ft)	82 137	147 198	2 511	1 853	3 894	237 593	1 960		239 553
Személyi jellegű egyéb kifizetés (ezer Ft)	5 852	7 610	94			13 556		2 721	16 277

**BÉRJÁRULÉKOK JOGCÍMENKÉNT:**

Megnevezés	Összeg (ezer Ft)
Szociális hozzájárulási adó	15 701
Egyszerűsített fogl. közteher	613
Kifizetést terhelő TB járulék	
<b>Összesen</b>	<b>16 314</b>

**IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK ALAKULÁSA**  
**2024**

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2024.	Várható rendezés időpontja
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>		
Bevételek aktív időbeli elhatárolása (melegvízszolgáltatás, lépcsőházvilágítás, vízdíj, kamat)	6 876	2025
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása (biztosítási díjak, előfizetések, hirdetés, gáz alapidj)	1 955	2025
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>8 831</b>	
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>		
Bevételek passzív időbeli elhatárolása (előre befizetett bérleti díjak, központi fűtés elszámolás)	8 309	2025-2028
Költségek passzív időbeli elhatárolása (áramdíj, internet, telefon, prémium és járulékai, bankköltség, gázdíj)	9 015	2025
Halasztott bevételek (tárgyi eszköz beszerzésének támogatása)	796	2025-2030
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>18 120</b>	

**TÁRSASÁGI ADÓ ELSZÁMOLÁSA**  
2024. év

ezer Ft

Társasági adó számítása	Összeg
Adózás előtti eredmény	24 267

Adózás előtti eredményt módosító tételek:

<b>Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek</b>	
Várható kötelezettségre képzett céltartalék felhasználása	0
Az adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege	7 215
Eszközök kivezetésekor a számított nyilvántartási érték	0
Fejlesztési tartalék	0
Szakirányú oktatásban részt vevő tanuló utáni kedvezmény	2 305
Visszaírt értékvesztés, kiegyenlítéskor elszámolható összeg, behajthatatlan követeléshez kapcsolódó elszámolt értékvesztés	17 127
Támogatás, juttatás meghatározott összege	6
Az adófelajánlással összefüggésben elszámolt jóváírás	0
<b>Összesen:</b>	<b>26 653</b>

<b>Adózás előtti eredményt növelő jogcímek</b>	
Az adóévben terv szerint és terven felüli értékcsökkenési leírásként elszámolt összeg	7 872
Tárgyi eszközök állományból való kivezetésekor a könyv szerinti érték	0
Elévült követelés	0
Visszafizetési kötelezettség nélkül adott támogatás, juttatás	389
Jogerős határozatban megállapított bírság	0
Az adóévben követelésre elszámolt értékvesztés összege	10 274
Önellenzés ráfordításként elszámolt összege	0
Kiegészítő sportfejlesztési támogatás	0
<b>Összesen:</b>	<b>18 535</b>

Adóalap	16 149
Jövedelem- (nyereség-) minimum	15 076
<b>Társasági adó (9 %)</b>	<b>1 453</b>

**Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei**  
2024. év

(ezer Ft-ban)

MEGNEVEZÉS	2023. évi tény	2024. évi terv	2024. évi tény	Teljesítés %
<b>BEVÉTELEK</b>				
Lakbér és használati díj előírás	184 387	267 381	277 372	103,7
Helyiségbérlet	22 952	26 976	26 838	99,5
Összes bevétel	207 339	294 357	304 210	103,3
<b>FELHASZNÁLÁS</b>				
Üzemeltetésre	80 984	123 543	95 526	77,3
- működtetői díj	44 000	47 000	47 000	100,0
- üzemeltetési hozzájárulás társasházak	27 207	29 500	31 779	107,7
- üzemeltetés külső számlák alapján	5 947	35 426	5 858	16,5
- egyéb költségek	3 830	11 617	10 889	93,7
Karbantartási munkákra	34 056	22 000	54 297	246,8
- külső vállalkozó által végzett	25 562	11 000	30 011	272,8
- saját vállalkozásban	8 494	11 000	24 286	220,8
<b>Felhasználás összesen</b>	<b>115 040</b>	<b>145 543</b>	<b>149 823</b>	<b>102,9</b>
Támogatott épületek lakbér és használati díj előírás	64 149			
<b>FELHASZNÁLÁS</b>				
Üzemeltetésre	2 523			
Egyéb költségek	5 146			
Karbantartási munkákra	15 354			
- külső vállalkozó által végzett	7 722			
- saját vállalkozásban	7 632			
<b>Felhasználás összesen</b>	<b>23 023</b>			
Összes bevétel	271 488	294 357	304 210	103,3
Összes felhasználás	138 063	145 543	149 823	102,9
Bérleményműködtetés általános költsége	50 090	53 504	50 426	94,2
Saját karbantartás ált.ktg. arányos része	11 176	9 818	12 388	126,2
Üres lakások központi fűtés költsége	483	601	1 210	201,3
Arányosított ÁFA le nem vonható része	10 887	9 175	12 792	139,4
Iparüzési adó, innovációs jár. arányos része	6 841	7 170	7 328	102,2
Behajthatatlan követelések leírása	28	1 700	311	18,3
Elszámolt, visszaírt értékvesztés	-19	8 000	468	5,9
Központi irányítás költségének arányos része	28 921	29 309	35 254	120,3
<b>Eredmény</b>	<b>25 018</b>	<b>29 537</b>	<b>34 210</b>	<b>115,8</b>

## 2024. évben kezelésből kikerült lakások

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m <sup>2</sup>	Kikerülés oka
	-----			

## 2024. évben kezelésbe bekerült lakások

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m <sup>2</sup>	Bekerülés oka
	-----			

## 2024. évben kezelésből kikerült nem lakáscélú helyiségek

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m <sup>2</sup>	Kikerülés oka
	-----			

## 2024. évben kezelésbe bekerült nem lakáscélú helyiségek

Ssz.	Cím	komfortfokozat	alapterület m <sup>2</sup>	Bekerülés oka
	-----			

## Megvalósult karbantartási munkák, 2024. év

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)	Tény (eFt)
Átalszegett u. 23/A.	Festés, erkélyek javítása	1 500	
	Általános karbantartás, kazánkarb., érintésvédelmi jegyzőkönyv	500	7 186
Átalszegett u. 23/B.	Általános karbantartás	1 400	2 158
	Kémény javítás, érintésvédelmi jegyzőkönyv	800	
Báthory u. 56. és 56/A.	Általános karbantartás, terület gondozás	550	130
Ebergényi út 16/1.	Ereszcsatorna javítás, érintésvédelmi jegyzőkönyv, általános karbantartás	600	4 312
Gasparich Márk u. 26/A.	Általános karbantartás, javítások, érintésvédelmi jegyzőkönyv	600	1 049
	Homlokzat javítások, záruk javítása	300	
Önkormányzati lakások, társasházban található karbantartása (általános)	Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a társasházi tervezett külső hőszigetelés miatt	3 000	2 611
	Azon lakásokban, ahol kémény helyett villamos felújítás történt villany bojlerre történő átalakítás	400	136
	Általános karbantartások, központi berendezéseken, bérbeadóra tartozó munkák elvégzése (csőtörés, villamos hálózat javítás, falban menő vez. jav.)	3 200	24 593
Mártírok útja 13-15.	Általános javítás, karbantartás	600	4 302
	Mázolások, festés, pince javítás, érintésvédelmi jegyzőkönyv	750	1 284
Ola u. 14. "A" lph és "B" lph.	Általános javítás, karbantartás	450	580
	Parkoló javítás, kapu javítás	250	
Ölyvesfalvi u. 48.	Általános karbantartás	300	482
	Érintésvédelmi jkv.	70	
Ölyvesfalvi u. 50.	Általános karbantartás	300	273
	Érintésvédelmi jkv.	70	
Ölyvesfalvi u. 52.	Általános karbantartás	300	219
	Érintésvédelmi jkv.	70	
Ölyvesfalvi u. 54.	Általános karbantartás	300	841
	Érintésvédelmi jkv.	100	
Ölyvesfalvi u. 58.	Postaládák teljes cseréje	100	
	Általános karbantartás	300	170
Platán sor 38.	Általános karbantartás, kazánkarb.	450	2 389
	Kerékpár tartó készítése	300	
Rákóczi Ferenc u. 19.	Beázás javítás, általános karbantartás	190	170

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)	Tény (eFt)
	Műemléki felmérés, ajtó javítás	2 000	
Ságodi út 68.	Általános karbantartás	400	483
Sütő u. 3.	Általános karbantartás	100	127
	Lépcsőház ajtó javítás, udvar javítás	450	
Vörösmarty u. 15.	Általános karbantartás, udvar karbantartás	300	288
Vásártér 3-23.	Általános épületkarbantartás, komfortossá alakítások	1 000	514
	Mindösszesen	22 000	54 297

**Kapcsolt vállalkozásokkal elszámolt értékesítés nettó árbevétele, 2024. év**

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Zalaegerszeg MJV Önkormányzata	90 599
Zalavíz Zrt.	7 125
Városgazdálkodási Kft.	3 151
Kvartélyház Kft.	1 832
Zalai Közszolgáltató Nonprofit Kft.	1 713
Kontakt Nonprofit Kft.	1 106
ZTE KK Kft.	708
Zalaegerszegi Rendezvényszervező Kft.	197
Összesen	106 431

**Igénybe vett szolgáltatások költségei, 2024. év**

Megnevezés	Összeg (e Ft)
Javítás, karbantartás	53 302
Működtetési díj	47 000
Bérleti díjak	46 532
Üzemeltetési költség	36 379
Építőipari szolgáltatás	24 057
Szemétszállítási díj	10 932
Személy- és vagyonvédelem	8 784
Informatikai szolgáltatás	6 905
Takarítás, mosás	4 849
Ügyvédi díj	3 450
Egyéb szakértői, tanácsadói díj	3 102
Csatornahasználat	3 047
Kazánfűtés	2 860
Telefon, internet	2 004
Kintlévőségkezelés	1 838
Postaköltség	1 649
Fénymásoló nyomatdíj	1 096
Hirdetés	1 091
Könyvvizsgálói díj	960
Egyebek	17 289
Összesen	277 126

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** a LÉSZ Kft. (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2025. április 29-én.

<b>Résztvevők:</b>	Györfyné 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 pontok:

1. A 2024. évi beszámoló megtárgyalása
2. Az ügyvezető 2024. évi prémiumfeladatainak értékelése
3. A 2025. évi üzleti terv véglegesítése
4. Tájékoztató az Alapító Okirat módosításáról

A Felügyelő Bizottság elnöke köszöntötte a Felügyelő Bizottság ülésének résztvevőit.

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

Az első napirendi pont a társaság 2024. évi beszámolójának megtárgyalása volt.

Az ügyvezető szóbeli kiegészítésében tájékoztatást adott a 2024. évi gazdálkodásról, az eredményről, a bérlemények működtetéséről, a kintlévőségek további csökkenéséről, a Munkáshotel működéséről.

*Szijártóné Gorza Klára* könyvvizsgáló tájékoztatta a felügyelő bizottságot, hogy a 2024. évi beszámolóhoz korlátozás nélküli záradékot adott ki. A cégnél kiegyensúlyozott gazdálkodás folyik, a számviteli elszámolások és az éves beszámoló megbízható, valós képet adnak a társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről. A beszámolót elfogadásra javasolta.

A Felügyelő Bizottság a beszámolót egyhangú határozattal elfogadta.

### 1/2025. sz. határozat

**A Felügyelő Bizottság a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft. 2024. évi gazdálkodásáról szóló beszámolót 22.814 ezer Ft adózott eredménnyel, 632.553 ezer Ft mérlegfőösszeggel jóváhagyja, és a tulajdonos önkormányzatnak elfogadásra javasolja.**

A második napirendi pont az ügyvezető 2024. évi prémiumfeladatainak értékelése volt az alábbiak szerint.

A prémium alapja az éves alapbér 100 %-a, a feladatok időarányos teljesítése esetén év közben egy alkalommal legfeljebb 50 % prémiumelőleg fizethető ki, amelyet a felügyelő bizottság javaslata alapján a polgármester engedélyez.  
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft ügyvezetőjének 2023. évi prémiumfeladatait az alábbiak szerint határozta meg:

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

**Önértékelés:** A 2024-es évben a felújítások során figyeltünk a várhatóan mozgásában korlátozott személyekre is, a meglévő állományból év elején belső akadálymentesítés és rámpa készült, a második félévben meglévő lakásnál Nyugdíjas otthonházban mozgássérült WC és zuhanyzó kerül kialakításra, a Platán sor 38. alatt magasított WC került elhelyezésre rokkant személynél.

**Javasolt összeg: 20%**  
**Előlegben kifizetve: 10%.**

2. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 20%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben a társaság egyéb (lakáskiadással kapcsolatos) kintlévőségének állománya tovább csökken és nem haladja meg a 2023. év végi tényadatot, valamint hatékony lakásgazdálkodást, és a lakásalap forrásain kívül is lakásfelújításokat folytat.

**Önértékelés:** A lakáskiadással összefüggő egyéb kintlévőség 2023. év végén 9.411 eFt volt, 2024. december 31-én 7.250 eFt, így itt mintegy 23%-os csökkenés következett be. A lakások felújítása, karbantartás után szinte azonnal hasznosításra kerülnek, szoros együttműködésben a Polgármesteri Hivatal Szociális és Igazgatási Osztályával és a Műszaki Osztállyal. A lakásalap forrásán kívül a Platán sor 38., és az Átalszegett u. 23/A. épületben is folytattunk felújítást.

**Javasolt összeg: 20%**  
**Előlegben kifizetve 10%.**

3. Az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 30%-ának megfelelő prémium adható, amennyiben saját forrásból folytatja a telephely energetikai korszerűsítését, további (műhely) épület szigetelésével, ablakcserével vagy megfelelő műszaki paraméterek esetén napelem telepítéssel.

**Önértékelés:** A telephelyen 2024-es évben az irodaház mellékhelyiségekben a maradék, még 40 éves ablakok cseréje, valamint saját beruházásban a 4-es épület tetőszigetelése valósult meg. Napelemet kizárólag pályázati úton gazdaságos telepíteni, 2024-ben vállalkozások részére ilyen pályázat nem jelent meg.

Bár a kiírás nem tartalmazta, az év második felében sikeres pályázat után elektromos-gépjármű töltő berendezést és elektromos tehergépjárművet szereztünk be, mellyel elsősorban üzemanyag-megtakarítást és szervizköltség csökkenést érünk el.

**Javasolt összeg 30%**  
**Előlegben kifizetve 15%.**

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

szállásolásra vonatkozó szerződés kötése esetén az ügyvezető részére az éves személyi alapbér 5%-ának megfelelő prémium adható, maximum az éves személyi alapbér 30 %-áig.

**Önértékelés:** 2024. évben az alábbi vállalkozások dolgozói kerültek szerződés szerint szállásolásra (33 db vállalkozás): 3B Hungária Kft., AQ Anton Kft., Architect-Dent Kft., B-Day Alapítvány, Balogép Híd Kft., Bácska Közműépítő Kft., BRC Services Kft., Build-Material Kft., Dombó Steel Kft., Domino House 2009 Kft., Dreiszker és társai Kft., Flextronics International Kft., Gahabo Kft., GEDI Építő Kft., Greznár András e.v., Jobtain Kft., KemenesTherm Kft., Kvadrát 2000 Kft., Lindon Kft., Optimus Controlling Kft., Polyalpan-Hungaria Kft., Powermax Épker Kft., Pylon 94 Kft., Rövid-Táv Kft., Ringi Kft., Sector Hungary 1992 Zrt., SKOR-BI Kft., Telnecom Kft., Tetőszig Team Kft., Transz-KO Kft., V&V Femzol Kft., Valid Gate Kft., Welding Group'21 Kft.

Bár nem a prémiumfeladat része, megjegyezném, hogy 2024-ben a két legnagyobb partnerünk jóval kevesebb főt szállásoltat, ezért jóval több kis cég is tudott dolgozót elhelyezni, akiket folyamatosan kerestünk, számos új és visszatérő partnerünk is lett, bár ez teljes mértékben nem ellensúlyozza a kiesést a dolgozók szállásoltatásában.

**Javasolt összeg: 30%**  
**Előlegben kifizetve 15%.**

**Összesen javasolt összeg: 100%**  
**Előlegben kifizetve 50%.**

A Felügyelő Bizottság a prémiumfeladatok 100 %-os teljesítését egyhangúlag elfogadta.

#### **2/2025. sz. határozat**

**A Felügyelő Bizottság az ügyvezető részére a 2024. évre megállapított prémiumfeladatok 100 %-os teljesítését jóváhagyja, a prémium kifizetését javasolja.**

A harmadik napirendi pont a 2025. évi előzetes üzleti terv véglegesítése volt.

A harmadik napirendi pont a 2025. évi előzetes üzleti terv véglegesítése volt. Az ügyvezető tájékoztatta az ülés résztvevőit, hogy a tulajdonos által 2024. december 12-én elfogadott előzetes üzleti terven módosítás nem történt, azt javasolja végleges tervként elfogadni.

A Felügyelő Bizottság a végleges üzleti tervet egyhangú döntéssel elfogadta és a következő határozatot hozta:

#### **3/2025. az. határozat**

**A Felügyelő Bizottság az írásos előterjesztés, valamint a szóbeli kiegészítés alapján a LÉSZ Kft. 2025. évi végleges üzleti tervét 761.479 ezer Ft nettó árbevétellel és 1.286 ezer Ft adózott eredménnyel jóváhagyta, és azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolja.**


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

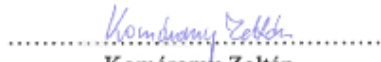
- a tevékenységi körben a TEÁOR'08-ról a TEÁOR'25-re történő módosítások,
- **2025. július 1.** napjától **2030. június 30.** napjáig az Ügyvezető mellett két fő cégjegyzésre jogosult más munkavállalót nevez ki, akik feladatukat az ügyvezető akadályoztatása esetén együttesen, de az Ügyvezető utasításait szem előtt tartva látják el. A két kinevezett fő továbbra is Komáromy Zoltán és Zabari Gábor.

- A társaság könyvvizsgálója 2025. június 1. napjától 2030. május 31. napjáig Szijártóné Gorza Klára.

  
.....  
Györflyné Könczöl Tímea  
FB elnök

k.m.f.

  
.....  
Milics Tamás  
jkv. hitelesítő

  
.....  
Komáromy Zoltán  
jkv. vezető



Sziájtóné Gorza Klára  
kamarai tag könyvvizsgáló  
Iroda: 8900 Zalaegerszeg, Batthyány út 3-7.  
Levél cím: 8900 Zalaegerszeg, Pf 379.  
Tel./fax: 92/348-831  
Tel.: 92/596-834, 20/326-6964

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

**A Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft**  
8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39.  
Tulajdonosának

### Vélemény

Elvégeztem a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft (8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39., Cg. szám 20-09-060878) 2024. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszeg 632 553 E Ft, az adózott eredmény 22 814 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményem szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2024. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatomat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségem bővebb leírását jelentésem „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Független vagyok a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésem, hogy az általam megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményemhez.

### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2024. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésem „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményem nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általam végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a felelősségem az üzleti

jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteimnek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkám alapján arra a következtetésre jutok, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességem erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján felelősségem továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítsak.

Véleményem szerint a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2024. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft 2024. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondok véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásomra, így e tekintetben nincs jelentenivalóm.

#### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

#### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célom kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményemet tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássak ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várákozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazok és szakmai szkepticizmust tartok fenn.

Továbbá:

- Azonosítom és felbecsülöm az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat alakítok ki és hajtok végre, valamint véleményem megalapozásához elegendő és

megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzek. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerem a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezek meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsak.

- Értékelem a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.

- Következtetést vonok le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonom le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésemben fel kell hívnom a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenem kell véleményemet. Következtéseim a független könyvvizsgálói jelentésem dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékelem az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékelem azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozom - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatom során általam azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Zalaegerszeg, 2025. április 14.

Szijártóné Gorza Klára  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 001067

## 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 8. pontja az alábbiak szerint módosul

„8./ A társaság tevékenységi körei:

6832 '25 Egyéb ingatlanügynöki, kezelési szolgáltatás (Főtevékenység)  
 1623 '25 Épületasztalos-ipari termék gyártása  
 1628 '25 Egyéb fa-, parafatermék, fonottáru gyártása  
~~3514 '08 Villamosenergia-kereskedelem~~  
~~3523 '08 Gázkereskedelem~~  
~~3821 '08 Nem veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása~~  
~~3832 '08 Hulladék újrahasznosítása~~  
 4100 '25 Lakó- és nem lakóépület építése  
 4299 '25 M.n.s. egyéb építmény építése  
 4324 '25 Egyéb épületgépészeti szerelés  
 4335 '25 Egyéb befejező építés  
 4399 '25 M.n.s. egyéb speciális szaképítés  
 5210 '25 Raktározás, tárolás  
 5590 '25 Egyéb szálláshely-szolgáltatás  
~~6120 '08 Vezeték nélküli távközlés~~  
~~6311 '08 Adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás~~  
 6619 '25 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység  
 6820 '25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
~~6831 '08 Ingatlanügynöki tevékenység~~  
~~7490 '08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység~~  
 7739 '25 Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése  
 8121 '25 Általános épülettakarítás  
 8299 '25 M.n.s. egyéb üzletmenetet támogató szolgáltatás  
 3240 '25 Játékgyártás  
 3530 '25 Gőzellátás, légkondicionálás  
 3600 '25 Vízttermelés, -kezelés, -ellátás  
 3700 '25 Szennyvíz gyűjtése, kezelése  
 3811 '25 Nem veszélyes hulladék gyűjtése  
 3821 '25 Hulladékanyag-hasznosítás  
 4221 '25 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése  
 4222 '25 Elektromos, híradástechnikai célú közmű építése  
 4311 '25 Bontás  
 4312 '25 Építési terület előkészítése  
 4321 '25 Villanyszerelés  
 4322 '25 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés  
 4331 '25 Vakolás  
 4332 '25 Épületasztalos-szerkezet szerelése  
 4333 '25 Padló- és falburkolás  
 4334 '25 Festés és üvegezés  
 4341 '25 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés  
 4612 '25 Tüzelő- és üzemanyag, érc, fém és vegyipari alapanyag ügynöki nagykereskedelme  
 4613 '25 Fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme  
~~4662 '25 Szerzőgépjármű nagykereskedelem~~  
~~4663 '25 Bányászati, építőipari gép nagykereskedelme~~



*Szerkeszttem és ellenjegyzem, Zalaegerszezen, 2025. év ..... hó ..... napján*

**Dr. Györe Marianna**  
ügyvéd  
(8900 Zalaegerszeg, Hock J. u. 8.)  
KASZ: 36073211

## 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 '25 Egyéb ingatlanügynöki, kezelési szolgáltatás (Főtevékenység)  
1623 '25 Épületasztalos-ipari termék gyártása  
1628 '25 Egyéb fa-, parafatermék, fonottáru gyártása  
3514 '08 Villamosenergia-kereskedelem  
3523 '08 Gázkereskedelem  
3821 '08 Nem veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása  
3832 '08 Hulladék újrahasonosítása  
4100 '25 Lakó- és nem lakóépület építése  
4299 '25 M.n.s. egyéb építmény építése  
4324 '25 Egyéb épületgépészeti szerelés

Dr. Györe Marianna  
ügyvéd

4335 '25 Egyéb befejező építés  
 4399 '25 M.n.s. egyéb speciális szaképítés  
 5210 '25 Raktározás, tárolás  
 5590 '25 Egyéb szálláshely-szolgáltatás  
 6120 '08 Vezeték nélküli távközlés  
 6311 '08 Adatfeldolgozás, web-hoztíng-szolgáltatás  
 6619 '25 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység  
 6820 '25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
 6831 '08 Ingatlanügynöki tevékenység  
 7490 '08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység  
 7739 '25 Egyéb gép, tárgyi eszköz kölcsönzése  
 8121 '25 Általános épülettakarítás  
 8299 '25 M.n.s. egyéb üzletmenetet támogató szolgáltatás  
 3240 '25 Játékgyártás  
 3530 '25 Gőzellátás, légkondicionálás  
 3600 '25 Vízttermelés, -kezelés, -ellátás  
 3700 '25 Szennyvíz gyűjtése, kezelése  
 3811 '25 Nem veszélyes hulladék gyűjtése  
 3821 '25 Hulladékanyag-hasznosítás  
 4221 '25 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése  
 4222 '25 Elektromos, híradástechnikai célú közmű építése  
 4311 '25 Bontás  
 4312 '25 Építési terület előkészítése  
 4321 '25 Villanyszerelés  
 4322 '25 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés  
 4331 '25 Vakolás  
 4332 '25 Épületsztalos-szerkezet szerelése  
 4333 '25 Padló- és falburkolás  
 4334 '25 Festés és üvegezés  
 4341 '25 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés  
 4612 '25 Tüzelő- és üzemanyag, ére, fém és vegyipari alapanyag ügynöki nagykereskedelme  
 4613 '25 Fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme  
 4662 '25 Szerszámgép-nagykereskedelem  
 4663 '25 Bányászati, építőipari gép-nagykereskedelme  
 4687 '25 Hulladék-nagykereskedelem  
 5630 '25 Italszolgáltatás  
 6110 '25 Vezetékes, vezetékek nélküli és műholdas távközlés  
 6811 '25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele  
 6920 '25 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység  
 7020 '25 Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás  
 7111 '25 Építészmérnöki tevékenység  
 7112 '25 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás  
 7732 '25 Építőipari gép kölcsönzése  
 8110 '25 Építményüzemeltetés  
 8123 '25 Egyéb takarítás  
 8130 '25 Zöldterület-kezelés

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

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

Dr. Györe Marianna  
 ügyvéd

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

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

- a) a számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadása, ideértve az adózott eredmény felhasználására vonatkozó döntést,
- b) pótbefizetése elrendelése és visszatérítése, üzletrész felosztásához való hozzájárulás,
- c) ügyvezető megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása, ügyvezetővel szemben a munkáltatói jogok gyakorlása,
- d) könyvvizsgáló – az ügyvezetőnek a felügyelő bizottság egyetértésével benyújtott javaslata alapján történő – megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása, a könyvvizsgálóval kötendő szerződés lényeges tartalmi elemeinek meghatározása,
- e) olyan szerződés megkötésének jóváhagyása, amelynek értéke legalább a nettó 20.000.000,- Ft, - azaz húszmillió forint összeget meghaladja, illetőleg, amelyet a társaság saját tagjával, ügyvezetőjével vagy azok közeli hozzátartozójával, illetve élettársával köt, kivéve, ha az utóbbi szerződés megkötése a társaság szokásos tevékenységéhez tartozik,
- f) a cégbejegyzést megelőzően a társaság nevében kötött szerződések jóváhagyása,
- g) az alapításért felelős tagok az ügyvezető, a felügyelő bizottsági tagok, illetve a könyvvizsgáló ellen kártérítési igény érvényesítése, további intézkedése ezen perekben a társaság 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:

Pais Kornél

(an: Mecséri Zsuzsanna, sz.: , 1978.12.22.)  
8900 Zalaegerszeg, Csillagfény utca 10. 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 **2025. július 1. napjától 2030. 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.

**Dr. Györe Marianna**  
ügyvéd

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 érdekében megfelelően kötelesek ellátni.

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

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

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

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

A cégjegyzésre jogosult más munkavállalók **2025. július 1. napjától 2030. június 30. napjáig:**

Komáromy Zoltán	szül. 1971.12.12., anyja neve: Grajczár Mária, 8900 Zalaegerszeg, Tompa Mihály utca 12. 2. emelet 7.
Zabari Gábor	szül. 1985.08.16., anyja neve: Frigy Zsuzsanna Irén, 8900 Zalaegerszeg, Kinizsi Pál utca 101. 2. emelet 5.

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

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

A felügyelőbizottság tagjai:

Györfffyné Könczöl Tímea	an.: Bagoly Magdolna 8900 Zalaegerszeg, Nemzetőr u. 19./C 2/9.
Milics Tamás	an.: Sabján Katalin 8900 Zalaegerszeg, Nyíres utca 9.
Véber Péter	an.: Egyed Marianna Tímea 8900 Zalaegerszeg, Gasparich M. u. 13/A. 3/1.

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

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

A felügyelő bizottság ellenőrzi a gazdasági társaság ügyvezetését.

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

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

**Dr. Györe Marianna**  
ügyvéd

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

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 2025. június 1. napjától 2030. május 31. napjáig:

Szijártóné Gorza Klára  
(an: Szépvölgyi Klára)  
8900 Zalaegerszeg, Batthyány Lajos utca 3-7. 1. emelet 2. sz. alatti lakos  
Könyvvizsgálói kamarai tagsági száma: 001067

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

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

A megbízás megszűnik:

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

14./A társaság megszűnése

Az alapító a társaságot bármikor jogutód nélkül megszüntetheti.

A társaság megszűnik továbbá, ha:

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

15./A cégjegyzés módja

A cégjegyzésre az ügyvezető önállóan és kizárólagosan jogosult.

*Dr. Györe Marianna*  
ügyvéd

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.

- 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 korlátozott felelősségű társaság előírásai szerint az Alapító Okirat helyett társasági szerződést készíteni.
- 18./A jelen társasági szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

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

Záradék:

*Alulírott Dr. Györe Marianna ügyvéd jelen egységes szerkezetbe foglalt alapító okiraton igazolom, hogy az alapító okirat egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel a létesítőokirat- módosítások alapján hatályos tartalmának. Az egységes szerkezetű okirat elkészítésére a létesítő okirat 8., 11. 13. pontjának változása adott okot.*

*Ellenjegyzem, Zalaegerszegen, 2025. év ..... hó ..... napján*

**Dr. Györe Marianna**  
**ügyvéd**  
 (8900 Zalaegerszeg, Hock J. u. 8.)  
 KASZ: 36073211



## Nyilatkozat

Alulírott **Szijártóné Gorza Klára** nyilatkozom, és hozzájárok / nem járlok hozzá \* hogy a személyemet érintő **könyvvizsgálói** döntésre tekintettel Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 2025.május 15. napján tartandó ülésén, valamint a Közgyűlés ülését megelőző bizottsági üléseken a személyemet érintő előterjesztést (*A LÉSZ Kft. 2024. évi beszámolójának elfogadása, az ügyvezető 2024. évi prémiumának megállapítása, a 2025. évi előzetes üzleti terv véglegesítése, a könyvvizsgáló megbízása és az alapító okirat módosítása*) a testületek nyilvános ülésen tárgyalják.

*Hivatalunk Adatvédelmi tájékoztatója elektronikusan a <http://zalaegerszeg.hu> oldalon található, papír alapon ügyfélfogadási időben a Hivatal valamennyi szervezeti egységének titkárságán megtekinthető.*

Zalaegerszeg, 2025. április 23.

.....

\* *a megfelelő aláhúzendő*