



**ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**

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

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A LÉSZ Kft. 2026. évi előzetes üzleti tervének elfogadása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Pais Kornél ügyvezető

Jóna Péter gazdasági tanácsadó

Tárgyalta:

Szociális-, Lakás-, és Egészségügyi Bizottság

Gazdasági Bizottság

Pénzügyi Bizottság

Műszaki Bizottság

Felügyelőbizottság

Tulajdonosi Tanácsadó Testület

Közgyűlésre meghívást kap:

Pais Kornél ügyvezető,

Györffyné Könczöl Tímea a felügyelő bizottság elnöke

Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte:

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

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

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

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

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

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007. (II.9.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdése értelmében a kizárólagos önkormányzati tulajdoni részesedéssel működő gazdasági társaság esetében a legfőbb szerv kizárólagos hatáskörét a közgyűlés gyakorolja, ennek megfelelően a napirendi pont keretében szükséges határozatot hozni a társaság 2026. évi előzetes üzleti tervéről.

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

1. számú melléklet: 2026. évi előzetes üzleti terv
2. számú melléklet: 2026. évi mérlegterv
3. számú melléklet: 2026. évi eredményterv
4. számú melléklet: Felügyelőbizottság határozata

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

A Szociális, Lakás és Egészségügyi Bizottság 108/2025. (XII.01.) határozatával – 13 igen, egyhangú szavazattal – az előterjesztést közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Gazdasági Bizottság 179/2025. (XII.03.) határozatával az előterjesztést 10 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

A Pénzügyi Bizottság 102/2025. (XII.02.) határozatával az előterjesztést 14 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Műszaki Bizottság 148/2025. (XII.02.) határozatával az előterjesztést 12 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megvitatása után az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a LÉSZ Kft. 2026. évi előzetes üzleti tervét 818.612 eFt nettó árbevéttel és 12.085 eFt adózott eredménnyel elfogadja.

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

Határidő: 2027. május 31.
Felelős: felkérésre ügyvezető

Zalaegerszeg, 2025. december 4.



Balaicz Zoltán
polgármester

2026. ÉVI ELŐZETES ÜZLETI TERV



LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

Készítette: Pais Kornél ügyvezető

Bevezetés

A 2026-os évben a legnagyobb kihívás a társaság számára továbbra is a MunkásHotel működtetése lesz, mivel a cégek részéről a 2025-ös évben jelentősen visszaesett a piaci kereslet, ezáltal csökkent a kihasználtság.

A terv készítésének idején növelni az elszállásoltak számát, próbáljuk megtartani ezt a magasabb szintet, így 2026-ban az előző 2 évhez viszonyítva magasabb kihasználtságot elérni.

A legjelentősebb bevételi tétel a bérlakások és helyiségek bérleti díja. A mostani tervben a lakásoknál átlagosan 10 %-os várható díjnöveléssel számolunk, a nem lakás célú helyiségeknél pedig az idei várható infláció mértéke körüli emeléssel terveztünk (5 % körül).

A tervezés időszakában még nem ismertek a végleges 2026. évi minimálbér és garantált bérminimum összegei, melyekhez igazítani kell a béreket, valamint az ezt meghaladó összegű fizetéseket is.

A korábban elfogadott értékeket újra tárgyalják, nincs még végleges összeg. Jelenleg átlagosan 10 %-os mértékű béremeléssel terveztünk, amely meghaladja a várható inflációt.

2026-ban tovább szeretnénk folytatni a telephelyi ingatlanokat érintő karbantartási, illetve korszerűsítési munkákat, mellyel az energiafelhasználást szeretnénk csökkenteni.

Amennyiben jelenik meg energiahatékonysági, vagy megújuló-energia hasznosításával kapcsolatos pályázat, azon szeretnénk indulni.

Előzetes számításaink alapján a 2026. évi előzetes üzleti terv 818.612 ezer Ft nettó árbevételt és 12.085 ezer Ft adózott eredményt tartalmaz.

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

2026. évben is kiemelten kezeljük:

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

Kezelt bérlemények állománya

A társaság kezelésében lévő lakások és egyéb helyiségek számában változás nem volt.

A 2025. november hónapban kezelt ingatlanok száma 965 db volt, melyből 727 db (a LÉSZ Kft által kezelt) önkormányzati lakások száma és 238 db az egyéb ingatlan, garázs, pince, iroda, műhely.

Ezen túlmenően rendelkezünk továbbra is 35 db saját tulajdonú lakással, melyet piaci alapon adunk bérbe.

A lakásállományból a jövő évi terv során az átlagosan üresen állók arányát éves szinten 5% alá várjuk, mivel a megpályáztatott, vagy a közgyűlés egyedi döntésével bérbeadott lakásokon, valamint a zajló felújításokon kívül üres állománnyal jelenleg nem rendelkezünk.

A hasznosítható nem lakás célú helyiségek közül 7 db iroda, 3 db raktár, 3 db üzlet, illetve néhány pincehelyiség, valamint a garázsok (134 db) bérleti díjával számolhattunk, a többi korlátozottabban forgalomképes, vagy piacon nem kiadható helyiség üres (jellemzően társasházi pince, raktár).

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

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

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

Pénzügyi helyzet alakulása

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

A jelentős bevételi forrást jelentő – bérlok által fizetendő bérleti és közüzemi díjak – hátralékok összegének csökkentését a 2026-os évre is kitűzzük, szemléltetésül az alábbi táblázatban a tény adatokat feltüntetjük.

Látható, hogy az összes hátralék összegében jelentős csökkenés rövid távon már nem várható (sőt év közben még emelkedés is volt), kismértékű csökkenések a régi eljárások alapján lehetnek még.

A bérloki tartozások alakulása (társasházi tartozásokkal együtt) 2017.12.31-2025.09.30. értékvesztés nélkül

Dátum	Tartozás összege (eFt)
2017.12.31.	105 069
2018.12.31.	82 427
2019.12.31.	68 321

2020.12.31.	64 671
2021.12.31.	59 721
2022.12.31.	53 083
2023.12.31.	51 659
2024.12.31.	44 233
2025.09.30.	50 651

Bevételek

Az 1. sz. melléklet tartalmazza a 2025. évre várható és a 2026. évre tervezett bevételeket tevékenységenkénti bontásban.

A társasági szintű összes tervezett bevétel 841.812 ezer Ft. A bevételek között a tevékenységek többségében díjemlést tervezünk, amely által a tevékenység árbevétel is növekszik.

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

Az üzemi tevékenység tervezett árbevétele az egyéb bevételekkel együtt 829.812 ezer Ft, a pénzügyi műveletek bevételeit 12.000 ezer Ft-ra terveztük (befektetett pénzügyi eszközök állampapíroiban, lekötött betét).

Bevételek tevékenységenként:

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

2026-ban a lakbérek 10 %-os emelkedésével számolunk (átlagosan). A lakbéreket a bérlők fizetési kategóriába sorolása (jövedelme és együtt lakók száma) is jelentősen befolyásolja. A nem lakás célú helyiségek esetében a tárgyévet megelőző évi infláció mértékével emeljük a díjakat a szerződések szerint.

Az új szerződések a 2026-re meghatározott díjakkal kerülnek megkötésekre, amelyek a garázsoknál nagyobb mértékű emelkedést jelent.

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

A központi fűtési tevékenység árbevételét a várható adatok alapján terveztük. (A bérlők a tényleges költségeket fizetik, így az árbevétel összege megegyezik a költségek összegével). Ebben is történhet változás, hiszen, ha a költségek alacsonyabbak vagy enyhébb a tél, akkor az árbevétel is alacsonyabb lesz, vagy ennek éppen fordítottja is előfordulhat.

Korábbi, 1990-es években részletre vásárolt önkormányzati bérlakások nyilvántartása: a kifutó részletfizetések miatt a bevétel évről – évre alacsonyabb, melyet továbbra is a lakásalapba továbbítunk.

MunkásHotel: 2023-ig sikerült kiemelkedően jó kihasználtsággal működtetni a szállót. 2024-ben azonban partnereink munkaerő létszámának csökkenése miatt visszaesett a kereslet, folyamatosan csökkentették a nálunk elszállásolt dolgozók számát. Az utóbbi 1-1,5 hónapban sikerült emelni a kihasználtságon. A tervben 65 %-os kihasználtsággal számoltunk, és kismértékű díjemelést tervezünk 2026-ra.

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

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

Társasházi közös képviselő: Ezen a területen a városban egyre nagyobb a verseny, egyre több a kisvállalkozás, az ÁFA mentes vállalkozói kör, mely várhatóan tovább bővül. Ez a tevékenység jár a legnagyobb munkaerő felhasználás, élömlék aránnyal, ezért a béremelésnek itt lesz a jelentősebb hatása. A meglévő állománynál az előző évihez viszonyítva átlagosan 5 % díjemelést terveztünk. A jövő évi közgyűléseken legalább a megvalósuló béremelés mértékével egyező emeléseket kell elérni. A költségemelés miatt egy alacsonyabb díjemelés esetén a tevékenység eredményessége romlana. A jelentős mértékű költségemelés ellensúlyozó díjemelés viszont azzal a veszéllyel jár, hogy ezt nem minden társasháznál fogadják el, ezáltal csökkenhet az megbízók száma. A 2026-os évben is stabil állománnyal számolunk a bevételek vonatkozásában.

Karbantartó-gyorsjavító részleg és építőipari kivitelezés, felújítások: a bázisul szolgáló 2025. évben várhatóan a tervezett összeget kismértékben meghaladó árbevétel realizálható. A 2026. évi adatot 95 millió Ft-tal tervezzük a várható megrendelések és egyéb munkák figyelembevételével.

Egyéb tevékenység: a telephelyen, TV-toronyban bérbeadással hasznosított ingatlanok, illetve a társaság tulajdonában lévő lakások, valamint irodák bérleti díjbevétele a meghatározó elem. Ezen a területen a szerződések inflációs emelést engednek, melyet terveztünk a 2026-os évre.

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

Egyéb bevételek: A tervezet a késedelmi és egyéb kamatok, visszaírt értékvesztések, halasztott bevételként elszámolható támogatások várható bevételeit tartalmazza.

Létszám és bérigazgatás

A foglalkoztatott létszámban jelentős változást nem tervezünk. A feladatainkat a jelenlegi létszámmal, 51 fővel tervezzük ellátni.

A 2026. évre érvényes végleges minimálbér és garantált bérminimum a terv készítésekor még nem került kihirdetésre. A mértékek változása valószínűleg a munkavállalók nagy részét érinteni fogja. A tervben a várható minimálbér változás (10%) körüli mértékű emeléssel számoltunk.

2026-ban is részt veszünk a zalaegerszegi duális szakképzésben, jelenleg 4 tanulóval. Közülük két tanuló 2026. nyarán fog végezni.

A tanult szakmák:

- burkoló,
- festő-mázoló, tapétázó.

A tanulók foglalkoztatása miatt szociális hozzájárulási adókedvezményt veszünk igénybe.

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

A dolgozóknak a kedvezőbben adózó SZÉP kártyára történő juttatást biztosítjuk a személyi jellegű egyéb kifizetések között. A dolgozók csoportos baleset- és életbiztosítással is rendelkeznek.

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

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

Költségek, ráfordítások

Anyagköltség: a legjelentősebb tételek a központi fűtéses épületek energiafelhasználása, a bérlőknek számlázott vízdíj és egyéb közüzemi díjak, a MunkásHotel energiafelhasználása és az építőipari tevékenység anyagfelhasználása.

Az anyagköltség esetében számolunk az árak infláció mértéke körüli emelkedésével.

Az **igénybe vett szolgáltatások** ellenértékéből a folyamatos, vállalkozási szerződés alapján felmerült költségeknél a jelenlegi infláció közeli mértékű emelkedéssel számolunk. A legnagyobb súllyal az önkormányzat részére az ingatlanok működtetése ellenértékeként fizetendő működtetői díjat növeltük (65.000 eFt), valamint a társasházak részére fizetendő üzemeltetési hozzájárulás szerepel (36.950 eFt).

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

Ezen túlmenően ide tartozik a MunkásHotel üzemeltetése, bérleti díjának összege (2025-ben 45.286 eFt volt). A szerződés szerint a felek a bérleti díj mértékét a tárgyév utolsó negyedévében felülvizsgálhatják. A felülvizsgálat a terv készítését követően fog megtörténni.

Ez a terület jelenleg további díjemelést nem bír el.

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

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

Egyéb ráfordítások jogcímen különféle adókat is terveztünk, melyből:

- az iparüzési adó a korábbinál magasabb, kb. 13.396 ezer Ft-ra várható,
- az építményadót 5.514 ezer Ft-ra terveztük,
- innovációs járulék 2.009 ezer Ft,
- arányosított ÁFA le nem vonható része 12.500 ezer Ft.

Követelések értékvesztésére 4.000 ezer Ft-ot (egyenleg szinten, visszairással együtt), behajthatatlan követelések leírására haláleset vagy végrehajtói behajthatatlanság miatt 1.000 ezer Ft-ot terveztünk.

Beruházás, fenntartás

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban			
	2024. évi tény	2025. évi terv	2025. évi várható	2026. évi terv
Beruházás	17 817	15 000	12 000	15 000
Saját eszközök karbantartása	19 751	15 000	17 900	15 000
Összesen:	37 568	30 000	29 900	30 000

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

A beruházások között szerepel -egyelőre csak tervezetten- napelemek és akkumulátorok telepítése, amelyekkel az energiabeszerezésüket és ennek költségeit csökkenthetnénk. A megvalósítás elérhető támogatástól is függ.

A kezelésünkbe tartozó önkormányzati épületek, ingatlanok tervezett állagmegóvási, karbantartási munkáit részletesen (45.000 ezer Ft értékben) a 3. sz. melléklet tartalmazza.

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

A 9-es épület külső homlokzatának felújítását tervezzük a 2026-os évben, melynek tetőszigetelése 2025-ben készült el.

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

Zalaegerszeg, 2025. november 10.

Lakáskezelő, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
8901 Zalaegerszeg, Kert/ú/39./Pf.7E
.....
ügyvezető

Tevékenységek árbevétele, bevételek

	Megnevezés	2024. tény	2025. terv	2025. várható	2026. terv
1.	Bérleti díj bevételek	304 210	332 354	340 197	372 820
2.	Ügyfélszolgálati iroda üzemeltetése	9 790	10 199	10 153	10 589
3.	Közvetített közüzemi díjak	40 502	40 311	44 105	46 310
4.	Központi fűtés	11 996	12 006	11 479	12 053
5.	Lakásértékesítés bonyolítási díja	9	5	6	5
6.	Munkáshotel	109 654	122 103	101 208	113 382
7.	Társasházi közös képviselő	73 760	83 101	90 547	95 075
8.	Építőipari tevékenység	92 292	90 000	95 703	95 000
9.	Épület-takarítási tevékenység	8 834	9 191	9 056	9 446
10.	Egyéb tevékenység (bérbeadás)	60 780	62 209	62 103	63 932
11.	Egyéb bevétel	21 731	12 300	14 471	11 200
I.	Üzemi tevékenység árbevétele	733 558	773 779	779 028	829 812
II.	Pénzügyi műveletek bevétele	20 252	10 000	18 470	12 000
	Összesen	753 810	783 779	797 498	841 812

Bér- és létszámgazdálkodás alakulása
(átlagos statisztikai állományi létszám)

	Megnevezés	2024. tény	2025. terv	2025. várható	2026. terv
1.	Összes létszám (fő)	52	52	51	51
2.	Munkabér költség (ezer Ft)	239 553	262 492	269 029	287 620
3.	Munkavállalók	233 699	258 232	261 269	281 860
4.	Egyéb (FB tiszteletdíj)	1 960	2 760	2 760	2 760
5.	Egyszerűsített foglalkoztatás	3 894	1 500	5 000	3 000
6.	Átlagkereset Ft/fő/hó	374 518	413 833	426 910	460 556

Zalaegerszeg, 2025. november 10.

Létszám- és Bér-
Szolgáltató Kft.
7901 Zalaegerszeg, Kertész utca 10.

Pais Kornél
ügyvezető

Működtetett önkormányzati ingatlanok bevételei és költségei
2025. évi előzetes terv

adatok ezer Ft-ban

MEGNEVEZÉS	2024. tény	2025. terv	2025. várható	2026. terv
BEVÉTELEK				
Lakbér és használati díj előírás	277 372	304 360	312 273	343 500
Helyiségbérlet	26 838	27 994	27 924	29 320
Összes bevétel	304 210	332 354	340 197	372 820
FELHASZNÁLÁS				
Üzemeltetésre	95 526	108 948	109 865	123 642
- működtetői díj	47 000	53 000	53 000	65 000
- üzemeltetési hozzájárulás társasházak	31 779	32 800	35 190	36 950
- üzemelt külső számlák alapján	5 858	10 083	13 168	12 740
- egyéb költségek	10 889	13 065	8 507	8 952
Karbantartási munkákra	54 297	55 000	40 630	45 000
- külső vállalkozó által végzett	30 011	27 714	19 175	21 870
- saját vállalkozásban	24 286	27 286	21 455	23 130
Felhasználás összesen	149 823	163 948	150 495	168 642
Összes bevétel	304 210	332 354	340 197	372 820
Összes felhasználás	149 823	163 948	150 495	168 642
Bérleményműködtetés általános költsége	50 426	55 089	59 063	62 516
Saját karbantartás ált. költségének arányos része	12 388	11 977	8 312	8 728
Üres lakások központi fűtés költsége	1 210	571	547	574
Arányosított ÁFA le nem vonható része	12 792	11 089	11 624	11 668
Ipáruzási adó, innovációs járulék arányos része	7 328	7 923	8 324	9 098
Behajthatatlan követelések leírása	311	850	891	850
Elszámolt, visszaírt értékvesztés	468	6 000	4 000	3 500
Központi irányítás költségének arányos része	35 254	35 895	43 308	45 575
Eredmény	34 210	39 012	53 633	61 669

Zalaegerszeg, 2025. november 10.


 Lakásüzemeltető, Értékpapír-
 Szolgáltató Kft.
 Páris Kornél
 ügyvezető

Tervezett karbantartási munkák 1/1 önkormányzati épületeken, 2026. év (előzetes)

Önkormányzati épületek (Cím)	Betervezett feladatok	Tervezett összeg (eFt)
Átalszegett u. 23/A.	Erkélyek javítása	6 000
Átalszegett u. 23/B.	Általános karbantartás	1 000
Báthory u. 56. és 56/A.	Általános karbantartás, terület gondozás	500
Ebergényi út 16/1.	Általános karbantartás, terület gondozás	1 000
Gasparich Márk u. 26/A.	Általános karbantartás, terület gondozás	1 000
Önkormányzati lakások, társasházban található karbantartása (általános)	Önkormányzati lakások nyílászáró cseréje a társasházi tervezett külső hőszigetelés miatt	3 000
	Azon lakásokban, ahol kémény helyett villamos felújítás történt villany bojlerre történő átalakítás	1 000
	Általános karbantartások, központi berendezéseken, bérbeadóra tartozó munkák elvégzése (csőtörés, villamos hálózat javítás, falban menő vez. jav.)	10 000
Mártírok útja 13-15.	Általános javítás, karbantartás	1 000
Ola u. 14. "A" lph és "B" lph.	Általános javítás, karbantartás	1 000
Ölyvesfalvi u. 48.	Általános karbantartás	500
Ölyvesfalvi u. 50.	Általános karbantartás	500
Ölyvesfalvi u. 52.	Általános karbantartás	500
Ölyvesfalvi u. 54.	Általános karbantartás	500
Ölyvesfalvi u. 58.	Általános karbantartás	500
Platán sor 38.	Általános karbantartás, kazánkarb., lépcsőház festés	1 000
Rákóczi Ferenc u. 19.	Műemléki javítások, ablakjavítás, ajtójavítás	13 000
Ságodi út 68.	Általános karbantartás	1 000
Vörösmarty u. 15.	Általános karbantartás, udvar karbantartás	1 000
Vásártér 3-23.	Általános épületkarbantartás	1 000
Mindösszesen		45 000

Zalaegerszeg, 2025. november 10.

Lakáskezelő, Építési
Szolgáltató Kft.
Pais Kornél
ügyvezető

2. számú melléklet: 2026. évi mérlegterv

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2026. évi előzetes terv

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.

Zalaegerszeg, Kert utca 39.

Statistikai számjel: 10711732-6832-113-20

Adószám: 10711732-2-20

Cégjegyzék száma: 20-09-060878

Mérlegfordulónap: 2025.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024. tény	2025. terv	2025. várható	2026. terv
a	b	d	e	f	g
01.	A. Befektetett eszközök	153 614	155 386	156 386	155 340
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	432	386	386	340
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke				
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke				
05.	3. Vagyoni értékű jogok	432	386	386	340
06.	4. Szellemi termékek				
07.	5. Üzleti, vagy cégérték				
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek				
09.	7. Immateriális javak érték helyesbítése				
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	153 182	155 000	156 000	155 000
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	117 380	120 000	116 000	115 000
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	10 423	10 000	10 000	10 000
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 379	25 000	30 000	30 000
14.	4. Tenyészállatok				
15.	5. Beruházások, felújítások				
16.	6. Beruházásokra adott előlegek				
17.	7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése				
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0	0
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban				
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban				
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés				
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
23.	5. Egyéb tartós részesedés				
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban				
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön				
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése				
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete				
29.	B. Forgóeszközök	470 108	491 464	484 643	500 240
30.	I. KÉSZLETEK	10 850	9 025	9 025	9 025
31.	1. Anyagok	5 268	5 000	5 000	5 000
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	5 559	4 000	4 000	4 000
33.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok				
34.	4. Késztermékek	0	0	0	0

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG

1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024. tény	2025. terv	2025. várható	2026. terv
a	b	d	e	f	g
35.	5. Áruk	23	25	25	25
36.	6. Készletekre adott előlegek				
37.	II. KÖVETELÉSEK	71 255	110 000	90 000	110 000
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	58 528	100 000	80 000	100 000
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben				
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
41.	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
42.	5. Váltókövetelések				
43.	6. Egyéb követelések	12 727	10 000	10 000	10 000
44.	7. Követelések értékelési különbözete				
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete				
46.	III. ÉRTÉKPAPIROK	222 680	200 000	234 000	245 000
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban				
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés				
49.	3. Egyéb részesedés				
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek				
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	222 680	200 000	234 000	245 000
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete				
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	165 323	172 439	151 618	136 215
54.	1. Pénztár, csekkek	423	300	300	300
55.	2. Bankbetétek	164 900	172 139	151 318	135 915
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások	8 831	6 000	10 000	7 000
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6 876	5 000	8 000	5 000
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 955	1 000	2 000	2 000
59.	3. Halasztott ráfordítások				
60.	ESZKÖZOK OSSZESEN	632 553	652 850	651 029	662 580

Zalaegerszeg, 2025. november 10.


Lakásközelő, Építőipari és
Szolgáltató Kft.
Zalaegerszeg, Kert u. 39. Pf. 78
Pais Kornél
ügyvezető

LÉSZ KFT, ZALAEGERSEGE
2/2

"A" típusú mérleg összköltség eljárással 2025. évi előzetes terv

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.
Zalaegerszeg, Kert utca 39.
Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20
Adószám: 10711732-2-20
Cégjegyzék száma: 20-09-060878
Mérlegfordulónap: 2025.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor-szá	A tétel megnevezése	2024. tény	2025. terv	2025. várható	2026. terv
a	b	d	e	f	g
61.	D. Saját tőke	527 548	528 834	544 968	557 053
62.	I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000	210 000	210 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken				
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)				
65.	III. TŐKETARTALÉK				
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	294 734	317 548	317 548	334 968
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK				
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK				
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka				
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka				
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	22 814	1 286	17 420	12 085
72.	E. Céltartalékok	0	0	0	0
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre				
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre				
75.	3. Egyéb céltartalék				
76.	F. Kötelezettségek	86 885	100 000	95 000	95 000
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK				
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben				
80.	3.. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben				
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben				
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0	0
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök				
84.	2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények				
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból				
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek				

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024. tény	2025. terv	2025. várható	2026. terv
a	b	d	e	f	g
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek				
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben				
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal				
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő				
91.	9. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek				
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	86 885	100 000	95 000	95 000
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök				
94.	Ebből: az átváltoztatható kötvények				
95.	2. Rövid lejáratú hitelek				
96.	3. Vevőktől kapott előlegek				
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	16 397	25 000	20 000	20 000
98.	5. Váltótartozások				
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással				
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal				
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal				
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	70 488	75 000	75 000	75 000
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete				
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete				
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások	18 120	24 016	11 061	10 527
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	8 309	10 000	6 000	6 000
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	9 015	10 000	1 000	1 000
108.	3. Halasztott bevételek	796	4 016	4 061	3 527
109.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	632 553	652 850	651 029	662 580

Zalaegerszeg, 2025. november 10.

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.
Zalaegerszegi Kft. u. 39. Pf. 11
Pais Kornél
ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
2/2

3. számú melléklet: 2026. évi eredményterv

"A" típusú eredménykimutatás összköltség eljárással 2026. évi előzetes terv

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.
Zalacgerszeg, Kert utca 39.
Statisztikai számjel: 10711732-6832-113-20
Adószám:10711732-2-20
Cégjegyzék száma: 20-09-060878
Mérlegfordulónap: 2025.12.31.

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024. tény	2025. terv	2025. várható	2026. terv
a	b	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	711 827	761 479	764 557	818 612
02.	Export értékesítés nettó árbevétele				
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	711 827	761 479	764 557	818 612
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	2 603		-1 559	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke				
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	2 603	0	-1 559	0
III.	Egyéb bevételek	21 731	12 300	14 471	11 200
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	571	2 000	2 000	2 000
05.	Anyagköltség	118 631	128 627	108 861	114 304
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	277 126	283 911	289 164	308 793
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	12 700	14 437	16 485	17 310
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	649	200	200	200
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	0	0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	409 106	427 175	414 710	440 607
10.	Bérek	239 553	262 492	269 029	287 620
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	16 277	17 434	15 700	16 692
12.	Bérfizetések	16 314	17 571	20 834	22 543
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	272 144	297 497	305 563	326 855
VI.	Értéksökkenési leírás	7 872	9 253	8 332	11 357
VII.	Egyéb ráfordítások	43 024	48 441	48 191	49 713
VII/a.	Ebből: értékvesztés	10 274	16 000	14 000	14 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVEKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	4 015	-8 587	673	1 280
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek				
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott				
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	20 070	10 000	18 304	12 000
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott				
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	182		166	
17/a.	Ebből: értékelési különbözet				
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	20 252	10 000	18 470	12 000

LÉSZ KFT. ZALAEGRSZEG
1/2

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024. tény	2025. terv	2025. várható	2026. terv
a	b	d	e	f	g
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamvesztések				
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamvesztések				
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
20.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások				
20/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott				
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			1	
22./a.	Ebből: értékelési különbözet				
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	0	0	1	0
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	20 252	10 000	18 469	12 000
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	24 267	1 413	19 142	13 280
X.	Adófizetési kötelezettség	1 453	127	1 722	1 195
D.	ADOZOTT EREDMÉNY (+/-C-X)	22 814	1 286	17 420	12 085

Zalaegerszeg, 2025. november 10.


LÉSZ Kft., Építőipari és
Szolgáltató Kft.
1901 Zalaegerszeg, Kert ut. 39. DF.
Pais Kornél
ügyvezető

LÉSZ KFT. ZALAEGERSZEG
2/2

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ Kft. (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2025. december 1-én.

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

Napirendi pont:

1. A 2026. évi előzetes üzleti terv megtárgyalása

A Felügyelő Bizottság elnöke köszöntötte a Felügyelő Bizottság ülésének résztvevőit.
A napirendi ponthoz tartozó írásos anyagok a Felügyelő Bizottság tagjainak előzetesen megküldésre kerültek.

Az első napirendi pont a társaság 2026. évi előzetes üzleti tervének megtárgyalása volt.
A Felügyelő Bizottság tagjai előzetesen megkapták az üzleti terv dokumentumait.
Az ügyvezető szóbeli kiegészítésében tájékoztatást adott a társaság gazdálkodásáról, részletesen szólt a jövő évi tervről.
Az előzetes üzleti tervről szóló szóbeli tájékoztatást követően a Felügyelő Bizottság szavazott a terv elfogadásáról.

A Felügyelő Bizottság a 2026. évi előzetes üzleti tervet egyhangú határozattal jóváhagyta.

4/2025. sz. határozat

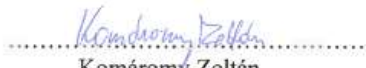
A Felügyelő Bizottság az írásos előterjesztés, valamint a szóbeli tájékoztatás alapján a LÉSZ Kft. 2026. évi előzetes üzleti tervét 818 612 ezer Ft nettó árbevétellel, 12 085 ezer Ft adózott eredménnyel jóváhagyta, s azt a tulajdonosnak elfogadásra javasolja.

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

k.m.f.


Györfőné Könczöl Tímea
FB elnök


Véber Péter
jkv. hitelesítő


Komáromy Zoltán
jkv. vezető