



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

☒ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. ☎ 92/502-106, fax: 92/502-101

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2013. május 9-i ülésére

Tárgy: A LÉSZ Kft. 2012. évi beszámolójának elfogadása, az ügyvezető 2012. évi prémiumának megállapítása, a 2013. évi üzleti terv véglegesítése,

Előterjesztő: Gyutai Csaba polgármester

Készítette: Pais Kornél ügyvezető

Egyeztetve: Hauck Bernadett sk. gazdasági tanácsadó

Tárgyalta: Gazdasági Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság
Szociális, Egészségügyi és Esélyegyenlőségi Bizottság
Tulajdonosi Tanácsadó Testület
Felügyelő Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap: Pais Kornél ügyvezető Zalaegerszeg, Kert út 39.
Marton Viktor a felügyelő bizottság elnöke
Zalaegerszeg, Gólyahír út 1.
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló
Zalaegerszeg, Stadion út 8.

Törvényességi és tartalmi, formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály
dr. Kiss Viktória sk.

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2007.(II.9.) önkormányzati rendelet 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 2012. évi beszámolójáról, az ügyvezető 2012. évi prémiumteljesítéséről, a 2013. évi üzleti tervről.

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

A **Tulajdonosi Tanácsadó Testület** a társaság 2012. évi beszámolóját az abban szereplő mérlegfőösszeggel és mérleg szerinti eredménnyel a közgyűlésnek elfogadásra javasolta. A testület a társaság 2013. évi előzetes üzleti tervét az abban szereplő fő számokkal elfogadásra ajánlotta.

A **Gazdasági Bizottság** 85/2013. számú határozatában az előterjesztést – egyhangúlag – 13 igen szavazattal támogatta.

A **Pénzügyi Bizottság** 32/2013. számú határozatában az előterjesztést 8 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A **Szociális, Egészségügyi és Esélyegyenlőségi Bizottság** az előterjesztést 48/2013. számú határozatában – 6 igen szavazattal, 2 tartózkodás mellett – közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

A Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság 59/2013. számú határozatával a határozati javaslatot egyhangúlag – 10 igen szavazat – támogatta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés megvitatása után a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

1.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése elfogadja a LÉSZ Kft. felügyelő bizottságának, valamint könyvvizsgálójának jelentését, jóváhagyja a Kft. ügyvezetőjének a társaság 2012. évi gazdálkodásáról szóló jelentését. A közgyűlés a Kft. mérlegfőösszegét 424.527 eFt-ban, mérleg szerinti eredményét -469 eFt-ban állapítja meg, azzal a kitételrel, hogy a mérleg szerinti veszteséget eredménytartalékba kell helyezni. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2013. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

2.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2012. évi prémiumfeladatok teljesítése alapján engedélyezi Pais Kornél ügyvezető részére a prémiumalap 80%-ának a kifizetését. A közgyűlés felkéri a polgármestert a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2013. május 31.

Felelős: Gyutai Csaba polgármester

3.) Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a LÉSZ Kft. 2013. évi előzetes üzleti tervét – a ZMJVK 236/2012 (XII.20.) sz. határozata alapján 254.663 eFt nettó árbevétellel és 421 eFt adózás előtti eredménnyel - végleges üzleti tervnek fogadja el. A közgyűlés felkéri az ügyvezetőt, hogy a határozat végrehajtásával kapcsolatos további szükséges lépéseket tegye meg.

Határidő: 2014. május 31.

Felelős: felkérésre Pais Kornél ügyvezető

Zalaegerszeg, 2013. május 2.

Gyutai Csaba sk.
polgármester

ÜZLETI JELENTÉS

A Lakáskezelő Építőipari és Szolgáltató Kft. 2012. évi gazdálkodásáról

I. ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELÉS

A 2012. évi üzleti tervben megfogalmazott és a tulajdonos által jóváhagyott célokat teljesítettük, nevezetesen:

- Az adózás előtti eredmény összege 275 eFt, a tervezett összeg 200 eFt volt, úgy, hogy a korábbi ügyvezető részére megbízási szerződése alapján az üzleti tervben nem szereplő kifizetést teljesítettünk.
- A bérleti tartozások növekedési ütemének csökkentése – az év végi követelés összege az előző évinek 99,4 %-a,
- A társasházak felé az üzemeltetési és felújítási hozzájárulásokkal, valamint a bérleti tartozások utalásában elmaradás volt, de ennek mértéke még kezelhető.
- Az ügyvezető váltással összefüggésben a II. félévben a műszaki vezetői munkakör betöltésére nem került sor.

A személyi változással összefüggésben több konkrét intézkedésre került sor:

1. A dolgozók javára kötött korábbi biztosítási szerződéseket visszavásároltuk, illetve díjmentesítettük, jóval kedvezőbb kondíciókkal csoportos biztosítást kötöttünk.
2. A magas cégautó adó, és javítási költségek miatt a közel 20 éves-leamortizálódott személygépkocsit értékesítettük.
3. Kezdeményeztük a bérleti szerződések közjegyző előtti kötésének megszüntetését. A bevezetés óta eltelt évek tapasztalatai alapján nem volt annyi előnye, hogy az igen jelentős közreműködői díjat érdemes legyen vállalni. Részben azért, mert azok tudtak szerződést kötni, akiknek nem volt tartozásuk, így a nagy összeggel elmaradók ügyében nem jelentett megoldást. Részben pedig azért, mert az ügyek jellemzően a végrehajtói szakban lassulnak le..(2012. évben a 324 db bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalására 7.841 eFt-ot fizettünk ki.)
4. Megállapodást kötöttünk adósságbehajtó céggel, a már kiköltözött bérlők tartozásának behajtására. (a cég azonban nem tudott teljesíteni, így jutalék kifizetésére 2012. évben nem került sor.)

5. Közfoglalkoztatás keretében 1 főt foglalkoztattunk 2 hónapra a bérlőkkel való személyes kapcsolattartás és felkeresés céljából.

A lakott és gazdaságosan nem felújítható lakások értékesítését a tulajdonos megbízásából lebonyolítottuk. Az eljárás során 14 lakás értékesítésére került sor, melynek következtében 14,6 millió Ft tartozás térült meg. A tulajdonos részére 41,8 millió Ft vételár összeget utaltunk át a lakásalap részére.

II. ÁRBEVÉTEL

A teljesített társasági szintű bevétel 413.429 eFt, mely a tervhez viszonyítva 1,6 %-os elmaradást jelent. A nettó árbevétel összege 247.907 eFt, mely 2 %-kal alacsonyabb a tervezettnél. Az elmaradás gyakorlatilag az építőipari tevékenység jelentős – 12,4 %-os árbevétel csökkenésének következménye, melynek okaira később kitérünk.

A pénzügyi műveletek bevétele is alulteljesült, a lakbér és lakáshasználati díjak kedvezőtlen alakulása miatt (2012-ben nem volt lakbéremelés, csak az ÁFA miatti 2% lett korrigálva a rendeletben), melyet a helyiségbérleti díjak 2 %-os túlteljesítése nem tudott ellensúlyozni. Így a bérleti díjak összességében 2,8 %-kal maradtak el a tervezett összegtől.

A tervadathoz képest az előző évi maradvány is lényeges eltérést mutat, hiszen terv szinten 6.754 eFt-os többlettel számoltunk, addig a tényleges adat – 17.824 eFt volt.

Az eltérés oka, hogy a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatával megegyezően az 1 éven túli bérleti díj tartozások után értékvesztést számoltunk el.

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

A./ Árbevétel alakulása tevékenységenként:

Az önkormányzati tulajdonú bérlemények és a támogatott lakások árbevételeként az önkormányzattal kötött megállapodás alapján a jóváhagyott, a mindenkorli üzleti tervben szereplő összeget számláztuk havonta, így a teljesítés 100 %-os. Külön soron szerepel az állami támogatással épült épületek üzemeltetéséért szintén megállapodás alapján számlázható díj.

Közös képviselő: az árbevétel a várakozásoknak megfelelően alakult. Megbízásaink száma két lakóközösséggel bővült, így év végén 110 társasház közös képviselőjét, illetve könyvelési feladatait láttuk el. Ez mintegy 3800 társasházi ingatlant jelent (lakás és egyéb helyiség), mellyel stabilan piacvezetők vagyunk Zalaegerszegen.

Központi fűtés: nincs nyereségtartalma, csak a fűtési tevékenység költségét számolhatjuk el árbevételeként, ezt fizetik meg a bérlők, a teljesítés 129,6 %. A magasabb energiafelhasználás miatt mindhárom épületben növekedtek a költségek.

Lakásértékesítési tevékenység árbevételeként 121/2011.(V.11.) sz. határozat alapján a bérlők részére felajánlott, valamint 200/2011. (IX.15.) sz. közgyűlési határozat, továbbá a 182/2012. (X.25.) sz. határozat alapján lakottan és gazdaságosan nem felújítható lakások értékesítésének előkészítésével, lebonyolításával kapcsolatban a szerződés alapján felszámítható díjazás (980 + 490 eFt), valamint a 1994. előtt értékesített lakások éves törlesztéséből a kamattartalmat (3%) számoltuk el. 2012. évben 8 db lakást értékesítettünk a bérlők részére, valamint a nagy tartozást felhalmozó lakások közül 14 db értékesítésére került sor.

Az építőipari kivitelezési, javítási tevékenységünk árbevétele 2012-es évben közel 9 millió Ft-tal maradt el az üzleti tervben előirányzott összegtől. Az építőipari ágazatban a korábbi években elkezdődött visszaesés a beszámolási időszakban sem mérséklődött, továbbá az építőiparhoz kapcsolódó pályázati lehetőségek is beszűkültek. Az egysatornás gyűjtőkémények felújítására a pályázatot 2012-re időzítették, azonban a tényleges munka csak 2013-ban indult el, energia-megtakarítást hozó új felújítási pályázat nem jelent meg. A fentiek ellenére a teljes árbevétel több mint 15%-ában sikerült külső megrendelőknek is dolgozni, ahol néhány kivételtől eltekintve inkább a kisebb összegű munkák domináltak.

A megüresedett bérlakások felújítására ZMJV Önkormányzata – közbeszerzési eljárásban – bruttó 20.000 ezer Ft-ot biztosított, amelyből 19 lakás felújítását végeztük el.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakás és nem lakás célú helyiségek bejelentett hibáinak kijavítása megtörtént, valamint a tervben szereplő karbantartási munkák elvégzésre kerültek.

Közvetített szolgáltatás: a szolgáltatók által leszámlázott, **100 %-ban önkormányzati** tulajdonú épületek bérlőire továbbhárított közüzemi díjak (vízdíj, hulladékszállítás, kéményseprés, lépcsőházi áram, stb.) ellenértéke szerepel árbevételként.

Egyéb tevékenység bevételei között a társaság tulajdonában lévő ingatlanok (Pázmány P. u. 8-10-12, Vágóhid u. 16.) hasznosításának bevételei, valamint a telephelyi bérlőknek továbbszámlázott közüzemi díjak szerepelnek. A 2,4 %-os elmaradás oka, hogy a kedvezőtlen gazdasági helyzet következtében nem tudtunk bérleti díjat emelni. Komolyabb érdeklődő hiányában továbbra sem tudtuk kiadni az Kert utcai irodaház II. emeletén található üres irodákat, de a telephelyen található kiadható raktárak, műhelyek kihasználtsága az év során közel 100%-os volt.

Az **egyéb bevételek** között legnagyobb súllyal a lakottan értékesített lakásokhoz kapcsolódó követelés értékesítése (4.784 eFt), tárgyi eszköz – állvány és személygépkocsi- értékesítés bevétele 1120 eFt, peres ügyekkel kapcsolatban megtérült járulékos költségek és késedelmi kamat összege:(1.282 eFt), továbbá biztosítások visszavásárlásából származó összeg szerepel.

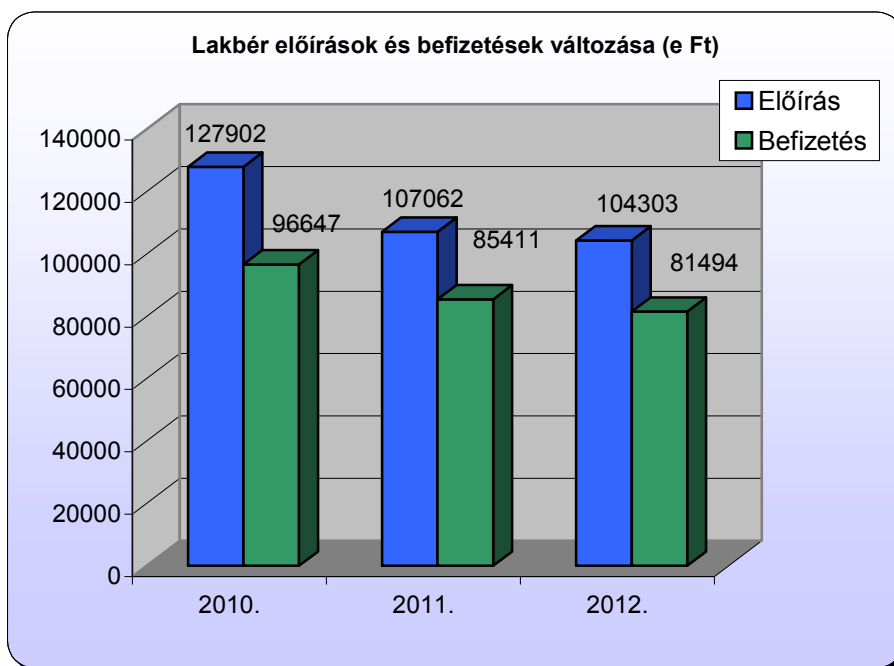
B./ Önkormányzati tulajdonú bérlemények bérleti díjbevételeinek alakulása

A bérleti díjbevételek a tervben szereplő 117.836 eFt-tal szemben 114.595 eFt-ra teljesültek. Ezen belül a lakbér és használati díj előírás 4,1 %-os

elmaradást, míg a helyiségbérleti díj 2 %-os túlteljesítést mutat **előírás szinten**. Az előírások alacsonyabb teljesítése a lakásállomány csökkenésének is következménye. 2012. évben 25 lakással csökkent az állomány, részben értékesítés, részben bontás, illetve kezelésből történt kivonás miatt.

A több évre előre befizetett lakbérek kedvező hatása is csökkent, ez az összeg 2012. év végén 4.747 eFt, ami 2011. évben 2 millió Ft-tal magasabb volt.

A lakbérelőírások és befizetések összehasonlításából látható, hogy a fizetési hajlandóság nem tudott javulni 2011. és 2012. év viszonylatában. Míg a bázisul szolgáló 2011. évben az évi kiszámlázott lakbérek és használati díjak 79,7 %-át, 2012. évben már csak 78,1 %-át fizették be a bérlők. Ez a tendencia a támogatással épült épületekben lakóknál is folytatódott: míg a korábbi 94,15 %-os teljesítés helyett a tárgyévben csupán 91,34 %-a realizálódott a havi számlázott díjaknak. 2012. második félévétől a felszólításokon, és megindítható jogi eljárásokon kívül személyes felkeresésekkel, telefonos megkeresésekkel is próbáltuk ezt tendenciát javítani, de megfelelő gyakorlattal rendelkező állandó kolléga csak 2013. januárjától lépett be.



A nem lakás célú helyiségek állományában nagy változás nem volt, az év végén került sor 1 db garázs értékesítésére, illetve korábban üresen álló helyiségek kerültek ki a kezelésünkből.

Továbbra sincs értékelhető kereslet a pincékre, légó pincékre, de üresen állnak üzletek, iroda jellegű helyiségek is. (Balatoni u. 3., Kispest 5., Mártírok u. 13-15.)

Az üres ingatlanok többsége társasházban található, így társaságunk nemcsak a bérleti díjtól esik el, de közös költség fizetési kötelezettség jelentkezik a társasházak felé.

Továbbra is számottevő összeget tett ki a bérlők részére biztosított lakbérkedvezmények összege. A nyugdíjasházi bérlők 50 %-os mértékű kedvezményének évi összege 3.486 eFt, az egyéb (oktatási, művészeti) 40 %-os mértékű kedvezmények évi összege 1.971 eFt volt.

A rendelet szerinti lakbértámogatások összege 2.327 e Ft volt, amelynél kisebb csökkenés volt megfigyelhető a 2011-es évhez képest, így az összes támogatás összege 7.784 eFt volt.

A bérleti díjak felhasználása 10,1 %-kal haladta meg a tervezettet, melyből 16.574 eFt a korábbi évek lakbértartozására elszámolt értékvesztés, melyet a tulajdonossal 2011. január 1-jétől megkötött szerződés értelmében az önkormányzattal egyezően kell elszámolni. **Így a számlázott bevételek és ráfordítások egyenlege –36.643 eFt, mely a tulajdonossal szemben fennálló követelésként szerepel a beszámolóban.**

A hibaelhárításokra tervezett 4.037 eFt kevésnek bizonyult, az éves felhasználás ezen a jogcímen 7.249 eFt volt. A társasházak felé pénzügyileg rendezett üzemeltetési és felújítási hozzájárulás gyakorlatilag a tervnek megfelelően alakult, hiszen a 2011. évről áthúzódó elmaradást és a tárgyév I-III. negyedévre vonatkozó kötelezettséget rendeztük.

Jelentős többlet mutatkozott az egyéb soron, melyből 9.954 eFt a behajthatatlannak minősített tartozások leírása, 1.083 eFt baleseti kártérítés kifizetése, melyből 974 eFt-ot a felelősségbiztosítás terhére a biztosítónk megtérített.

A bérlői hátralékok továbbra is magas állománya miatt a társasházak felé az önkormányzati tulajdon után a társasházak részére fizetendő üzemeltetési és felújítási hozzájárulást, csak időbeli csúszással tudtuk teljesíteni (általában egy negyedévvél).

A fizetendő, el nem utalt összeg 2012.12.31-én 10.647 eFt, amely tulajdonképpen az utolsó negyedévi kötelezettséget jelenti.

A bérleti díjbevételek alakulását és felhasználását a kiegészítő melléklet 10. sz. táblázata tartalmazza.

III. LÉTSZÁM ÉS BÉRGAZDÁLKODÁS

A részletes adatokat a kiegészítő melléklet 7. sz. táblázata tartalmazza.

Az átlagos statisztikai állományi létszám 2012. 12. 31-án 46 fő volt, mely 2 fővel kevesebb a megelőző évnél és a tervezettnél. Ez a csökkenés a fizikai állománycsoportot érintette. A szellemi munkakörben a csökkenés az ügyvezető nyugdíjba vonulása miatt következett be, az új ügyvezető pedig előtte is a

cégnél dolgozott. A fizikai dolgozók körében a 2011. év végén nyugdíjba vonult 2 fő helyett év végén 1 fő felvételére került sor.

A bérköltség a tervnek megfelelően alakult, bérfeljesztés nem történt. A 299/2011.(XII.22.) Korm. rendeletben foglaltak alapján az elvárt béremelést teljesítettük, mely összesen 43 főt érintett, bérköltségre gyakorolt hatása 3.264 eFt volt. A korábbi ügyvezető részére az éves bér kifizetése a munkakörének megszűnésekor nem tervezett költség volt, ugyanakkor a műszaki vezető ügyvezetővé történt kinevezése után a II. félévben e munkakört nem töltöttük be, ebből viszont megtakarítás keletkezett. A Felügyelő Bizottság az éves prémiumfeladatok teljesítését 80 %-ban fogadta el.

Az átlagkeresetek növekedését az elvárt béremelés hatása okozta.

Az egyéb személyi jellegű kifizetések jogcímen közel 7,6 % a megtakarítást értünk el. A társaság pénzügyi helyzete miatt a korábbi években bevezetett „cafeteria” keret havi összegét csökkentettük (4.500 Ft-ra).

Az egyéb soron a Felügyelő Bizottság díjazása 1.548 eFt, illetve műszaki ellenőri díj 530 eFt, valamint alkalmi foglalkoztatásért fizetett bér szerepel, 92 eFt összegben.

A tervezett és tényleges adatokat az alábbi táblázat mutatja:

Megnevezés	2011. évi tény	2012. évi terv	2012. évi tény	Index bázishoz %	Index tervhez %
Összes létszám (fő)	48	48	46	95,8	95,8
Szellemi	25	25	25	100,0	100,0
Fizikai	23	23	21	91,3	91,3
Munkabér ktg. eFt	81.530	88.079	87.953	107,9	99,9
Szellemi	53.393	57.955	57.909	108,5	99,9
Fizikai	26.316	28.499	27.874	105,9	97,8
Egyéb	1.821	1.625	2.170	119,2	133,5
Átlagkereset Ft/fő/hó	138.384	150.094	155.404	112,3	103,5
Szellemi	177.977	193.183	193.030	108,5	99,9
Fizikai	95.348	103.257	110.611	116,0	107,1

IV. MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS

A társaság 2012. évben elért adózás előtti eredménye 275 eFt, amely az üzleti tervben megfogalmazott elvárásoknak megfelelően alakult. Az üzleti tevékenység eredménye 425 eFt, míg a kamatbevétel 896 eFt, de még a 2011-es évben részletre vásárolt gépkocsi miatt a fizetett kamat összege 1.004 eFt, így a pénzügyi eredmény 108 eFt veszteség (a hitel 2013 februárjában járt le).

Rendkívüli eredmény a térítés nélküli eszközátadás és támogatás miatt 42 eFt veszteség.

Az anyagjellegű ráfordítások soron az anyagköltségben a tervezetthez képest 3,6 millió Ft-os túlteljesítés történt, mely elsősorban a központi fűtési tevékenységen elszámolt közel 5 millió Ft-os energiatöbblet, valamint a karbantartó részlegnél jelentkezett 2 millió Ft-os megtakarítás egyenlege.

Kisebb mértékű többletfelhasználás történt még a karbantartási tevékenységnél, illetve a telephelyi energiafelhasználásban.

Az igénybevett szolgáltatások teljesítése 84,6 %-os. A 6,5 millió Ft-os eltérés nagy része – 5,8 millió Ft - szintén a karbantartó részlegnél tapasztalható, a bevételeknél említett munka elmaradása miatt, mivel a teljesítéshez jelentős alvállalkozói munka bevonásával számoltunk. Az egyéb ágazatok felhasználása lényegében a tervnek megfelelően alakult.

Az **egyéb szolgáltatások** körében a legnagyobb súllyal a peresítéssel összefüggő kiadások, közjegyzői díj, illetékek, végrehajtási díjak, valamint a bankköltség szerepelnek. Továbbá ide tartoznak még a biztosítási díjak. Az önkormányzati bérleményekkel összefüggő közjegyzői közreműködés költsége az elmúlt évben 7,8 millió Ft volt, peres ügyekre 3 millió Ft-ot költöttünk. A meglévő bankszámlákhoz kapcsolódó kondíciók maximális figyelemmel kísérésével sikerült a bankköltség összegét 500 eFt-tal csökkenteni, így összességében e költségnemen a tervhez képest 2,3 %-os túlteljesítés történt. 2012 augusztusában telefonszolgáltatót is váltottunk (Polgármesteri Hivatallal közösen), melynél szintén költségcsökkenés realizálódott.

Egyéb ráfordítások között legnagyobb tételként a lakottan értékesített bérlakásokhoz kapcsolódó követelés értékesítése (4,8 millió Ft), valamint az önkormányzat részére elszámolt adókötelezettség – 3.464 eFt -, valamint az új kötelezettségként belépő ún. innovációs járulék (444 eFt) szerepel.

A saját követelések értékvesztésére 775 eFt-ot számoltunk el.

A pénzeszközök közel 76 millió Ft-os év végi állományából közel 60 millió Ft, **a másra fel nem használható - elkülönített számlákon kezelt - állami támogatással épült lakóépületek bérloji által befizetett díjakból rendelkezésre álló összeg.** További 870 Ft a 2012. évben befizetett, de 2013. év januárban elszámolandó lakásértékesítési bevétel.

V. Kintlévőségek alakulása

Vevőkövetelésünk állománya az év végén 101.045 eFt volt, mely tartalmaz 21.482 eFt elszámolt értékvesztést.

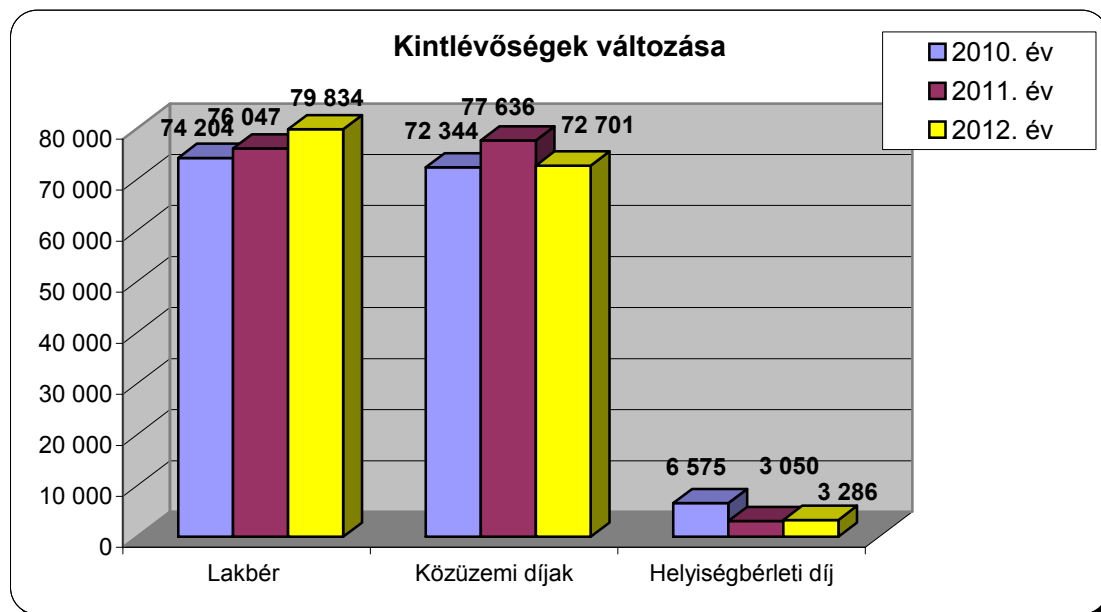
Az értékvesztés összegéből 17.222 eFt, az önkormányzat tulajdonában lévő bérleményekkel összefüggő, a bérleti díjakból fennálló tartozásokra elszámolt értékvesztés, míg 4.260 eFt, a saját vevőkövetelésekhez kapcsolódik.

A vevőkövetelések közül az önkormányzati bérleményekkel összefüggő kintlévőségek állománya az előző év végi adathoz képest 0,6 %-kal csökkent.

A változás mértékét a következő diagram mutatja:

adatok

ezer Ft-ban



Jogcímenként vizsgálva az adatokat, látható, hogy a lakbér összege nőtt, míg a közütemi díjak (társasházi közütemi díjak, vízdíj, szemétdíj, áram, központi fűtés, stb.) 6,4 %-kal mérséklődtek az előző évhez viszonyítva. Az önkormányzati tulajdonú bérlemények hátralékából 46.518 eFt társasházi közütemi díjtartozás, a saját tulajdonú lakások bérlőinek társasházi közütemi díjtartozása 1.714 eFt. E két tétel együttesen 48.232. eFt a mérleg „**egyéb követelések**” sorában szerepel, mivel a szolgáltatást nem társaságunk nyújtja, csak bérlő nem fizetése esetén rendezzük a társasház felé, így azt a késedelem szempontjából minősíteni nem tudjuk.

Az egyéb szolgáltatásokból fennálló (saját) vevőkövetelések összege: 5.891 eFt

Megnevezés	Összeg (eFt)
1-30 napos késedelem	11 961
31-90 napos késedelem	6 000
91-180 napos késedelem	8 191
181-360 napos késedelem	13 572
360 napon túli	79 929
Le nem járt követelés	2 874
Összesen:	122 527

Az önkormányzati tulajdonú lakások száma 2012. december 31-én 850 db volt, melyből 114 db üres, így a lakott, tehát rendszeres havi fizetési kötelezettsége 736 bérlőnek, illetve jogcím nélküli lakáshasználónak volt.

A bérlők között magas az aránya a tartozóknak, hiszen a 736 bérlő 51 %-a rendelkezett 10 eFt-ot meghaladó tartozással. Az elköltözött – kiköltöztetett – volt bérlő közül 141 főt tartozik 73 millió Ft-tal. Ez utóbbi összeg jelentős részének megtérülése kérdéses (behajthatatlanná válhat) vagy további évek során, nagyon lassan várható.

A bérleti jogviszony felmondása miatt 20 lakás várt év végén kiürítésre, mely tartalmazza a Polgármesteri Hivatal Jogi Osztálya által indított ügyeket is.

Az egyéb követelések sor részletezése (eFt)

Költségvetési kiutalási igények	79
Egyéb előleg	20
Önkormányzati lakások értékesítése	11 921
Bérlők helyett kifizetett közüzemi díjak	48 231
Biztosítóval szembeni köv.	11 504
Dolgozóknak adott munkáltatói kölcsönök	389
Időszakos elsz. ÁFA elszámolás	1 783
Egyéb vegyes követelés	104
Társasági adó túlfizetés	261
Iparűzési adó túlfizetés	31
Önkormányzati lakásalap ing. elsz.	36 643
Központi fűtés elszámolás	3 326
Szállítóból	41
Összesen:	114 333

Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek között a részletre vásárolt önkormányzati lakásokkal kapcsolatban fennálló I éven túli tőketartozás összege szerepel.(10 819 eFt)

Az egyéb rövidlejáratú kötelezettségek részletezése (eFt):

Személyi jövedelemadó és különadó fiz. kötelezettség	957
Költségvetési befiz. köt.	1 375
Cégautó adó	88
December havi munkabér	4 068
December havi járulék	1 087

ÁFA fiz. kötelezettség	4 558
Szakképzési hozzájárulás	90
Önkormányzati lakásértékesítés	1972
Óvadék (önkormányzati lakások)	9 417
Támogatott épületek elszámolása	73 346
Pázmány Péter úti bérlok befizetett óvadék	1 152
Telephelyi bérlok óvadéka	784
Időszakos ÁFA elsz. köt.	162
Függő kötelezettségek	4 161
Egyéb	3
Összesen:	103 220

VI. Beruházás, fejlesztés

Megnevezés	Előző évi tény	2012. évi terv	2012. évi tény	Index a tervhez
Beruházás	2.989	1 280	1.648	128,8
Karbantartás	4.550	1.000	2.835	283,5
Felújítás				
Pénzátadás				
Összesen	7.539	2.280	4.483	196,6

A 2012-es üzleti tervben foglaltaknak megfelelően beszerzésre került 1 db használt kis tehergépkocsi, 1.040 eFt értékben. A gyakori meghibásodások miatt került sor 1 db fénymásoló-nyomtató berendezés cseréjére 300 eFt értékben, továbbá 2 db számítógépes munkaállomást kellett lecserélni, ezek bekerülési értéke 170 eFt volt.

A meglévő gépjárműállomány karbantartására közel 400 eFt-ot, a saját tulajdonú bérlakás állomány karbantartására 460 eFt-ot, egyéb kisgépek karbantartására 250 eFt-ot, a telephelyi épületek karbantartására 1.378 eFt-ot, míg a bazisai TV torony karbantartási munkáira 347 eFt-ot költöttünk.

Pénzügyi mutatók

Megnevezés	Bázis	2012. évi tény
Jövedelmezőségi mutatók (adózás előtti eredmény)	2011. év	2012. év
- eszközarányos nyereség	0,22 %	0,01 %
- saját tőkearányos nyereség	0,34 %	0,1 %
- árbevétel arányos nyereség	0,35 %	0,1%
Hatékonysági mutatók		
- készletek forgási sebessége	37,5	24,43
- átlagos beszédési idő	148,9	143,3
- szállítók forgási sebessége	7,65	5,78
- forgótőke forgási sebessége	178,9	169,6
- 1 főre jutó árbevétel	5.250.826	5.389.276
Tőkeszerkezeti mutatók		
- saját tőke arány	63,2 %	60,8
- idegen-saját tőke arány	4,22%	4,2
Likviditási mutatók		
- likviditási ráta	208,5	197,1
- likviditási gyorsráta	204,3	192,9
- pénzeszköz arány	56,4	50,25
- időtartam mutató	389	431,5

Az előző évhez képest a jövedelmezőségi mutatók romlottak, elsősorban az adózás előtti eredmény csökkenésének következtében.

Zalaegerszeg, 2013. április 12.

Pais Kornél
ügyvezető
igazgató

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

MÉRLEG**Eszközök (aktívák)****2012. év**

adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
01.	A. Befektetett eszközök	128 734	126 671
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	102	48
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke		
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke		
05.	3. Vagyoni értékű jogok	80	48
06.	4. Szellemi termékek	22	
07.	5. Üzleti, vagy cégérték		
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek		
09.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése		
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	128 092	126 505
11.	1. Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	118 687	116 913
12.	2. Műszaki berendezések, felszerelések, járművek	4 659	5 148
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 746	4 444
14.	4. Tenyészállatok		
15.	5. Beruházások, felújítások		
16.	6. Beruházásokra adott előlegek		
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése		
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	540	118
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban		
21.	3. Egyéb tartós részesedés		
22.	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban		
23.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön	540	118
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése		
26.	8. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
27.	B. Forgóeszközök	280 074	297 609
28.	I. KÉSZLETEK	5 680	6 366
29.	1. Anyagok	1 853	2 118
30.	2. Befelejezetlen termelés és félkész termékek	6	153

31.	3. Növendék-, hízó és egyéb állatok		
32.	4. Késztermékek	1 082	1 605
33.	5. Áruk	2 739	2 490
34.	6. Készletkerek adott előlegek		
35.	II. KÖVETELÉSEK	196 668	215 378
36.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	93 610	101 045
37.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		
38.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
39.	4. Váltókövetelések		
40.	5. Egyéb követelések	103 058	114 333
41.	6. Követelések értékelési különbözete		
42.	7. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
44.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
45.	2. Egyéb részesedés		
46.	3. Saját részvények, saját üzletrészek		
47.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
48.	5. Értékpapírok értékelési különbözete		
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	77 726	75 865
50.	1. Pénztár, csekkek	84	117
51.	2. Bankbetétek	77 642	75 748
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások	314	247
53.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	108	55
54.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	206	192
55.	3. Halasztott ráfordítások		
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	409 122	424 527

Zalaegerszeg, 2013. április 12.

Pais Kornél
ügyvezető igazgató

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

MÉRLEG
Források (passzívák)
2012. év

(adatok ezer Ft-ban)

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	d
45.	D. Saját tőke	258 448	257 979
46.	I. JEGYZETT TŐKE	210 000	210 000
47.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		
48.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
49.	III. TŐKETARTALÉK		
50.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	48 356	48 448
51.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK		
52.	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK		
53.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka		
54.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka		
55.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	92	-469
56.	E. Céltartalékok		
57.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre		
58.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		
59.	3. Egyéb céltartalék		
60.	F. Kötelezettségek	145 241	161 800
61.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	
62.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		
63.	2. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban		
64.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben		
65.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	10 907	10 819
66.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
67.	2. Átváltoztatható kötvények		
68.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból		
69.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek		
70.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
71.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		

72.	7. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő		
73.	8. Egyéb hosszúlejáratú kötelezettségek	10 907	10 819
74.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	134 334	150 981
75.	1. Rövid lejáratú kölcsönök		
76.	Ebből: az átváltoztatható kötvények		
77.	2. Rövid lejáratú hitelek		
78.	3. Vevőtől kapott előlegek		
79.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	38 013	47 761
80.	5. Váltótartozások		
81.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással		
82.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban		
83.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	96 321	103 220
84.	G. Passzív időbeli elhatárolások	5 433	4 748
85.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása		
86.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	5 433	4 748
87.	3. Halasztott bevételek		
88.	FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	409 122	424 527

Zalaegerszeg, 2013. április 12.

Pais Kornél
ügyvezető
igazgató

Statisztikai számjel: 10711732 6832 113 20

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(össz költség eljárással)

2012. év

(adatok ezer Ft-ban)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2011. évi tény	2012. évi terv	2012. évi tény	Index bázishoz	Index tervhez
a	b	c	d	e	f	g
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	252 040	253 043	247 907	98,4	98,0
02.	Export értékesítés nettó árbevétele					
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	252 040	253 043	247 907	98,4	98,0
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-73		147	-201,4	
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	1 789	500	1 391	77,8	278,2
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	1 716	500	1 538	89,6	307,6
III.	Egyéb bevételek	22 535	6 000	9 820	43,6	163,7
III/a.	Ebből: visszaírt értékvesztés	248				
05.	Anyagköltség	38 090	37 217	40 797	107,1	109,6
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	46 645	42 605	36 099	77,4	84,7
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	13 861	13 018	13 318	96,1	102,3
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	2 940	500	88	3,0	17,6
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	40 059	40 000	41 226	102,9	103,1
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	141 595	133 340	131 528	92,9	98,6
10.	Bérlőköltség	81 530	88 079	87 953	107,9	99,9
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	9 605	5 522	5 104	53,1	92,4
12.	Bérlőjuttatások	23 179	25 103	21 042	90,8	83,8
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	114 314	118 704	114 099	99,8	96,1
VI.	Értékcsökkenési leírás	3 275	3 599	3 288	100,4	91,4
VII.	Egyéb ráfordítások	16 465	4 200	9 925	60,3	236,3
VII/a.	Ebből: értékvesztés	856		775	90,5	
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	642	-300	425	66,2	
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés					
13/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					

14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége					
14/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
15.	Befektetett pénzügyi eszk. kamatai, árfolyamnyereség					
15/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásoktól kapott					
16.	Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	623	500	896	143,8	179,2
16/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott					
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	162 867	160 446	154 806	95,1	96,5
17/a.	Ebből: értékelési különbözet					
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	163 490	160 946	155 702	95,2	96,7
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége					
18/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	378		1004	265,6	
19/a.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott					
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztés					
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	162 867	160 446	154 806	95,1	96,5
21/a.	Ebből: értékelési különbözet					
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	163 245	160 446	155 810	95,4	97,1
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	245	500	-108	- 44,1	-21,6
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A±B)	887	200	317	35,7	158,5
X.	Rendkívüli bevételek					
XI.	Rendkívüli ráfordítások			42		
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	0	0	-42		
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C±D)	887	200	275	31,0	137,5
XII.	Adófizetési kötelezettség	795	753	744	93,6	98,8
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E-XII)	92	-553	-469		
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre					
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés					
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F+22-23)	92	-553	-469		

Zalaegerszeg, 2013. április 12.

Pais Kornél
ügyvezető igazgató

LAKÁSKEZELŐ, ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT
8900 ZALAEGERSZEG, KERT UTCA 39.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Zalaegerszeg, 2013. április 12.

Pais Kornél
ügyvezető igazgató

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1./ A vállalkozás:

- működési formája: **Korlátolt Felelősségű Társaság**
- alakulásának időpontja: **1992. január 1.**
- székhelye: **Zalaegerszeg, Kert u. 39. (www.leszkft.hu)**
- tevékenységi köre:
 - épületasztalos- ipari termékek gyártása
 - fém visszanyerése hulladékból
 - nem fém visszanyerése hulladékból
 - épületbontás, földmunka
 - épület, híd, alagút, közmű, vezeték építése
 - tetőszerkezet-építés, tetőfedés, vízszigetelés
 - egyéb speciális szaképítés
 - villanszerelés
 - szigetelés
 - víz-, gáz-, fűtésszerelés
 - egyéb épületgépészeti szerelés
 - vakolás
 - épületasztalos-szerkezet szerelés
 - padló- falburkolás
 - festés, üvegezés
 - egyéb befejező építés
 - építési eszköz kölcsönzése személyzettel
 - alapanyag, üzemanyag, ügynöki nagykereskedelem
 - fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme
 - hulladék-nagykereskedelem
 - szerszámgép-nagykereskedelem
 - építőipari gép nagykereskedelem
 - egyéb, nyílt árusítású vendéglátás
 - tárolás, raktározás
 - távközlés
 - ingatlanforgalmazás
 - ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
 - ingatlankezelés
 - építőipari gép, berendezés kölcsönzése
 - máshova nem sorolt egyéb gép kölcsönzése
 - adatfeldolgozás
 - számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
 - üzletviteli tanácsadás
 - mérnöki tevékenység, tanácsadás
 - máshova nem sorolt, egyéb gazdasági tevékenységet segítő szolgáltatás
 - szennyvíz-, hulladékkezelés, településtisztasági szolgáltatás
 - növénytermelési szolgáltatás
 - fatömegcikk-gyártás
 - játékgyártás,
 - autópálya, út, repülőtér, sport játéktér építése

- A Társaság tulajdonosa 100 %-ban a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
- A tulajdonos képviselőjére jogosult: Pais Kornél ügyvezető igazgató (Zalaegerszeg, Köztársaság u. 89. V.36.)
- A tulajdoni viszonyok miatt a könyvvizsgálat kötelező, könyvvizsgáló : Szíjártóné Gorza Klára Zalaegerszeg, Stadion u. 8., könyvvizsgálói bejegyzés száma: 001067)
- A beszámoló készítéséért felelős: Vargáné Horváth Piroska gazdasági vezető (mérlegképes regisztrációs szám: 129462)

2./ A társaság számviteli politikájának főbb jellemzői a következők:

- a) A mérlegkészítés időpontja : 2004. évtől február 28.
- b) Az eredménykimutatás forgalmi költség eljárással a törvényben meghatározott „A” változatban készül.
- c) A költségek könyvelése elsődlegesen a 6-7. számlaosztályban, másodlagosan költségnemenként történik.
- d) 1992. január 1-től a 20 eFt, 1997. évtől a 30 eFt, 2001. évtől az 50 eFt egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök értéke aktiváláskor költségként elszámolásra kerül, a továbbiakban mennyiségi nyilvántartást vezetünk. 2003. évtől az 50 eFt egyedi beszerzési érték alatti szellemi termékeket a használatbavételkor 100 %-ban költségként számoljuk el.
2006. január 1-től a 100 eFt egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket, szellemi termékeket és vagyoni értékű jogokat használatbavételkor 100 %-ban költségként számoljuk el.
- e) 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.
1994 évtől kezdődően a számviteli politikában a szellemi termékek értékcsökkenésének módja változott.
E termékeknél a leírási kulcs 50 %.
A módosítást a számítástechnika fejlődése indokolta.
Maradványértéket csak a számviteli politikában meghatározott eszközcsoportokra számolunk el.
- f) A vásárolt készletek értékelése átlagos beszerzési áron történik, a saját előállítású termékek értékelésének alapja a tényleges közvetlen önköltség.
- g) Értékvesztés elszámolása:
A 180 napon belüli kintlévőségek után értékvesztést nem számolunk el.
A 180 napot meghaladó kintlévőségek esetében 200.000,- Ft egyedi értékhatár alatt első évben a követelés 40 %-át, második évben a követelés 30 %-át számoljuk el értékvesztés címén, ezer forintra kerekítve.
A 200.000,- Ft-ot meghaladó követeléseket a továbbiakban is egyedileg minősítjük.

2010. évben a saját tulajdonú lakások (Pázmány 8-10-12., Vágóhid u. 16.) bérlői által felhalmozott hátralékok értékvesztéseként a 2 évnél régebbi tartozások esetén 100 %-ot, a 365 napot meghaladó tartozások esetén 50 %-ot számolunk el értékvesztés címén.

2011. évben a saját tulajdonú lakásbérlemények bérlői által felhalmozott hátralékok értékvesztéseként az analitikus nyilvántartás adatai szerint „előző évi”-ként nyilvántartott tartozások esetén azokra számolunk el 50 % értékvesztést, amely esetekben a bérlő részéről fizetési hajlandóság nem tapasztalható, vagy a jogi eszközök igénybevétele eddig nem vezetett eredményre.

Az önkormányzati bérleményekkel összefüggő lakbértartozásokra ZMJV Önkormányzatával- a 2011. január 1-jétől hatályos üzemeltetői szerződés alapján - megegyező módon az előzőéves tartozásokra 15 %-ot, a korábbi tartozásokra 50 % értékvesztést számolunk el. A társasházi közüzemi díjakra értékvesztést nem számolunk el, mivel a társasházi tv-ben meghatározottak szerint ezek a költségek a bérlő nem fizetése esetén a tulajdonost terhelik.

2012. évre vonatkozóan értékvesztést nem számoltunk el.

- h) Céltartalék képzés: a le nem zárt peres ügyekből származó kötelezettségekre, 2012. évben ilyen nem volt.
- i) A számviteli törvény 6. sz. mellékletében előírt Cash-flow kimutatást a beszámolási és az előző év adataiból készítjük el.
- j) Az ellenőrzés és önellenőrzés keretében feltárt hibák közül jelentősnek minősül az, amelynek hatása a mérleg (amelyik évre az ellenőrzés, önellenőrzés vonatkozik) főösszegének 1 %-át meghaladja.
- k) A saját tőke lényeges változásának minősül, ha az ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt hiba hatásaként a saját tőke 25 %-ot meghaladóan módosul.

II. A MÉRLEG ÉS EREDMÉNYKIMUTATÁS KÜLÖNBÖZŐ TÉTELEIHEZ KAPCSOLÓDÓ RÉSZLETEZÉSEK, MAGYARÁZATOK

- 1. sz. táblázat: Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének állományváltozása
- 2. sz. táblázat: Az immateriális javak és a tárgyi eszközök értékcsökkenésének állományváltozása
- 3. sz. táblázat: Értékesítés nettó árbevétele fő tevékenységenként
- 4. sz. táblázat: Elszámolt értékvesztések állományváltozása
- 5. sz. táblázat: Vagyoni, jövedelmezőségi és pénzügyi helyzet alakulása
- 6.sz. táblázat: Cash-flow kimutatás

III. TÁJÉKOZTATÓ INFORMÁCIÓK [LÉSZ2013\MELLÉKLETEK.XLS](#)

7. sz. táblázat: A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos állományi létszáma, bérköltsége és egyéb személyi jellegű kifizetései, az ügyvezető igazgató és a Felügyelő Bizottsági tagok járandósága
8. sz. táblázat: Időbeli elhatárolások alakulása
9. sz. táblázat: Az adózás előtti eredményt módosító tételek
10. sz. táblázat: Lakóházjavításra rendelkezésre álló forrás alakulása
11. sz. táblázat: A rendkívüli ráfordítások részletezése
12. sz. táblázat: A kezelésből kikerült bérlemények részletezése
13. sz. táblázat: A kezelésbe került bérlemények részletezése
14. sz. táblázat: Támogatással megvalósított épületek bérleti díja és felhasználása

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ KFT (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2013. március 12-én.

Jelen vannak: Marton Viktor FB elnök
Novák Boglárka FB tag
Drávecz-Egyed Enikő FB tag
Pais Kornél LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója
Vargáné Horváth Piroska LÉSZ Kft gazdasági vezetője

Az ülésnek napirendi pontján az ügyvezető részére 2012. évre megállapított prémiumfeladatok teljesítésének értékelése szerepel.

A Felügyelő Bizottság Elnöke köszöntötte a megjelenteket, majd az ügyvezető a korábban megküldött prémium önértékelést részletesen ismertette.

A Felügyelő Bizottság egyhangú szavazással a teljesítést 80 %-os mértékben fogadta el, az alábbi részletezéssel:

A prémium alapja az éves alapbér 100 %-a.

1. Az éves személyi alapbér 20 %-ának megfelelő prémium fizethető ki az üzleti tervben szereplő 200 eFt adózás előtti eredmény teljesítéséért.

Az adózás előtti eredmény 283 eFt.

Kifizethető: 20 %

2. Az éves személyi alapbér 20 %-ának megfelelő prémium fizethető ki az üzleti tervben szereplő 253.043 eFt nettó árbevétel teljesítéséért.

A 2012. évben elért árbevétel 247.907 eFt. Az elmaradás a Baross G. u. 21-25. Lakásszövetkezet kéményfelújítási munkáinak következő évre történő áthúzódásának a következménye.

Kifizethető: 0 %

3. Az önkormányzati tulajdonú bérleményekkel összefüggő kintlévőségek növekedési ütemének további lassítása. Ha 2012. évben a tartozások növekedési üteme nem haladja meg a 2011. évit, akkor az éves prémium 10 %-a fizethető ki, minden további 1 %-os csökkenés esetén 3 % prémium fizethető, max. az éves prémium 15 %-áig. Amennyiben a kintlévőségek növekedési üteme megáll 2012. évben, úgy további 15 % prémium fizethető.

Hátralékok alakulása:

adatok eFt-ban	
2011. 12.31.	156.733
2012.12.31.	155.821

Az adatokból látható, hogy a hátralékok összege a 2011. év végi adatokhoz képest csökkent.

Kifizethető: 10+15+15= 40 %

4. Az önkormányzati tulajdonú cégek közös ügyfélszolgálati iroda működtetéséhez a kezelt épületek dokumentációjának elkészítése. A feladat teljesítése esetén az éves személyi alapból 10 %-a fizethető ki. A digitális dokumentáció az épületekről az I. félévben elkészült.

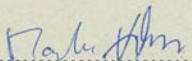
Kifizethető: 10 %

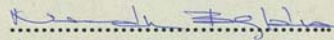
5. A felújításra nem javasolt és a lakottan történő értékesítésre kijelölt lakások legalább 50 %-ának értékesítése esetén az éves személyi alapból 10 %-a fizethető ki. A kijelölt lakások száma 23 db volt, értékesített lakások száma: 14 db.


Kifizethető 10 %

Összesen: 80 %

A Felügyelő Bizottság az **1/2013.** sz. határozatával az ügyvezető 2012. évi prémiumfeladatainak teljesítését 80 %-os mértékben fogadta el.


.....
Marton Viktor FB elnök


.....
Novák Boglárka jkv. hitelesítő


.....
Vargáné Horváth Piroska jkv. vezető

JEGYZŐKÖNYV

Készült: a LÉSZ KFT (Zalaegerszeg, Kert u. 39.) Felügyelő Bizottságának üléséről, 2013. április 16-án

Jelen vannak: Marton Viktor FB elnök
Novák Boglárka FB tag
Drávecz-Egyed Enikő FB tag
Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgáló
Pais Kornél LÉSZ Kft. ügyvezető igazgatója
Vargáné Horváth Piroska LÉSZ Kft gazdasági vezetője

Napirendi pontok:

1. A LÉSZ Kft 2012. évi gazdálkodásról szóló beszámolója, a 2013. évi előzetes üzleti terv véglegesítése
2. A Felügyelő Bizottság 2013. évi munkaterve

Az ügyvezető köszöntötte az FB ülés résztvevőit, s az elektronikus úton megküldött beszámolóról szóbeli áttekintést adott.

Kiemelte a tulajdonosi elvárásokat a társasággal szemben (bérleti tartozások mérséklése, pozitív adózás előtti eredmény, tevékenységek megtartása, lehetőség szerint az árbevétel növelése), valamint részletezte a II. félévben tett költségkímélő intézkedéseket, melynek főbb pontjai:

- Cégen belüli feladatok átcsoportosítása,
- Szolgáltatóváltások, kedvezőbb díjak érdekében (biztosítások, telefon),
- Közjegyzős szerződéskötések megszüntetésének kezdeményezése,
- Kivitelezési tevékenység kiejánlása közös képviselőkn keresztül a külsős társasházak részére,
- Bérlettel a személyes kapcsolattartás további erősítése

A fenti intézkedések hatására sikerült az eredménytervet teljesíteni, s bár az árbevétel elmaradt a tervtől, összességében eredményes gazdálkodást folytatott a társaság.

Elmondta, hogy a 2013. évi előzetes üzleti tervhez nem merült fel olyan körülmény, ami a módosítást indokolná, így végleges üzleti tervként kéri azt elfogadni.

A könyvvizsgáló a tájékoztatta a Felügyelő Bizottságot a könyvvizsgálat megállapításairól, melynek alapján korlátozás nélküli záradékot adott ki a tulajdonos részére

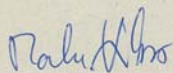
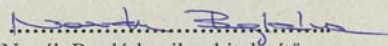
A Felügyelő Bizottság a beszámolóban foglaltak, az ügyvezető tájékoztatása, valamint a könyvvizsgálói jelentés alapján egyhangú döntéssel jóváhagyta és a tulajdonosnak elfogadásra javasolta a LÉSZ Kft 2012. évi beszámolóját, valamint végleges üzleti tervnek az előzetes 2013. évi üzleti tervet.

2/2013. sz. határozat

A Felügyelő Bizottság a LÉSZ Kft 2012. évi gazdálkodásáról szóló beszámolót egyhangú határozattal 424.527 eFt mérleg főössszeggel, - 469 eFt mérleg szerinti eredménnyel jóváhagyja, azt Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának elfogadásra javasolja. A 2013. évi előzetes üzleti tervet végleges üzleti tervnek fogadja el.

A továbbiakban a Felügyelő Bizottság megtárgyalta és a **3/2013. sz. határozatával** elfogadta a bizottság 2013. évi munkatervét.

k.m.f.

.....
Marton Viktor FB elnök.....
Novák Boglárka jkv. hitelesítő.....
Vargáné Horváth Piroska jkv. vezető

Szijártóné Gorza Klára
bejegyzett könyvvizsgáló
Székhely: 8900 Zalaegerszeg, Stadion út 8.
Iroda: 8900 Zalaegerszeg, Bathányi 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 és Építőipari Szolgáltató Kft
8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39.
Tulajdonosának

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztem a **Lakáskezelő és Építőipari Szolgáltató Kft** (8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39., Cg. szám 20-09-060878) mellékelt 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31.-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 424.527 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 469 E Ft veszteség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

Az én felelősségem az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatom alapján. Könyvvizsgálatomat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban hajtottam végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljek az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzem meg és hajtsam végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzek arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függnnek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésem, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményem megadásához.



Vélemény

Véleményem szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a gazdálkodó **Lakáskezelő és Építőipari Szolgáltató Kft** 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

A könyvvizsgálói záradék a Társaság Taggyűlésére előterjesztendő beszámolóra vonatkozik, nem tartalmazza a Taggyűlés által hozandó döntések esetleges hatásait.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség:


Az üzleti jelentésről készült jelentés


Elvégeztem a **Lakáskezelő és Építőipari Szolgáltató Kft** mellékelt 2012. évi éves beszámolójához kapcsolódó, 2012. december 31-i fordulónapra vonatkozó évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. Az én felelősségem az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkám az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a gazdálkodó nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményem szerint a **Lakáskezelő és Építőipari Szolgáltató Kft** 2012. évi üzleti jelentése a **Lakáskezelő és Építőipari Szolgáltató Kft** 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Zalaegerszeg, 2013. április 12.


Szijártóné Gorza Klára
egyéni vállalkozó
képviselőre jogosult: Szijártóné Gorza Klára
székhely: 8900 Zalaegerszeg, Stadion út 8.
telephely: 8900 Zalaegerszeg, Batthány 3-7.
nyilvántartási szám: 003897


Szijártóné Gorza Klára
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001067

