

Iktatószám: XV/67/2023.

K I V O N A T

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. december 6-án**

13.00 órakor megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Az ülés helye: Budapest VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal
Budapest VII. kerület Erzsébet krt. 6. I. emelet Ülésterem**

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
389/2023 (XII.06.) határozata az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.
„Ingatlangazdálkodási feladatellátás és Parkolás-üzemeltetés 2024. évre vonatkozó üzleti
tervének jóváhagyása” tárgyában**
(8 igen, 4 nem, 0 tartózkodás)

Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az EVIN Nonprofit Zrt. 2024. évre vonatkozó - határozat mellékletét képező - üzleti tervét jóváhagyja.

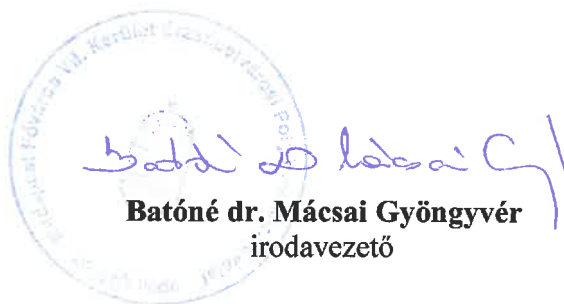
Felelős: Niedermüller Péter polgármester
Határidő: azonnal

A határozat végrehajtásáért felelős: dr. Veninger Gyula Nándor, a Főépítési és Vagyongazdálkodási Iroda vezetője, dr. Halmai Gyula az EVIN Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

A kivonat hitelül:
Budapest, 2023. december 6.



Bodzsár Tímea
jegyzőkönyvvezető



Batóné dr. Mácsai Gyöngyvér
irodavezető

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangezdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2024. évre vonatkozó

ÜZLETI TERVE

Készült: Budapest, 2023.11.22.

EVIN Erzsébetvárosi 1.
Ingatlangezdálkodási Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12.
Dr. Halmi Gyula
vezérigazgató

Tartalomjegyzék

Ingatlangazdálkodási üzletág.....	3
I. Lakásgazdálkodás	4
Lakásgazdálkodás 2023	5
Lakásgazdálkodási tervek 2024	6
Lakásgazdálkodás értékesítés	6
II. Helyiséggazdálkodás	11
Helyiséggazdálkodás 2023	11
Helyiséggazdálkodási tervek 2024.....	11
Helyiséggazdálkodás értékesítés	12
III. Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, fejlesztése	15
Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése 2023. évben	15
2024. évre tervezett műszaki feladatok ellátása	16
Lakóingatlanok fejlesztési munkálatai a 2023. évben	16
IV. Társasházkezelés	18
V. Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei	20
Parkolás-üzemeltetési üzletág	21
I. Előzmények	21
II. A 2023-as időszak tapasztalatainak bemutatása.....	22
Ügyfélszolgálat	22
Parkolás ellenőrzés.....	23
Jogi ügyek, pótdíj behajtások	24
Bevételek és kiadások alakulása	24
III. 2024-es költségvetési terv	25
Bevételek	25
Kiadások.....	26
Eredmény.....	27
2024. évi felhalmozási igény (a 2024 évi észszerű nyereség terhére)	27
Összegzés	28

Ingatlangazdálkodási üzletág

Bevezetés

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglalt jogköre alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében meghozott 219/2020. (IV.16.) és a 605/2020 (VIII. 25.) számú Képviselő-testületi határozat alapján az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangezdkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársasága (a továbbiakban: Társaság) 2020. szeptember 01-től az ingatlangazdálkodás körében (a korábban más Társaságok által végzett ingatlangazdálkodási feladatok integrációját követően) – az alábbi lényegi – feladatellátási szerződésben részletesen rögzített – feladatokat látta el.

- Lakásgezdálkodás: az Önkormányzat tulajdonát képező lakások elidegenítésével, hasznosításával kapcsolatos feladatok.
- Helyiségezdálkodás: az Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek, egyéb ingatlanok elidegenítésével, hasznosításával kapcsolatos feladatok.
- Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése: az Önkormányzat tulajdonát képező lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek és egyéb ingatlanok, valamint épületek üzemeltetésével kapcsolatos feladatok.
- Önkormányzati tulajdon képviselete társasházakban: a Társaság ellátja a vegyes tulajdonú és a 100%-os önkormányzati tulajdonú társasházakban fennálló önkormányzati tulajdoni hányaddal összefüggő pénzügyi kötelezettségek (célbefizetések és közös költségek) nyilvántartásának vezetésével, előkészítésével és ellenőrzésével kapcsolatos, valamint az önkormányzati tulajdon képviseletével kapcsolatos szervezési és adminisztrációs feladatokat.

Az Önkormányzat és a Társaság között, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 163/2023. (V.17.) számú határozata alapján 2023. július 1-től új, a lakás- és helyiségezdálkodási feladatok ellátásáról szóló közszolgáltatási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) lépett hatályba.

A Szerződés hatálybalépésével együtt a Felek között korábban létrejött és többször módosított Feladatellátási szerződés 2023. június 30. napjával közös megegyezéssel megszűnt.

A korábbi megállapodáshoz képest a Szerződésben a Társaság által ellátandó feladatok nem, csak az Önkormányzat és a Társaság közötti elszámolás gyakorisága és módja változott. Ez alapján a Szerződés 5.7.2. pontja szerint „A Közszolgáltató köteles minden negyedévet követő hónap 20. napjáig a Főépítész és

Vagyongazdálkodási Iroda által megadott adattartalomnak megfelelően jóváhagyásra benyújtani a Képviselő-testület részére beszámolóját a Szerződésben foglaltak végrehajtásáról, a kapott Ellentételezés felhasználásáról.”

A kontrolling terület folyamatosan ellenőrzi az ingatlangazdálkodási tevékenységgel kapcsolatban tárgyévben felmerült költségeket, valamint az Önkormányzat nevében kiszámlázott bérleti díj bevételeket és azok teljesülését. A felmerült költségek és bevételek összevetve a Társaság üzleti tervében, illetve az Önkormányzat költségvetésében elfogadott bevételi és kiadási előirányzati összegeivel (terv/tény összehasonlítás) megfelelő alapot nyújtanak a következő évi tervezéshez.

A 2024. évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat tartalmazó üzleti terv számai a 2023. I-III. negyedévi üzemszerű működés tapasztalatai, valamint az Önkormányzat 2023. október 24-én kelt, 2024. évi költségvetési köriratában foglalt előírások figyelembevételével készült.

Ezen túlmenően a 2024. évi üzleti terv összeállítása során figyelembe vettük, a működés racionalizálása mellett, a szükséges munkaerőbővítést és béremelést, továbbá a jelentős mértékű inflációnak a szolgáltatásokban folyamatosan jelentkező negatív hatásait.

I. Lakásgazdálkodás

Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány összetétele komfortfokozat és m² megoszlás szerint (2023. november 1.):

2023. november	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
piaci	14	9,3	134	8,7	18	10,0	4	1,3	0	0,0	170	7,6
költségelví	114	76,0	1115	72,4	98	54,4	167	53,7	27	45,8	1521	67,9
szociális	4	2,7	53	3,4	3	1,7	8	2,6	1	1,7	69	3,1
máscélú haszn.	5	3,3	6	0,4	1	0,6	1	0,3	7	11,9	20	0,9
üres	13	8,7	232	15,1	60	33,3	131	42,1	24	40,7	460	20,5
összesen	150	100,0	1540	100,0	180	100,0	311	100,0	59	100,0	2240	100,0

2023. november	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²
piaci	787	56,2	5846	43,6	861	47,8	133	33,3	0	0,0	7627	44,9
költségelví	6010	52,7	54806	49,2	4017	41,0	5478	32,8	538	19,9	70849	46,6
szociális	232	58,0	2421	45,7	145	48,3	280	35,0	18	0,0	3096	44,9
máscélú haszn.	192	38,4	199	33,2	20	0,0	32	32,0	107	15,3	550	27,5
üres	742	57,1	10999	47,4	2163	36,1	4145	31,6	449	18,7	18498	40,2
összesen	7963	53,1	74271	48,2	7206	40,0	10068	32,4	1112	18,8	100620	44,9

Lakásgazdálkodás 2023

PKB ülésekre 2023. évben összesen 144 db előterjesztést készítettünk. Ezen előterjesztések eredményeként 155 db lakásbérleti szerződést kötöttünk az alábbi jogcímenek:

- jogviszony rendezés,
- jogviszony folytatás,
- jogcímnélküli lakáshasználó lakáshasználatának rendezése,
- bérleti szerződések meghosszabbítása,
- állampolgárok közötti csere,
- nyertes pályázók.

A Király u. 25. és a Király u. 29. esetében az utolsó bérlők kiköltözése is megtörtént, az épületek év elején így lezárásra kerültek.

A Király u. 27. szám alatti épületben még két jogcímes bérlő van, akiknek cserelakást ajánlottunk fel, illetve egy lakásban jogcímnélküli lakó tartózkodik.

2020-2023 között összesen 225 db lakást újítottunk fel az alábbi megoszlásban:

- önkormányzat által felújított: 107 db,
- bérlői kötelezettség terhe mellett felújított: 118 db (30 lakáspályázat elbírálása még folyamatban van).

Pályázati kiírások

- A 2023. évi I. lakáspályázat 2023. február 16-án került meghirdetésre: 30 db lakásra lehet pályázni felújítási kötelezettség terhe mellett. A pályázatok benyújtási határideje 2023. március 17-e volt, 67 pályázat érkezett, a PKB 21 lakás esetében hirdetett nyertes pályázót. A szerződéskötés után a lakások birtokbaadása megtörtént, a nyertes pályázók 12 hónapon belüli felújítási kötelezettsége mellett.
- A 2023. évi II. lakáspályázat 2023. május 17-én került meghirdetésre: 40 db felújításra meghirdetett lakásra lehetett pályázni. A pályázatok benyújtási határideje 2023. június 16-a volt, a beérkezett 54 db pályázatból 18 lakás esetében hirdettünk nyertest. A szerződéskötések után, a birtokbaadást követően a nyertes pályázók megkezdték a lakások felújítását.
- A 2023. évi utolsó, III. lakáspályázat kiírására 2023. október 4-én került sor, összesen 30 db felújítást igénylő lakásra. A beadási határidőig (2023. október 27.) 33 db pályázat érkezett. Ezek eredményéről a PKB várhatóan 2023. december 5-én megtartandó ülésén dönt.

A pályázatok során lehetővé tettük, hogy az üresen maradt lakások a második helyezettek részére felajánlásra kerüljenek.

Egyéb elhelyezések

- 2023. évben a 20 db szolgálati lakás keretből 2023. október 31-ig 9 db lakásra történt kijelölés és PKB döntést követően szerződéskötés. A december 5-ei PKB ülésre várhatóan további 4-5 lakásra készítünk javaslatot.
- A Csányi u. 8. szám alatti földszinti lakásából egy bérlő kihelyezése történt meg cserelakásba. A Csányi u. 4. szám alatti épületből egy bérlő elhelyezése folyamatban van.
- A Cserhát u. 24. szám alatti társasházban a szomszédos épület kéményeinek életveszélyessé válása miatt összesen 8 lakó elhelyezéséről gondoskodtunk, átmeneti jelleggel.

Lakásgazdálkodási tervek 2024

- Online lakáspályázati rendszer bevezetése, a pályázati eljárás egyszerűsítése érdekében.
- Akadálymentes felújított lakások bérbeadására pályázat kiírása és lebonyolítása
- A Király u. 27. szám alatti ingatlan kiürítésének befejezése.
- 2024-ben legalább két pályázat kiírása felújítási kötelezettség vállalása mellett (kb. 50 db lakás).
- A Péterfy S. u. 39. szám alatti épületből a bérlők kihelyezésének folytatása.
- Verseny u. 26. és Péterfy S. u. 43. szám alatti épületek – elbontani tervezett - lakásainak kiürítése a bérlők elhelyezése mellett.
- 2024. évben lejáró jogviszonnyal rendelkező rendkívüli élethelyzetes lakáshasználók jogviszonyának rendezése.
- 2024. évi felújítási csomag előkészítése 20-25 lakásra.
- Kertész u. 24-28. szám alatti épületben meglévő üres lakások felmérése, hasznosításukra javaslat készítése.

Lakásgazdálkodás értékesítés

A 2023. év eredményei

Üres lakások értékesítése

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt jogköre alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében meghozott 274/2021. (III.17.) sz. határozatában felkérte az EVIN Nonprofit Zrt.-t 60 db üresen álló, alacsony komfortfokozatú, leromlott műszaki állapotú, gazdaságosan nem felújítható önkormányzati tulajdonban lévő lakás értékesítésre történő kijelölésének előkészítésére, az értékesítendő lakások kiválasztására, az ingatlanforgalmi értékbecslések megrendelésére és a pályázati eljárás dokumentációjának elkészítésére.

A PKB 760/2022. (XI.15.) számú határozatában 15 db lakás értékesítésre történő kijelöléséről döntött, egyúttal engedélyezte a pályázati eljárás megindítását. A

pályázati eljárás 2022. november 17. és 2022. december 15. napja között került meghirdetésre. A PKB 33/2023. (I.23.) számú határozatában hozott döntést az eljárás eredményéről, melynek értelmében 11 db lakás esetében hirdettünk nyertest, az adásvételi szerződések aláírása 2023. február 22. napjával bezárólag megtörtént.

Összesítő táblázat a pályázat eljárás eredményéről:

S.sz.	Ingatlan	Alapterület	Forgalmi érték	M2 ár	Vételár	M2 ár	Diff. (Ft)
1.	Csengery u. 3. fsz. 4.	25	19 300 000 Ft	772 000 Ft	23 000 000 Ft	920 000 Ft	3 700 000 Ft
2.	Csengery u. 3. fsz. 6.	24	18 500 000 Ft	770 833 Ft	22 000 000 Ft	916 667 Ft	3 500 000 Ft
3.	Dob u. 80. fsz. 3.	29	20 600 000 Ft	710 345 Ft	22 110 000 Ft	762 414 Ft	1 510 000 Ft
4.	Erzsébet krt. 28. FE. 2.	20	16 700 000 Ft	835 000 Ft	19 738 500 Ft	986 925 Ft	3 038 500 Ft
5.	Hársfa u. 34. I. 36.	33	24 600 000 Ft	745 455 Ft	24 860 000 Ft	753 333 Ft	260 000 Ft
6.	Hernád u. 25. III. 29.	28	21 100 000 Ft	753 571 Ft	21 180 000 Ft	756 429 Ft	80 000 Ft
7.	Murányi u. 26. fsz. 3.	23	17 500 000 Ft	760 870 Ft	17 880 000 Ft	777 391 Ft	380 000 Ft
8.	Murányi u. 26. fsz. 8.	21	15 000 000 Ft	714 286 Ft	17 080 000 Ft	813 333 Ft	2 080 000 Ft
9.	Peterdy u. 29. fsz. 5.	29	21 800 000 Ft	751 724 Ft	21 920 000 Ft	755 862 Ft	120 000 Ft
10.	Rottenbiller u. 15. fsz. 4.	62	31 800 000 Ft	512 903 Ft	37 510 000 Ft	605 000 Ft	5 710 000 Ft
11.	Rottenbiller u. 54. fsz. 1A.	27	17 000 000 Ft	629 630 Ft	18 410 000 Ft	681 852 Ft	1 410 000 Ft
ÖSSZESEN:		321	223 900 000 Ft	723 329 Ft	245 688 500 Ft	793 564 Ft	21 788 500 Ft

Az értékbecslésekben meghatározott 223.900.000,- Ft-os forgalmi értékhez képest a tényleges bevétel 245.688.500,- Ft lett. A 11 db lakás átlagosan 793.564 Ft-os négyzetméteráron került értékesítésre.

Szükséglakások értékesítése

A PKB 88/2023. (II.14.) számú határozatában 12 db szükséglakás értékesítésre történő kijelöléséről döntött, egyúttal engedélyezte a pályázati eljárás megindítását. A pályázati eljárás 2023. február 16. és 2023. március 16. napja között kerül meghirdetésre. A PKB 191/2023. (III.28.) számú határozatában hozott döntést az eljárás eredményéről, melynek értelmében 12 db lakás esetében hirdettünk nyertest, az adásvételi szerződések aláírása 2023. június 15. napjával bezárólag megtörtént.

Összesítő táblázat a pályázat eljárás eredményéről:

	Ingatlan	M2	Kikiáltási ár	M2 ár	Vételár	M2 ár	Diff (Ft)
1.	Akácfa u. 57. II. 44.A.	17	14 600 000 Ft	858 824 Ft	16 560 000 Ft	974 118 Ft	1 960 000 Ft
2.	Bethlen G. u. 3. III. 21.	10	7 900 000 Ft	790 000 Ft	10 400 000 Ft	1 040 000 Ft	2 500 000 Ft
3.	Kertész u. 33. fsz. 6.A.	14	12 100 000 Ft	864 286 Ft	17 102 900 Ft	1 221 636 Ft	5 002 900 Ft
4.	Király u. 75. fsz. 9.	23	19 700 000 Ft	856 522 Ft	20 130 000 Ft	875 217 Ft	430 000 Ft
5.	Munkás u. 4. I. 7.A.	15	12 100 000 Ft	806 667 Ft	15 100 500 Ft	1 006 700 Ft	3 000 500 Ft
6.	Murányi u. 34. fsz. 6.	9	7 500 000 Ft	833 333 Ft	9 000 000 Ft	1 000 000 Ft	1 500 000 Ft
7.	Murányi u. 50. III. 14.	13	8 800 000 Ft	676 923 Ft	10 675 000 Ft	821 154 Ft	1 875 000 Ft
8.	Nefejejs u. 23. III. 34.	20	16 000 000 Ft	800 000 Ft	16 210 000 Ft	810 500 Ft	210 000 Ft
9.	Peterdy u. 39. V. 36.	11	7 400 000 Ft	672 727 Ft	11 060 000 Ft	1 005 455 Ft	3 660 000 Ft
10.	Rózsa u. 36. I. 12.	16	13 300 000 Ft	831 250 Ft	16 035 000 Ft	1 002 188 Ft	2 735 000 Ft
11.	Szövetség u. 39. IV. 1.	11	9 700 000 Ft	881 818 Ft	10 110 000 Ft	919 091 Ft	410 000 Ft
12.	Wesselényi u. 63. III. 8.	13	9 800 000 Ft	753 846 Ft	11 956 000 Ft	919 692 Ft	2 156 000 Ft
ÖSSZESEN:		172	138 900 000 Ft	802 183 Ft	164 339 400 Ft	966 312 Ft	25 439 400 Ft

Az értékebecslésekben meghatározott 138.900.000,- Ft-os forgalmi értékhez képest a tényleges bevétel 164.339.400,- Ft lett. A 12 db lakás átlagosan 966.312,- Ft-os négyzetméteráron került értékesítésre.

Műemlék jellegű épületben lévő lakások értékesítése

A 2021. évi CXIII. törvény 1-5. §-a módosította a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Ltv). A 2021. november 18. napján hatályba lépett módosítás rendelkezik az önkormányzati, valamint az állami lakások és helyiségek elidegenítéséről. Az Ltv. 45. § (1)-(2) bekezdése szerint, ha 2021. november 18. napját követően világörökségi helyszínen és védőövezetében az önkormányzati, valamint az állami tulajdonú lakásra a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet, abban az esetben a lakásra vételi jog illeti meg a magánszemély bérletét, amennyiben a lakás 1995. november 30. napján műemléképületben lévő lakásnak minősült.

A törvény alapján az ingatlanok vételára

- a forgalmi érték 100 %-a azon bérletők esetében, akiknek bérleti jogviszonya 5-25 év közötti,
- a forgalmi érték 35-50 %-a azon bérletők esetében, akik az ingatlan bérleti jogához csere útján jutottak hozzá,
- a forgalmi érték 15 %-a azon bérletők esetében, akiknek bérleti jogviszonya eléri vagy meghaladja a 25 évet.

A Képviselő-testület 129/2023. (IV.19.) számú határozatában az alábbi 17 lakást jelölte ki értékesítésre, illetve határozta meg az ingatlanok forgalmi értékét, valamint – a fent rögzített kedvezmények alapján – azok vételárát, azzal, hogy az Ltv. 47. § (7) bekezdés szerint a vételár egyösszegű megfizetése esetén a bérletet a vételárból további 5 % kedvezmény illeti meg:

	Ingatlan	HRSZ	M2	Szoba	Komfortfokozat	Forgalmi érték	Kedvezmény	Vételár
1.	Dob u. 3. fszt. 5.	34228/0/A/6	57	1,5	komfortos	19 750 000 Ft	50%	39 500 000 Ft
2.	Dob u. 3. I. 10.	34228/0/A/10	80	2,5	komfortos	54 300 000 Ft	85%	8 145 000 Ft
3.	Dob u. 3. I. 11.	34228/0/A/12	50	1	komfortos	36 100 000 Ft	85%	5 415 000 Ft
4.	Dob u. 3. I. 9.	34228/0/A/9	74	2	komfortos	56 300 000 Ft	85%	8 445 000 Ft
5.	Dob u. 3. II. 14.	34228/0/A/17	101	3	összkomfortos	80 300 000 Ft	85%	12 045 000 Ft
6.	Dob u. 3. II. 15.	34228/0/A/18	69	2	komfortos	53 700 000 Ft	50%	26 850 000 Ft
7.	Dob u. 3. II. 17.	34228/0/A/20	81	2	komfortos	55 600 000 Ft	85%	8 340 000 Ft
8.	Dob u. 3. III. 19.	34228/0/A/22	71	2	komfortos	49 100 000 Ft	85%	7 365 000 Ft
9.	Dob u. 3. III. 20.	34228/0/A/23	84	2	komfortos	58 600 000 Ft	0%	58 600 000 Ft
10.	Dob u. 3. III. 21.	34228/0/A/24	108	3	komfortos	81 200 000 Ft	85%	12 180 000 Ft
11.	Dob u. 3. III. 22.	34228/0/A/25	70	2	komfortos	48 500 000 Ft	85%	7 275 000 Ft
12.	Dob u. 3. III. 23.	34228/0/A/26	76	2	komfortos	53 100 000 Ft	85%	7 965 000 Ft
13.	Dob. u. 4. fszt. 1.	34220/0/A/3	61	2	komfortos	42 900 000 Ft	85%	6 435 000 Ft
14.	Dob. u. 4. fszt. 8.	34220/0/A/7	36	1	komfortos	25 300 000 Ft	85%	3 795 000 Ft
15.	Dob u. 4. I. 11.	34220/0/A/12	48	2	komfortos	38 000 000 Ft	50%	19 000 000 Ft
16.	Dob. u. 4. I. 13.	34220/0/A/14	42	2	komfortos	30 200 000 Ft	85%	4 530 000 Ft
17.	Dob. u. 4. II. 14.	34220/0/A/15	47	2	komfortos	42 000 000 Ft	50%	21 000 000 Ft

A fenti döntést tartalmazó tájékoztató levelek az érintett bérlők részére megküldésre kerültek, a levél kézhezvételétől számított 6 hónap áll rendelkezésükre a vételi joguk gyakorlására. A vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatot és annak mellékleteit az átvételtől számított 15 napon belül a kormányhivatal részére terjesztjük elő jóváhagyásra.

Ezidáig 13 bérlő gyakorolta vételi jogát, közülük 10-en egy összegben fizették meg a vételárat, 3 fő pedig részletfizetést választott:

S.sz.	Cím	HRSZ	M2	Komfortfokozat	Szoba	Forgalmi érték	Vételár	Fizetés módja
1.	Király u. 21. I. 8.	34164/0/A/31	24	szükséglakás	1	18 100 000 Ft	2 579 250 Ft	egyösszegű
2.	Dob u. 3. II. 14.	34228/0/A/17	101	összkomfortos	3	80 300 000 Ft	11 442 750 Ft	egyösszegű
3.	Dob u. 3. III. 19.	34228/0/A/22	71	komfortos	2	49 100 000 Ft	7 365 000 Ft	részlet
4.	Dob u. 4. fszt. 1.	34220/0/A/3	61	komfortos	2	42 900 000 Ft	6 113 250 Ft	egyösszegű
5.	Dob u. 3. III. 23.	34228/0/A/26	76	komfortos	2	53 100 000 Ft	7 566 750 Ft	egyösszegű
6.	Dob u. 4. I. 13.	34220/0/A/14	42	komfortos	2	30 200 000 Ft	4 303 500 Ft	egyösszegű
7.	Dob u. 3. I. 11.	34228/0/A/12	50	komfortos	1	36 100 000 Ft	5 415 000 Ft	részlet
8.	Dob u. 3. II. 17.	34228/0/A/20	81	komfortos	2	55 600 000 Ft	7 923 000 Ft	egyösszegű
9.	Dob u. 3. I. 10.	34228/0/A/10	80	komfortos	2,5	54 300 000 Ft	7 737 750 Ft	egyösszegű
10.	Dob u. 4. fszt. 8.	34220/0/A/7	36	komfortos	1	25 300 000 Ft	3 605 250 Ft	egyösszegű
11.	Dob u. 3. III. 21.	34228/0/A/24	108	komfortos	3	81 200 000 Ft	11 571 000 Ft	egyösszegű
12.	Dob u. 3. I. 9.	34228/0/A/9	74	komfortos	2	56 300 000 Ft	8 445 000 Ft	részlet
13.	Dob u. 3. III. 22.	34228/0/A/25	70	komfortos	2	48 500 000 Ft	6 911 250 Ft	egyösszegű

A táblázatban szereplő 13 ingatlan forgalmi értéke 631.000.000,- Ft, a tényleges vételáruk 90.978.750,- Ft. Az ingatlanok piaci áron való értékesítése esetén realizálható bevétellel összevetve a veszteség mértéke 540.021.250,- Ft.

A vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatok és azok mellékletei a kormányhivatal részére beadásra kerültek.

Folyamatban lévő ügyek

A PKB 820/2023. (X.05.) számú határozatában 15 db üres lakás értékesítésre történő kijelöléséről döntött, egyúttal engedélyezte a pályázati eljárás megindítását. A pályázati eljárás 2023. október 5. és 2023. október 31. napja között került meghirdetésre. A PKB 1042/2023. (XI.14.) számú határozatában hozott döntést az eljárás eredményéről, melynek értelmében 6 db lakás esetében hirdettünk nyertest, az adásvételi szerződések aláírása 2023. december 20. napjával bezárólag történik meg.

Összesítő táblázat a pályázat eljárás eredményéről:

	Ingatlan	M2	Kikiáltási ár	M2 ár	Vételár	M2 ár	Diff(Ft)
1.	Almássy u. 3. fszt. 3.	30	22 800 000 Ft	760 000 Ft	23 510 000 Ft	783 667 Ft	710 000 Ft
2.	Almássy u. 8. fszt. 1.	32	25 500 000 Ft	796 875 Ft	27 050 000 Ft	845 313 Ft	1 550 000 Ft
3.	Alsó erdősor u. 30. fszt. 4.	23	19 200 000 Ft	834 783 Ft	21 120 000 Ft	918 261 Ft	1 920 000 Ft
4.	Cserhát u. 23. III. 29.	30	23 500 000 Ft	783 333 Ft	25 180 000 Ft	839 333 Ft	1 680 000 Ft
5.	Jósika u. 4. I. 15.	24	20 000 000 Ft	833 333 Ft	22 120 000 Ft	921 667 Ft	2 120 000 Ft
6.	Wesselényi u. 18. V. 30.	24	21 700 000 Ft	904 167 Ft	25 600 000 Ft	1 066 667 Ft	3 900 000 Ft
ÖSSZESEN:		163	132 700 000 Ft	818 748 Ft	144 580 000 Ft	895 818 Ft	11 880 000 Ft

Az értébecslésekben meghatározott 132.700.000,- Ft-os forgalmi értékhez képest a tényleges bevétel 144.580.000,- Ft. A 6 db lakás átlagosan 895.818 Ft-os négyzetméteráron került értékesítésre.

2024. évre vonatkozó tervek

Alacsony komfortfokozatú lakások értékesítése

A 2024. évben folytatni kívánjuk az önkormányzati tulajdonban lévő alacsony komfortfokozatú, leromlott műszaki állapotú, gazdaságosan nem felújítható önkormányzati lakások értékesítését, az elsődleges célkitűzés további 60 lakás pályázat útján történő értékesítése.

Tervezett bevétel: 1,3 Mrd Ft.

Műemlék jellegű épületben lévő lakások értékesítése

A 2021. évi CXIII. törvény 1-5. §-a módosította a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Ltv). A 2021. november 18. napján hatályba lépett módosítás rendelkezik az önkormányzati, valamint az állami lakások és helyiségek elidegenítéséről. Az Ltv. 45. § (1)-(2) bekezdése szerint, ha 2021. november 18. napját követően világörökségi helyszínen és védőövezetében az önkormányzati, valamint az állami tulajdonú lakásra a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet, abban az esetben a lakásra vételi jog illeti meg a magánszemély bérlet, amennyiben a lakás 1995. november 30. napján műemléképületben lévő lakásnak minősült.

Az Ltv. által rögzített elidegenítési kötelezettség 5 társasházban található 42 lakás vonatkozásában áll fenn. Ez idáig a bérlet részeről 18 vételi kérelem érkezett és a vonatkozó döntések meghozatalát követően 13 esetben kívánt élni a jogosult a vételi jogával. A törvény alapján az ingatlanok vételára

- a forgalmi érték 100 %-a azon bérlet esetében, akiknek bérleti jogviszonya 5-25 év közötti,
- a forgalmi érték 35-50%-a azon bérlet esetében, akik az ingatlan bérleti jogához csere útján jutottak hozzá,
- a forgalmi érték 15 %-a azon bérlet esetében, akiknek bérleti jogviszonya eléri vagy meghaladja a 25 évet.

Az elidegenítési kötelezettséggel terhelt lakások értékesítése a bérlet általa beadott vételi kérelmek számának függvénye, előzetes becsléseink alapján további 10-15 lakással számolunk.

Tervezett bevétel: 80 M Ft.

II. Helyiséggazdálkodás

Az önkormányzati tulajdonú helyiségállomány összetétele épületen belüli elhelyezkedés és m2 megoszlás szerint (2023. november 1.):

2023. november	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
BÉRLŐS	401	79,1%	132	53,7%	136	31,6%	111	35,1%	37	55,2%	1	12,5%	818	52,7%
ÜRES	106	20,9%	114	46,3%	294	68,4%	205	64,9%	30	44,8%	7	87,5%	756	47,3%
ÖSSZESEN	507	100%	246	100%	430	100%	316	100%	67	100%	8	100%	1 574	100%

2023. november	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		ÖSSZESEN	
	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2
BÉRLŐS	92,8	37 199	59,0	7 794	82,8	11 257	88,3	9 803	203,4	7 525	319,0	319	90,3	73 897
ÜRES	53,3	5 654	32,7	3 729	97,8	28 757	82,0	16 800	93,4	2 802	251,7	1 762	78,7	59 504
ÖSSZESEN	84,5	42 853	46,8	11 523	93,1	40 014	84,2	26 603	154,1	10 327	260,1	2 081	84,8	133 401

Helyiséggazdálkodás 2023

Az EVIN Nonprofit Zrt. ingatlannyilvántartásában 1.574 db önkormányzati helyiséget tartunk nyilván, melyből jelenleg 818 bérbe van adva, 257 helyiség és 499 pince üresen áll.

Az üres helyiségek többsége rossz állapotban van és felújításra szorul.
2023-ban 39 db helyiség visszavétele történt meg.

Pályázat

2023-as évben eddig összesen 11 helyiségpályázat kiírására került sor, 82 db helyiségre vonatkozóan, az év utolsó helyiségpályázata decemberben kerül kiírásra. A pályázatok kiírása folyamatos, mivel már csak pályázat útján lehet helyiséget bérbe adni.

2023. novemberéig összesen 28 db korábban kihasználatlan, üres helyiség került bérbeadásra.

Bérleti díj növekmény

2023-ban az újonnan bérbeadott, korábban üresen álló 28 db helyiségnek köszönhetően az éves bérleti díj növekmény 27.018.340,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 34.313.302,- Ft.

Helyiséggazdálkodási tervek 2024

- Az önkormányzati helyiségek bérleti díj bevételét bruttó 903.605 eFt összegben tervezzük, mely tartalmazza a továbbszámolt víz- csatornadíj összegét is.
- A 2024-re tervezett bérleti díj bevétel mértéke a 2023. évi várható helyiség

bérleti díj bevételekhez (847.685 eFt) képest nagyságrendileg 6,6 %-os növekedést jelent, amely részben a jelenleg még üres helyiségek ütemes bérbeadásával, részben pedig a bérleti díj április 1-től történő inflációkövető díjemelésével – ahol erre a bérleti szerződés szerint lehetőség van – magyarázható.

- 2024-ben folytatjuk a bérleti díjkezelvények felülvizsgálatát és a helyiségdíjak aktualizálását.
- Az üres pincehelyiségek esetében – a költségek csökkentése érdekében – folytatjuk a Képviselő-testület által már jóváhagyott értékesítési programot.
- Jövőre is tervezzük az üres helyiségek hasznosítását, így fontosnak tartjuk újabb pályázati kiírások lebonyolítását.
- A korábbi években sikeresen zárult „NyitvaFesztivál” projektet szeretnénk folytatni.
- Célunk, hogy minden üres helyiség pályázhatóvá váljon és az érdeklődők számára folyamatosan elérhető legyen.
- Az utcai földszinti helyiségekben a közmű ellátottságát felülvizsgáljuk, hogy bérbeadáskor már rendezett legyen a közműellátottság.

Helyiséggazdálkodás értékesítés

A 2023. év eredményei

Üres pincék értékesítése

AZ EVIN Nonprofit Zrt. 2023. évi értékesítési tervének részét képezi a gazdaságosan nem hasznosítható üres pincék értékesítése. A jelenlegi nyilvántartásban megközelítőleg 500 db üres pincehelyiség szerepel. A pincehelyiségek után fizetett közös költség havi szinten meghaladja a 13 millió forintot, ez egy naptári évre levetítve több, mint 160 millió forint kiadást jelent. A pincehelyiségek bérbeadására – azok rossz műszaki állapota miatt – nincs lehetőség. Tekintettel arra, hogy ezen helyiségek bevételt nem termelnek, kizárólag költséget generálnak, így az elsődleges cél a teljes állomány értékesítése.

2021-2023 között 44 db pincehelyiséget hirdettünk meg (van, amit 3-4 alkalommal) és ebből 23 db pince került értékesítésre.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Polgármestere 274/2021. (III.17.) sz. határozatában az üresen álló, bérleti formában nem hasznosítható önkormányzati tulajdonban lévő pincéket értékesítésre jelölte ki, egyúttal felkérte az EVIN Nonprofit Zrt.-t az értékesítendő pincék kiválasztására, az ingatlanforgalmi értékbecslések megrendelésére és a pályázati eljárások dokumentációjának elkészítésére.

A PKB 759/2022. (XI.15.) számú határozatában 21 db pince értékesítésre történő kijelöléséről döntött, egyúttal engedélyezte a pályázati eljárás megindítását. A pályázati eljárás 2022. november 17. és 2022. december 15. napja között került meghirdetésre. A PKB 34/2023. (I.23.) számú határozatában hozott döntést az eljárás eredményéről, melynek értelmében 5 db pince esetében hirdettünk nyertest, az adásvételi szerződések aláírása 2023. február 22. napjával bezárólag

megtörtént.

Összesítő táblázat a pályázat eljárás eredményéről:

S.sz.	Ingatlan	Alapterület	Forgalmi érték	M2 ár	Vételár	M2 ár	Diff. (Ft)
1.	Dembinszky u. 8. pincszint 1.	157	15 800 000 Ft	100 637 Ft	17 850 000 Ft	113 694 Ft	2 050 000 Ft
2.	Dob u. 94-96. pincszint P-3.	192	14 400 000 Ft	75 000 Ft	14 401 000 Ft	75 005 Ft	1 000 Ft
3.	Dohány u. 1/B. pincszint P-1.	20	2 500 000 Ft	125 000 Ft	2 526 000 Ft	126 300 Ft	26 000 Ft
4.	Hársfa u. 17. pincszint 1.	126	16 000 000 Ft	126 984 Ft	17 600 000 Ft	139 683 Ft	1 600 000 Ft
5.	Rózsa u. 34. -1 emelet Ü/2.	126	16 300 000 Ft	129 365 Ft	16 800 000 Ft	133 333 Ft	500 000 Ft
ÖSSZESEN:		621	65 000 000 Ft	111 397 Ft	69 177 000 Ft	117 603 Ft	4 177 000 Ft

Az értékebecslésekben meghatározott 65.000.000,- Ft-os forgalmi értékhez képest a tényleges bevétel 69.177.000,- Ft. Az 5 db pince átlagosan 117.603,- Ft-os négyzetméteráron került értékesítésre.

Tetőterek értékesítése

A Képviselő-testület 128/2023. (IV.19.) számú határozatával döntött a Budapest belterület 34228/0/A/31 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1072 Budapest, Dob u. 3. és a Budapest belterület 34220/0/A/21 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1072 Budapest, Dob u. 4. szám alatti tetőterek értékesítéséről.

A Képviselő-testület döntése alapján 2023. április 24. és 2023. május 22. napja között meghirdetésre kerültek a tetőterek vonatkozásában elkészített árverési hirdetmények. A hirdetmények Erzsébetváros Önkormányzata és az EVIN Nonprofit Zrt. honlapján, az ingatlan.com portál felületén, valamint a HVG, a Magyar Nemzet és a Népszava sajtótermékekben kerültek közzétételre.

Az ajánlattételre nyitva álló határidőben a Dob u. 3. szám alatti ingatlan vonatkozásában 1 db ajánlat érkezett, a Dob u. 4. szám alatti ingatlan vonatkozásában nem érkezett ajánlat.

A Képviselő-testület 224/2023. (VI.21.) számú határozatában a Dob u. 3. szám alatti ingatlan tulajdonjogának átruházása tárgyában kiírt árverési eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, az ingatlan vételára – a legmagasabb összegű vételi ajánlat alapján – 102.900.000,- Ft összegben került meghatározásra. Az adásvételi szerződés 2023. július 12. napján került aláírásra.

Kihasználatlan üres telkek értékesítése

A Képviselő-testület 222/2023. (VI.21.) számú határozatában az Alpár utca 4. szám alatti, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan tulajdonjogának átruházása tárgyában kiírt árverési eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, az ingatlan vételára – a legmagasabb összegű vételi ajánlat alapján – 195.500.000,- Ft összegben került meghatározásra. Az adásvételi szerződés megkötésére 2023. október 27. napján került sor.

A Képviselő-testület 292/2023. (IX.20.) számú határozatával döntött az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek és egyéb ingatlanok versenyeztetési eljárás keretében történő ismételt meghirdetéséről:

	Cím	Hrsz	Alapterület	Funkció	Kikiáltási ár
1.	Kis Diófa u. 5.	34123	669	kivett udvar	643 900 000 Ft
2.	Kis Diófa utca 14.	34133	430	kivett beépítetlen terület	958 800 00 Ft
3.	Kis Diófa utca 16.	34134	848	kivett lakóház, udvar	
4.	Verseny utca 20.	32935	736	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	359 000 000 Ft
5.	Verseny utca 22-24.	32934	2168	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	880 000 000 Ft

Az árverési hirdetmények közzétételére és az árverési eljárások lefolytatására, valamint az eljárások eredményének Képviselő-testület elé történő előterjesztésére az EVIN Nonprofit Zrt. lett felkérve. A hirdetmények 2023. szeptember 25. napján közzétételre kerültek.

Az ajánlattételi határidő lejártáig összesen 3 db ajánlat érkezett, 1 db a Kis Diófa u. 5., 2 db a Kis Diófa u. 14-16. szám alatti ingatlanok vonatkozásában. 2023. november 15. napján megtörtént a beérkezett ajánlatok bontása, amelynek során megállapítást nyert, hogy a beadott ajánlatok érvényesnek minősülnek és az ajánlattevők a versenytárgyaláson részt vehetnek. Mindhárom ajánlatban az ingatlanok kikiáltási ára lett feltüntetve megajánlott vételárként. A versenytárgyalásra 2023. november 22. napján kerül sor, a minimum várható bevétel 1.602.700.000 Ft. A versenytárgyalás eredményének kihirdetése tárgyában a Képviselő-testület fog dönteni a 2023. december 6. napjára meghirdetett ülésén. Az adásvételi szerződések megkötése várhatóan 2024 januárjában történik meg. A vételárak befizetésének határideje az adásvételi szerződések megkötését követő 60. nap.

2024. évre vonatkozó értékesítési tervek

Üres pincehelyiségek értékesítése

A 2024. évben folytatni kívánjuk az önkormányzati tulajdonban lévő, bérbeadás útján nem hasznosítható pincék értékesítését, az elsődleges cél a teljes állomány értékesítése. A következő évben 60 db pince értékesítését tervezzük, a kapcsolódó kérdésekben a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság, illetve a Képviselő-testület jogosult döntést hozni.

Tervezett bevétel: 280 M Ft.

Tetőterek értékesítése

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 349/2022. (XII.07.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Dob u. 4. sz. alatti társasházban található, önkormányzati tulajdonú tetőtereket nyilvános árverés keretében értékesíti. Az árverési eljárás 3 alkalommal került kiírásra, beérkező pályázat hiányában az eljárások eredménytelennek minősültek.

Az értébecslések felülvizsgálat követően a Képviselő-testület jogosult dönteni új versenyeztetési eljárás kiírásáról.

Tervezett bevétel: 50 M Ft.

Üres telkek és ingatlanegyüttesek értékesítése

A Képviselő-testület 292/2023. (IX.20.) számú határozatával döntött az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek és egyéb ingatlanok versenyeztetési eljárás keretében történő ismételt meghirdetéséről:

	Cím	Hrsz	Alapterület	Funkció	Kikiáltási ár
1.	Kis Diófa u. 5.	34123	669	kivett udvar	643 900 000 Ft
2.	Kis Diófa utca 14.	34133	430	kivett beépítetlen terület	958 800 00 Ft
3.	Kis Diófa utca 16.	34134	848	kivett lakóház, udvar	
4.	Verseny utca 20.	32935	736	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	359 000 000 Ft
5.	Verseny utca 22-24.	32934	2168	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	880 000 000 Ft

Az árverési hirdetmények közzétételére és az árverési eljárások lefolytatására, valamint az eljárások eredményének Képviselő-testület elé történő előterjesztésére az EVIN Nonprofit Zrt. lett felkérve. A hirdetmények 2023. szeptember 25. napján közzétételre kerültek, az ajánlattételre nyitva álló határidő 2023. november 14. 16:00 óra. Az eredménytelenül zárult ingatlan árverési eljárások esetében javasoljuk új értékesítési eljárás elindítását.

Tervezett bevétel: 3 Mrd Ft - 3,3 Mrd Ft.

III. Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, fejlesztése

Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése 2023. évben

Az ingatlanállományról továbbra is elmondható, hogy az erősen leromlott műszaki állapotú, melynek kialakulásához a korábbi időszakok elégtelen karbantartási-, állagmegóvási gyakorlata jelentősen hozzájárult. A korábbi időszakban az ingatlanok üzemeltetése a fenntartáshoz minimálisan szükséges karbantartási- és kisebb felújítási munkák elvégzésében merült ki.

Az ingatlanállomány sok olyan ingatlant tartalmaz, mely nagy alapterületű, előnytelen adottságú, kihasználatlan, ezért a társasháznak fizetendő közös költség nagyon magas, hasznosításból származó bevétel pedig nem realizálható.

- **Karbantartás-hibaelhárítás:** 2023.01.01-2023.12.31 között – a folyamatban lévő munkákkal együtt – várhatóan 900 db karbantartási és hibaelhárítási munka valósul meg összesen nettó 223.081.212,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 283.313.139,- Ft értékben.
- **Lomtalanítás:** 2023-ban 76 db ingatlan lomtalanítása történt meg 49.311.250,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 62.625.288,- Ft értékben.
- **Vízórák felszerelése:** Vízóra hiányában a kerületet korábban jelentős veszteség érte, mivel az átalánydíjak mértéke lényegesen magasabb, mint a tényleges fogyasztás utáni fizetési kötelezettség. A vízórák felszerelésére vonatkozó épületgépészeti és az ahhoz kapcsolódó munkákra Társaságunk 2023. május 31-én kötött vállalkozási keretszerződést és azóta 34 db vízóra

felszerelése történt meg 8.219.189,- Ft + ÁFA, azaz mindösszesen bruttó 10.438.370,- Ft értékben.

- **Elektromos hálózat csere:** 2023.01.01.-2023.12.31 között 22 db lakás teljes elektromos hálózat cseréjét, illetve helyreállítását végeztük el, 44.905.537,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 57.030.032,- Ft értékben.

2024. évre tervezett műszaki feladatok ellátása

- A 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő épületek és albetétjeik (beleértve a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő társasházakat, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati lakásokat és helyiségeket) általános állagmegóvási és jókarbantartási feladatainak elvégzése.
- Lomtalanítás: társaságunk tervei és feladatai között szerepel továbbra is a lomos és fertőzött lakások, helyiségek lomtalanítása, fertőtlenítése, takarítása.

Az önkormányzati tulajdonú épületek, lakások és helyiségek kezelésére, üzemeltetésére előirányzott kiadási összegek alakulása:

Költségvetési előirányzatok alakulása			
Előirányzat sor megnevezése	2023. évi előirányzat összege (eFt)*	2024. évi előirányzat összege (eFt)	Változás (eFt)
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok karbantartása, erzsébetvárosi gyorsszervíz szolgáltatás	469 269	723 900	66 341
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása	188 290		
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja	125 802	139 700	13 898
Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	104 333	114 800	10 467
Összesen:	887 694	978 400	90 706
* 2022-ről áthúzódó tételek összege bruttó 61.357 eFt			

A 2024. évi előirányzat emelkedése az építőipari kivitelezési és szolgáltatási díjak, valamint az alapanyag árakban tapasztalt, az inflációs növekedésre vezethető vissza.

Lakóingatlanok fejlesztési munkálatai a 2023. évben

A lakóingatlan állományról elmondható, hogy az erősen leromlott műszaki állapotú, az elmaradt felújítások pótlására az idei költségvetés jelentős összeget biztosított.

- **Lakásfelújítások:** 13 db lakás esetében az átadási folyamatok befejeződtek és a legtöbb lakás már átadásra került az új bérlők részére. A lakásfelújítások 127.255.779,-Ft + ÁFA, azaz bruttó 161.614.839,-Ft

értékben valósultak meg.

Közbeszerzési eljárás alatt áll 4 db lakás teljes körű felújítása (komfortosítás) és 5 db lakás felújítása akadálymentesítéssel, melynek becsült értéke 110.863.278,-Ft + ÁFA, azaz bruttó 140.796.363,-Ft.

- **Tiszta és világos kapualj program befejeződött** a Szövetség u. 15., Murányi u. 5., Izabella u. 31., Klauzál tér 7., Péterfy u. 43., Kis Diófa u. 8., Kis Diófa u. 12. ingatlanok esetében. E felújítások összesen 48.556.534,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 61.641.398,- Ft értékben valósultak meg.
- **Kéményjáratok felújítása:** 2023-ban 11 db kéményjárat felújítás történt meg 6.927.120,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 8.797.442,- Ft értékben. Folyamatban van további 4 ingatlan árajánlat megküldése, amelynek munkálatai a 2024. évre áthúzódva valósulnak meg.
- **Kéményjáratok kiváltására szolgáló elektromos fűtés és melegvíz ellátása:** 9 db ingatlanban összesen 10.473.027,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 13.300.744,- Ft értékben valósult meg. További munkálatok a 2024. évben folytatódnak a fűtési szezont követően.
- 2023. szeptemberében a **Nefelejcs utca 63. alatti** épület átalakítása, felújítása befejeződött és átadásra került a Családok Átmeneti Otthona (CSAO) részére.
- Folyamatban van a **100 %-os Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok komplex korszerűsítésének I. üteme**, mely a következő ingatlanokat érinti: Csányi u. 4., Csányi u. 8., Csányi u. 10., Dob u. 14., Kisdiófa u. 8., Kisdiófa u. 12., Király u. 25., Király u. 27., Király u. 29., Nefelejcs u. 12., Péterfy S. u. 43.

2024. évre tervezett felújítások

- Önkormányzati tulajdonú ingatlanokban kisebb felújítási, átalakítási munkák elvégzése (kéményfelújítások, elektromos hálózatok és fűtési rendszerek felújítása, előre nem látható, azonnali beavatkozást igénylő, az élet- és balesetveszély megszüntetésére irányuló munkák elvégzése...) 200.000 eFt.
- Önkormányzati tulajdonú lakások, a használhatóság biztosítására irányuló felújítása – 300.000 eFt.
- **Kéménybélelési program:** Társaságunk folytatja a 2020. évben megkezdett, a szakhatóságok által életveszélyesnek minősített kémények bélelését.
- Folytatódik a 100 %-os Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok komplex **korszerűsítésének II. üteme** a következő ingatlanok kapcsán: Csányi u. 4., Csányi u. 8., Dob u. 14., Izabella u. 31., Kazinczy u. 49., Kazinczy u. 51., Kisdiófa u. 6., Kisdiófa u. 8., Kisdiófa u. 10., Kisdiófa u. 12., Klauzál tér 7., Murányi u. 5., Király u. 25., Király u. 27., Király u. 29., Király u. 49., Király u. 55., Nefelejcs u. 12., Péterfy S. u. 43., Szövetség u. 15., Verseny u. 26. A korszerűsítések tervezett értéke bruttó 1.000 M Ft.

IV. Társasházkezelés

A Társaság 2024. január 1-től önállóan látja el az ingatlankezelési tevékenységen belül a társasházkezelést, miután a társasházkezelési tevékenységet jelenleg még önállóan végző, a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. (továbbiakban: Szolgáltató Kft.) 2023. december 31-én beolvad a Társaságba.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete e 293/2023. (IX.20.) számú határozatával döntött a Szolgáltató Kft.-nek a Társasággal történő egyesüléséről, oly módon, hogy a Szolgáltató Kft. beolvad a Társaságba. A határozat értelmében a Szolgáltató Kft. a beolvadás folytán jogutódlással megszűnik, a továbbiakban pedig a jogutód cégformájának megfelelően zártkörűen működő részvénytársaságként működik tovább.

Első döntésével a Képviselő-testület a vagyonmérleg- és vagyonleltár-tervezetek fordulónapjaként a 2023. július 31-ét határozta meg.

A Képviselő-testület a 320/2023. (X.18.) számú – második – döntésével elfogadta a könyvvizsgáló által auditált, évközi (közbenső) mérlegeke alapján készített vagyonmérleg- és a vagyonleltár-tervezeteket, valamint az átalakulási tervet és az egyesülési szerződést. Az átalakulás (beolvadás) napjaként pedig a 2023. december 31. dátumot fogadta el.

A 2023-ban még önálló társaságként működő Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. az általa kezelt Társasházak viszonylatában állományát megtartotta oly módon, hogy az ügyfelek körében sikerült „minőségi cseréket” végrehajtania.

Ezen túlmenően 2023. évben sikerült a társasházkezelési díjakat – a megnövekedett inflációra hivatkozva – emelni, ezzel bevételeit növelni.

A beolvadást követően a Társaság várhatóan 100 db Társasház kezelését fogja ellátni mintegy 14 fővel, amelyből 9 fő a Társasházkezelés területén, 3 fő pedig az önkormányzati tulajdonosi képviselet területén tevékenykedik, amelyek közel 1.000 különböző társasházban találhatók.

A Társaság célja továbbra is a minőségi szolgáltatás biztosítása, illetve annak fejlesztése, ezáltal nemcsak a már kezelésünkben álló társasházak megtartása, hanem új társasházak kezelésének megszerzése is.

A piaci alapú társasházkezelési tevékenységből származó 2024-re tervezett nettó árbevétel 99.500 eFt

Az alábbi táblázat tartalmazza a társasházkezelés 2024. évi működési költségeit és bevételeit.

nettó ezer Ft

Sor-szám	Megnevezés	Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz	Piaci alapú társasházkezelési tevékenység kiadásai	Kiadások összesen
1	Bér és bérjellegű kifizetések	30 000	33 022	63 022
2	Megbízási díjak	13 000	14 310	27 310
3	Egyéb személyi jellegű kifizetések	200	220	420
I	Személyi jellegű kifizetések összesen (1+2+3)	43 200	47 552	90 752
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	5 200	5 724	10 924
	felügyelő bizottság működése	0	0	0
	adminisztráció	29 000	31 921	60 921
	egyéb működés	9 000	9 907	18 907
4	Szociális hozzájárulási adó (13%)	5 616	6 182	11 798
5	Egyéb bért terhelő járulékok, hozzájárulások (0%)	0	0	0
II	Bérijárlékok összesen (4+5)	5 616	6 182	11 798
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	676	744	1 420
	felügyelő bizottság működése	0	0	0
	adminisztráció	3 770	4 150	7 920
	egyéb működés	1 170	1 288	2 458
6	Közüzeti kiadások	4 500	4 953	9 453
7	Karbantartási kiadások	2 900	3 192	6 092
8	Telefón, internet kiadások	2 200	2 422	4 622
9	Üzemeltetési kiadások	1 677	1 846	3 523
10	Irodaszer kiadások	550	605	1 155
11	Egyéb kiadások	900	991	1 891
III	Anyagjellegű kiadások összesen (6+...+11)	12 727	14 009	26 736
12	Jogi, gazdasági, tanácsadási kiadások	6 041	6 650	12 691
13	Egyéb igénybevett szolgáltatások	17 810	19 604	37 414
IV	Igénybevett szolgáltatások összesen (12+13)	23 851	26 254	50 105
V	Egyéb szolgáltatások	3 500	3 853	7 353
VI	ELÁBÉ kiadások		0	0
VII	Egyéb ráfordítások	1 500	1 651	3 151
	<i>ebből adó- és adójellegű kifizetések</i>		0	0
VIII	Kiadások összesen (III+...+VII)	41 578	45 766	87 344
IX	Működési kiadások összesen (I+II+VIII)	90 394	99 500	189 894
14	Önkormányzat felé történő számlázáskor felszámítandó áfa (IX. sor után)	24 406	0	24 406
X	Önkormányzat felé számlázandó bruttó összeg (IX+14)	114 800	0	0
Tervezett bevételek (nettó ezer Ft)		90 394	99 500	189 894

V. Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei

A vagyonhasznosítási feladatok (lakások és helyiségek bérbeadásával, valamint értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások) ellátására az Önkormányzat 2023. évi költségvetésében előirányzott 678.792 eFt kiadási összegével szemben a 2024. évi terv 748.200 eFt összegű előirányzatot tartalmaz, amely tartalmazza a 2023.12. havi áthúzódó tételek összegét is. A növekedés oka a szolgáltatások díjainak várható emelkedése és a tervezett béremelés. Mindezek figyelembevételével a tervezett költségnövekedés mértéke átlagosan 10 %.

Az ingatlangazdálkodási feladatok kiadásait az Önkormányzat az ingatlangazdálkodási közszolgáltatási szerződés keretében biztosítja Társaságunk részére. Az alábbi táblázat a feladatellátásra vonatkozó 2023. évi költségvetésben és a 2024. évi tervben szereplő vagyonhasznosítási és üzemeltetési feladatok előirányzatainak változását mutatja együttesen:

Költségvetési előirányzatok alakulása				
Címszám	Előirányzat sor megnevezése	2022. évi előirányzat összege (eFt)*	2023. évi előirányzat összege (eFt)**	Változás (eFt)
5401-5406	Vagyonhasznosítási feladatok (lakások és helyiségek bérbeadásával, valamint értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások)	678 792	748 200	69 408
5301	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, fenntartása, vízórák felszerelése	657 559	723 900	66 341
	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja	125 802	139 700	13 898
	Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	104 333	114 800	10 467
	Összesen:	1 566 486	1 726 601	160 114

* 2022-ről áthúzódó tételek összege bruttó 97.376 eFt

Parkolás-üzemeltetési üzletág

I. Előzmények

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, továbbá a Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek szabályozásáról szóló 30/2010. (VI.4.) Főv. Kgy. rendelet alapján, az Önkormányzat a parkolás üzemeltetéssel kapcsolatos közszolgáltatási feladatok biztonságos, hatékony és jó minőségben történő ellátása érdekében – a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 114/2020. (II.28) számú Kt. határozat értelmében – az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (a továbbiakban: Társaság) bízta meg.

Ennek értelmében 2020. június 27-től kezdődően a Társaság végzi az Önkormányzat közigazgatási területén lévő fizető parkolóhely céljára kijelölt közterületi várakozóhelyek parkolás-üzemeltetési feladatait.

Az Önkormányzat és a Társaság között létrejött közszolgáltatási szerződésben foglalt feladatok a Képviselő-testület rendelkezéseivel összhangban:

- az egységes parkolás szabályozás fővárosi bevezetésével a terület jellegéhez igazodó parkolással, a szabálytalan parkolások visszaszorítása, a fizető várakozóhelyek üzemeltetése;
- a szükséges forgalomtechnikai eszközök kihelyezése, időszakos ellenőrzése, módosítása, pótlása;
- a várakozási övezetek területén a Parkolási rendeletben meghatározott díjfizetési feltételekkel történő várakozás ellenőrzése;
- az Önkormányzatot megillető, a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerinti – Parkolási rendeletben szabályozott mértékű várakozási díj és pótdíj beszedése az azzal kapcsolatos pénzfeldolgozás: pénzkazetták ürítése, szállítása, pénzintézetnek történő átadása;
- a várakozási díjak és pótdíjak beszedése érdekében az önkéntes teljesítés elmaradása esetén fizetési felszólítások kiküldése, a várakozási díjak és pótdíjak érvényesítése és behajtása érdekében jogi képviselő igénybevételevel jogi eljárások lefolytatása;
- a parkolási automaták üzemeltetése, fenntartása és karbantartása, kellékanyagok pótlása, ügyfélszolgálat működtetése, és a kapcsolódó kommunikációs feladatok ellátása, ideértve az internetes kommunikációt, szórólapok készíttetését, információs táblák kihelyezését;
- a jogszabályokban meghatározott parkoláshoz kapcsolódó forgalomtechnikai tervek jogszabályban előírt időpontokban meghatározott, rendszeres felülvizsgálata, és aktualizálása;
- a díjfizető övezetekben a közterületi parkolóhelyeket kijelölő közúti közlekedési jelzőtáblák és útburkolati jelek telepítése, fenntartása;
- a mobiltelefonos parkolás értékesítés elősegítése és működtetése érdekében kapcsolattartás a Nemzeti Mobilfizetési Zrt.-vel;

- okos parkolási rendszer kiépítésével kapcsolatos feladatok ellátása;
- a várakozási díjakból és pótdíjakból eredő bevételek közzétételéhez az Önkormányzat számára a parkolási közszolgáltatással kapcsolatos bevételi adatokat havi bontásban, negyedévente írásban történő kötelező rendelkezésre bocsátása;
- a várakozási díjakból és pótdíjakból eredő bevételekről részletező nyilvántartás vezetése a 4/2013. (I.11.) Korm. rendelet 14. melléklete szerint, a beszedett bevételekről havonta, a követelésekről negyedévente feladás készítése az Önkormányzat részére, az Önkormányzat által megadott táblázat/dokumentum segítségével.

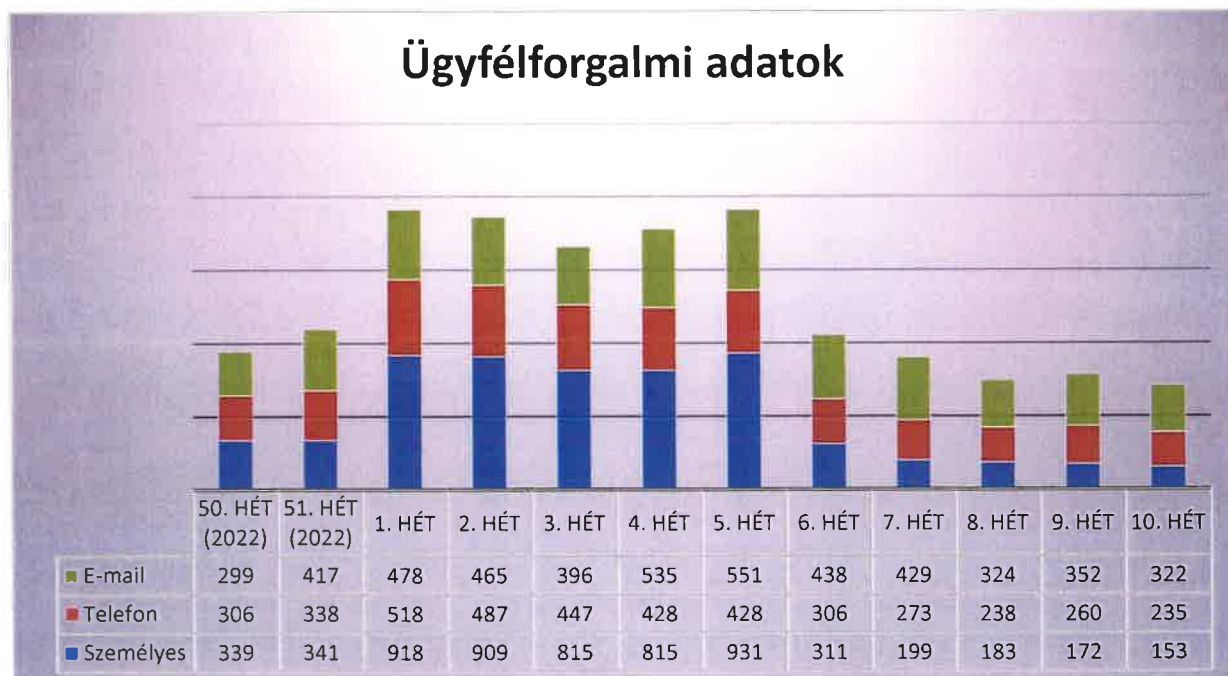
II. A 2023-as időszak tapasztalatainak bemutatása

Ügyfélszolgálat

Immár második éve a parkolási ügyfélszolgálat adja ki a várakozási hozzájárulásokat Erzsébetváros területére. Az előző évhez képest történt változások között van, hogy a Képviselő Testület döntésének megfelelően a kerület igazodott a Főváros irányadó rendeletéhez és szigorított az igénylés feltételein.

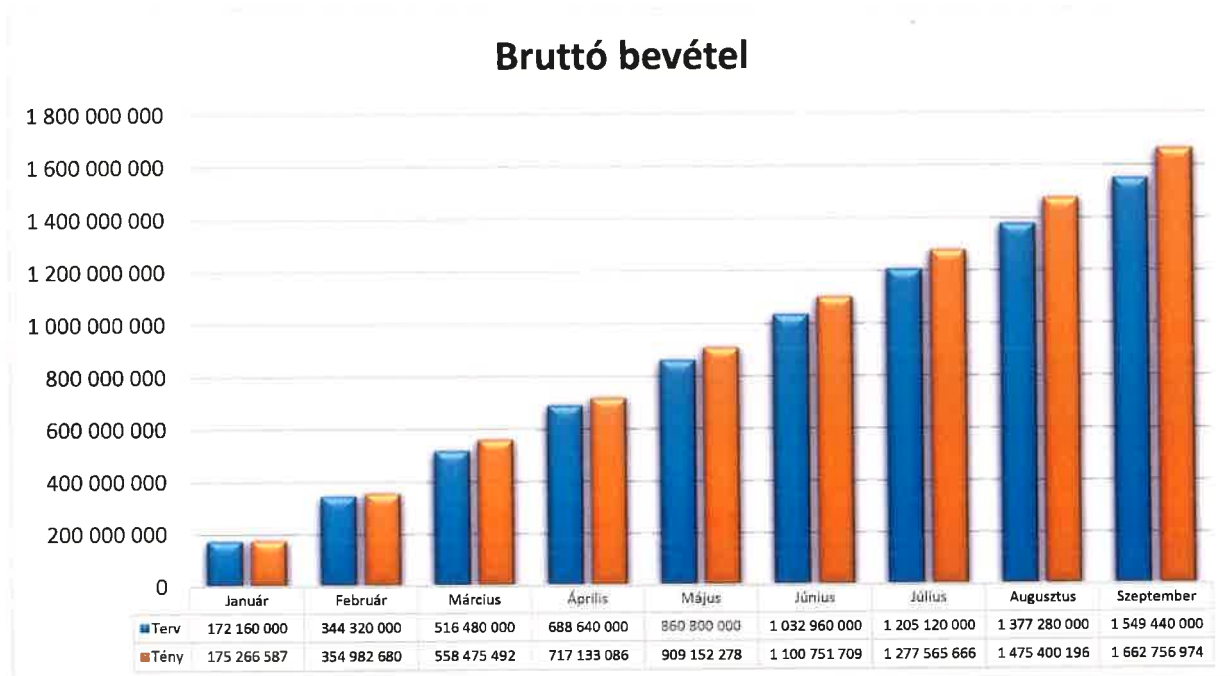
Ennek megfelelően háztartásonként már csak maximum két járműre lehet igényelni, a „második” autónál pedig környezetvédelmi kategóriánként csökken a kedvezmény mértéke, mely nagyságrendileg 28 millió forintos többletbevételt jelent az Önkormányzatnak és több mint 200 darabbal csökkent a kiadott engedélyek száma.

A változások miatt szűkült az online igénylésre jogosultak köre – ez meglátszik az Ügyfélszolgálat terheltségén is –, azonban a tervek szerint ezt a 2024-es kiadási időszakra újra ki tudjuk bővíteni.



Parkolás ellenőrzés

A 2022.09.05-től életbe lépett új parkolási szabályozás pozitív hatása, hogy 2023-ban nem csak az előző évhez képest nőttek a parkolási bevételek, de a 2023. I-III. negyedévi bevételek is már több mint 110 M Ft-tal meghaladták az időarányosan tervezett összegeket. A 2023. évi parkolási bevételek – a fővárosi parkolási helyekkel együtt – az eredetileg 2.065.920 eFt-tal tervezett bevételeket várhatóan több, mint 150 M Ft-tal haladják meg.



Emellett csökkent a területbe fizetős parkolási céllal érkezők száma. Korábban a parkoló járművek átlag 75%-a rendelkezett várakozási hozzájárulással, ez mára 76-77%-ra nőtt. Ennek következtében a parkolóhelyek foglaltsága csökkent, növelve a lakossági elégedettséget.

A 2022-ben bevezetett kizárólagos lakossági parkolóhelyeket kibővítettük Középső és Külső-Erzsébetváros területére is, mellyel ~2.200 darabra emelkedett a lakosság számára fenntartott helyek száma a 18:00 – 7:00-ig tartó időszakban. A nyár második felében ezeket a helyeket elkezdtük felfestésekkel is kijelölni – sárga szaggatott vonallal a szegélyeken.

Ezzel párhuzamban újabb 75 db MOBI-pontot és létesítünk a külső területeken, amely szintén hozzájárul majd közterületeink rendezettségéhez, 215 db új kerékpártámasz elhelyezése mellett.

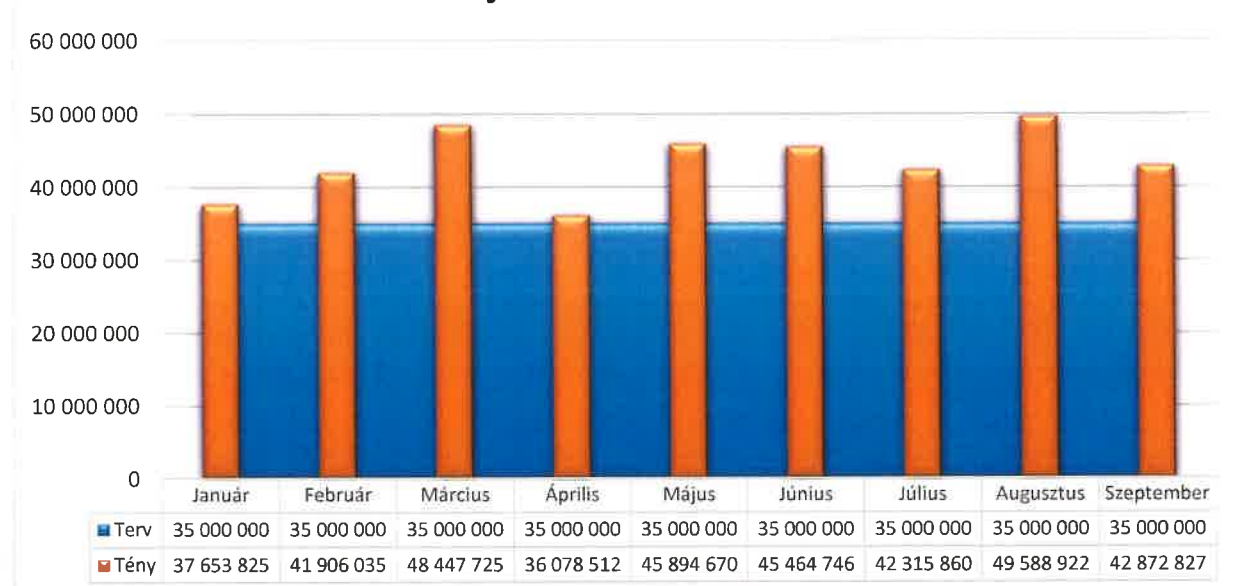
Tovább folyik a Rendészeti Igazgatósággal a bilincselésekkel kapcsolatos együttműködésünk, amit ebben az évben ki is bővítettünk. A lakossági parkolóhelyeken szeptember végéig 8.612 jogosulatlan használóval szemben

intézkedtünk, továbbá 60 esetben a rendszám nélküli és sorozatban díjfizetés nélkül parkoló járművek el lettek szállítva.

Jogi ügyek, pótdíj behajtások

2023-ban a behajtási tevékenység folyamatos fokozásának köszönhetően a pótdíjakkal kapcsolatos bevételeink – éves szinten – várhatóan meghaladják az 500 M Ft-ot, ami jelentős emelkedés a 2021- ben elért 220 M Ft, valamint a 2022-ben realizált 386 M Ft pótdíjbevételekhez képest.

Pótdíj bevételek alakulása



Bevételek és kiadások alakulása

A 2024. évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat tartalmazó üzleti terv számai az üzemszerű működés, a korábbi évek, valamint a parkolási rendszer 2022. őszi átalakításának tapasztalatai és a 2023. évi bevételi adatok alapján készültek.

EVIN	2021	Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel						90 190 271 Ft	97 189 330 Ft	112 372 104 Ft	112 096 092 Ft	109 090 401 Ft	110 194 931 Ft	108 960 433 Ft
		Üzemeltető nettó költség (kiszámlával)						38 100 029 Ft	56 937 424 Ft	61 860 292 Ft	55 681 162 Ft	60 370 175 Ft	57 016 480 Ft	68 137 698 Ft
		Üzemeltető által elszámolt költség aránya						38,41%	58,58%	55,05%	49,67%	55,34%	51,74%	62,53%
		Önkormányzat nettó bevétele parkolásból						61 090 242 Ft	40 251 905 Ft	50 511 812 Ft	56 414 930 Ft	48 720 226 Ft	53 178 451 Ft	40 822 735 Ft
		Year-On-Year												
EVIN	2022	Parkolási bevétel							15 629 761 Ft	23 491 302 Ft	12 435 409 Ft	11 598 521 Ft		
		Üzemeltetési költség							29 901 086 Ft	30 836 950 Ft	13 735 885 Ft	5 262 221 Ft		
		Önkormányzat bevétele							-14 271 325 Ft	-7 345 648 Ft	-1 300 476 Ft	6 336 300 Ft		
		Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel	101 513 822 Ft	113 985 165 Ft	115 467 289 Ft	96 824 276 Ft	112 222 747 Ft	104 491 040 Ft	102 756 372 Ft	114 334 199 Ft	157 471 016 Ft	146 496 190 Ft	153 359 214 Ft	136 838 342 Ft
		Üzemeltető nettó költség (kiszámlával)	49 934 536 Ft	64 465 904 Ft	59 346 464 Ft	62 028 643 Ft	66 216 732 Ft	71 159 335 Ft	64 220 584 Ft	63 112 144 Ft	64 635 879 Ft	80 996 312 Ft	73 514 108 Ft	89 707 882 Ft
EVIN	2023	Üzemeltető által elszámolt költség aránya	49,19%	56,56%	60,06%	64,06%	59,00%	68,10%	62,50%	55,20%	41,05%	55,29%	47,94%	65,56%
		Önkormányzat nettó bevétele parkolásból	51 579 286 Ft	49 519 261 Ft	46 120 825 Ft	34 795 633 Ft	46 006 015 Ft	33 331 705 Ft	38 535 688 Ft	51 222 055 Ft	92 835 137 Ft	65 499 878 Ft	79 845 106 Ft	47 130 460 Ft
		Parkolási bevétel						5 300 769 Ft	5 567 042 Ft	1 962 095 Ft	45 374 924 Ft	37 405 789 Ft	43 164 283 Ft	27 877 909 Ft
		Üzemeltetési költség						13 059 306 Ft	7 283 260 Ft	1 251 852 Ft	8 954 717 Ft	20 626 137 Ft	16 497 628 Ft	21 570 184 Ft
		Önkormányzat bevétele						-27 758 537 Ft	-1 716 218 Ft	710 243 Ft	36 420 207 Ft	16 779 652 Ft	26 666 655 Ft	6 307 725 Ft
EVIN	2024	Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel	172 710 045 Ft	153 254 920 Ft	169 699 910 Ft	131 910 884 Ft	159 853 955 Ft	159 485 222 Ft	147 638 573 Ft	164 280 704 Ft	155 652 944 Ft	158 892 845 Ft		
		Üzemeltető nettó költség (kiszámlával)	91 247 234 Ft	85 802 144 Ft	98 351 016 Ft	84 225 862 Ft	95 495 383 Ft	92 145 452 Ft	81 202 659 Ft	99 859 643 Ft	94 123 841 Ft	101 677 909 Ft		
		Üzemeltető által elszámolt költség aránya	52,83%	55,99%	57,96%	63,85%	59,74%	57,78%	55,00%	60,79%	60,47%	63,99%		
		Önkormányzat nettó bevétele parkolásból	81 462 811 Ft	67 452 776 Ft	71 348 894 Ft	47 685 022 Ft	64 358 572 Ft	67 339 770 Ft	66 435 914 Ft	64 421 061 Ft	61 529 103 Ft	57 214 936 Ft		
		Parkolási bevétel	711 962 23	392 697 55	542 336 21	350 866 06	476 112 08	54 944 183	44 882 201	49 946 505		12 395 655		
EVIN	2025	Üzemeltetési költség	413 126 98	213 624 40	290 045 52	221 972 19	292 246 51	20 986 117	16 981 975	36 747 499	29 487 962	20 681 597		
		Önkormányzat bevétele	298 835 25	179 351 51	252 280 69	128 893 89	14 352 557	34 008 065	27 900 236	13 194 006	31 306 034	18 284 942		

III. 2024-es költségvetési terv

Bevételek

Budapest Főváros Közgyűlésének 2022.06.29-i ülésén hozott döntése értelmében, 2022. szeptember 5-től változott a Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló 30/2010. (VI.4.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet).

A módosított Rendelet a Főváros területén négy parkolási zónát határoz meg (A, B, C, D), amelyeknél egységes parkolási díjat határoz meg. A VII. kerületet érintő két parkolási zónánál (A és B), az „A” zóna esetében a parkolási díj 600,- Ft/óra emelkedik, illetve a korábbi szabályozással ellentétben bővül a díjfizetési időszak, 8:00 – 22:00 óra közötti időre. A „B” zóna esetében a parkolási díj 450,- Ft/óra emelkedik, valamint 8:00 – 20:00 óra közötti időre nő a díjfizetési időszak.

A 2024. évi tervezett bevételek a fenti változásokat, valamint a 2023. évi bevételi adatokat figyelembe véve kerültek meghatározásra az alábbi megoszlásban:

Bruttó bevételi terv (eFt-ban)			
Megnevezés	2023 évi terv	2024. évi terv	Változás
Automata bevétel	243 840	212 603	-31 237
Mobil bevétel	1 402 080	1 457 440	55 360
Pótdíj bevétel	420 000	520 611	100 611
Összes bevétel	2 065 920	2 190 655	124 735
Várakozási díj hozzájárulás	50 800	52 070	1 270
Mindösszesen:	2 116 720	2 242 725	126 005

Tapasztalataink szerint az automatás fizetés egyre inkább háttérbe szorul, ezzel együtt figyelembe vettük azt a tényt, hogy a mobiltelefonnal történő díjfizetés egyre népszerűbb.

Figyelembe vett tények a kalkulált bevételek számításakor:

- csökkenő parkolóhely szám mikroMobilitási pontok és forgalomcsillapítás miatt,
- csökkenő bevételek a kizárólagos lakossági parkolóhelyek miatt,
- emelkedő bevételek a turizmus további várható erősödése miatt.

A várakozási hozzájárulásból származó bevételek tervezésénél figyelembe vettük továbbá, hogy az engedélyek kiadásának feltételei a Képviselő Testület döntésének megfelelően 2023-ban változtak. Marad a 2.200,- Ft/autó adminisztrációs díj, de a háztartásonként második járművek tekintetében csak 30, 50 és 70%-os kedvezményt adunk az éves várakozási díjból, mely az adott parkoló zónában érvényes egy órai várakozási díj 250x-e. Az ebből származó 2023. évi extra bevételt a ténylegesen várható bevételekhez képest viszonylag kis eltéréssel sikerült megtervezni. 2024-ben az óvatosság elve alapján kismértékű növekedéssel

terveztünk.

Kiadások

A 2024. évi tervezésnél a kiadások esetében a 2023. évi tapasztalatokból és a ténylegesen felmerült kiadásokból indultunk ki. Ugyanakkor nem lehetett figyelmen kívül hagyni a tervezés során a továbbra is magas infláció miatt várható áremelkedéseket úgy az anyagköltségek, mint az igénybe vett szolgáltatások esetében.

A módosított költségszámok tervezésekor a megnövekedett parkolási idő, valamint a bevételek kalkulált növekedésével párhuzamosan együtt mozgó költségek (pl. parkolási idő miatt növekvő munkabér, mobildíjfizetés költsége, behajtási költségek) növekedésén túlmenően, figyelembe vettük a költségek alakulásának 2023.01-09. havi tapasztalatait is.

Mindezeket figyelembe véve az előző évhez képest a 2024. évi üzleti tervben meghatározott költségek, számításaink szerint bruttó 1.333.633 eFt-ról 1.462.655 eFt-ra növekednek, amely 287.500 eFt költségnövekedést jelent.

Megnevezés	Bruttó kiadási terv (eFt)		
	2023 évi terv*	2024. évi terv	Változás
Tárgyi eszköz (nem beruházás)	0	0	0
Anyagköltség	18 593	24 360	-2 122
Igénybe vett szolgáltatások költsége	552 861	574 925	149 787
Egyéb szolgáltatások költségei	195 718	261 036	41 594
Bérek - Parkolás üzletág	342 587	357 867	53 614
Személyi jellegű egyéb kifizetések - Parkolás üzletág	24 546	18 562	7 663
Bérfizetések - Parkolás üzletág	51 409	40 798	15 100
Bérek - EVIN ... %	124 263	149 778	21 075
Személyi jellegű egyéb kifizetések - EVIN ... %	5 861	8 037	134
Bérfizetések - EVIN ... %	17 795	27 291	655
Összes kiadás:	1 333 633	1 462 655	287 500
*ebből 2022. évi áthúzódó tételek	82 297		

Az **igénybe vett szolgáltatások** mintegy 150 millió Ft-tal történő növekedésének oka jelentős részben a szolgáltatások díjai (pl. postaköltségek), a parkolási rendszer üzemeltetésével összefüggő informatikai és egyéb szolgáltatások (Nemzeti Mobil), valamint a behajtási tevékenység fokozásával összefüggő jogi, ügyvédi költségekre vezethető vissza, miközben a közszolgáltatási szerződésben meghatározott észszerű nyereség, az MNB 10 éves SWAP kamatláb csökkenése miatt (8,29%) elmarad a 2023. évi mértéktől (11,55%).

Az **egyéb szolgáltatások** növekedése a parkolási díjak behajtásával kapcsolatos költségek várható növekedésére vezethető vissza. (fizetési meghagyások díja, végrehajtói díjak, perköltség stb.)

A **béreköltségek** esetében az infláció mértékét részben követő, 10%-os béremelés áll a növekedés mögött.

Eredmény

A fentiek alapján a parkolási üzletág tervezett 2024. évi eredménye 728.000 eFt.
2024. évi felhalmozási igény (a 2024 évi észszerű nyereség terhére)

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| • elektromos töltőhelyek kialakítása | 50.000 eFt |
| • parkolóórák felújítása I. ütem | 50.000 eFt |
| • informatikai eszközök cseréje | 10.000 eFt |

Összegzés

Az alábbi táblázat tartalmazza az EVIN Nonprofit Zrt. 2024. évi ingatlangazdálkodási és parkolási feladatainak ellátásra vonatkozó költségeit egységes formában. (adatok eFt-ban)

ezer Ft				
Sor-szám	Megnevezés	parkolás üzletág	ingatlan- gazdálkodás üzletág	Összesen
1	Bér és bérjellegű kifizetések	388 517	443 399	831 916
2	Megbízási díjak	11 203	13 267	24 470
3	Egyéb személyi jellegű kifizetések	20 944	25 449	46 393
I	Személyi jellegű kifizetések összesen (1+2+3)	420 664	482 115	902 779
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	15 871	21 511	37 382
	felügyelő bizottság működése	2 411	3 268	5 679
	adminisztráció	310 584	332 920	643 504
	egyéb működés	91 799	124 416	216 215
4	Szociális hozzájárulási adó	46 239	58 630	104 869
5	Egyéb bért terhelő járulékok, hozzájárulások	7 374	6 242	13 616
II	Bérráadások összesen (4+5)	53 613	64 872	118 485
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	1 939	2 807	4 746
	felügyelő bizottság működése	287	416	703
	adminisztráció	39 827	45 106	84 933
	egyéb működés	11 560	16 543	28 103
6	Közütemi kiadások	12 600	28 496	41 096
7	Karbantartási kiadások	2 244	13 050	15 294
8	Telefon, internet kiadások	880	4 200	5 080
9	Üzemeltetési kiadások	4 224	28 532	32 756
10	Irodaszer kiadások	3 600	4 500	8 100
11	Egyéb kiadások	2 928	3 518	6 446
III	Anyagjellegű kiadások összesen (6+...+11)	26 476	82 296	108 772
12	Jogi, gazdasági, tanácsadási kiadások	18 480	26 800	45 280
13	Egyéb igénybevetett szolgáltatások	459 283	554 768	1 014 051
IV	Igénybevetett szolgáltatások összesen (12+13)	477 763	581 568	1 059 331
V	Egyéb szolgáltatások	159 992	130 460	290 452
VI	ELÁBÉ kiadások	0	0	0
VII	Egyéb ráfordítások	13 186	18 218	31 404
	<i>ebből adó- és adójellegű kifizetések</i>	11 076	13 290	24 366
VIII	Kiadások összesen (III+...+VII)	677 417	812 542	1 489 959
IX	Működési kiadások összesen (I+II+VIII)	1 151 694	1 359 529	2 511 223
14	Önkormányzat felé történő számlázáskor felszámítandó áfa (IX. sor után)	310 957	367 072	678 029
X	Önkormányzat felé számlázandó bruttó összeg (IX+14)	1 462 651	1 726 601	3 189 252

Iktatószám: XV/53/2024.

K I V O N A T

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. november 20-án**

09.00 órakor megtartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

**Az ülés helye: Budapest VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatal
Budapest VII. kerület Erzsébet krt. 6. I. emelet Ülésterem**


**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének
305/2024 (XI.20.) határozata az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.
„Ingatlangazdálkodási feladatellátás és Parkolás-üzemeltetés 2025. évre vonatkozó üzleti
tervének jóváhagyása” tárgyában**
(11 igen, 3 nem, 0 tartózkodás)

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt,
hogy az EVIN Nonprofit Zrt. 2025. évre vonatkozó - határozat mellékletét képező - üzleti tervét
jóváhagyja.

Felelős: Niedermüller Péter polgármester
Határidő: 2024. november 20.

A határozat végrehajtásáért felelős: dr. Halmai Gyula az EVIN Nonprofit Zrt. vezérigazgatója,
dr. Veninger Gyula Nándor a Főépítési és Vagyongazdálkodási Iroda vezetője,

A kivonat hitelül:
Budapest, 2024. november 20.


Bodzsár Tímea
jegyzőkönyvvezető


Batóné dr. Mácsai Gyöngyvér
irodavezető



EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2025. évre vonatkozó

ÜZLETI TERVE

Készült: Budapest, 2024.10.31.

Dr. Halmai Gyula
vezérigazgató

Tartalomjegyzék

Általános információk	3
Bevezető	3
Cégismertető	3
Tervezési alapelvek.....	4
Ingatlangazdálkodási üzletág	5
I. Lakásgazdálkodás.....	6
Lakásgazdálkodás 2024	6
Lakásgazdálkodási tervek 2025.....	8
Lakásgazdálkodás értékesítés	8
II. Helyiséggazdálkodás	10
Helyiséggazdálkodás 2024	11
Helyiséggazdálkodási tervek 2025	11
Helyiséggazdálkodás értékesítés	12
III. Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, fejlesztése	14
Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése 2024. évben	14
2025. évre tervezett műszaki feladatok ellátása	15
Lakóingatlanok fejlesztési munkálatai a 2024. évben	15
IV. Társasházkezelés.....	17
V. Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei.....	18
Parkolás-üzemeltetési üzletág.....	19
I. Előzmények	19
II. A 2024. év tapasztalatainak bemutatása	20
Ügyfélszolgálat	20
Parkolás ellenőrzés	21
Jogi ügyek, pótdíj behajtások	22
Bevételek és kiadások alakulása.....	22
III. 2025. évi költségvetési terv.....	23
Bevételek	23
Kiadások	24
Eredmény.....	25
Összegzés	26

Általános információk

Bevezető

Jelen üzleti terv az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzduálkudási Nonprofit Zrt. 2025. évi rövidtávú (éven belüli) üzleti céljait és a Társaság vezetésének várakozásait rögzíti. Az üzleti terv – összhangban a tulajdonos Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata elvárásaival és igényeivel – a tárgyévi tevékenységének és a bázisadatok bemutatásával, a Társaság tevékenységének nyomunkövetését és ellenőrzését is szolgálja, a felügyelőbizottság jóváhagyása mellett.

Cégismertető

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében foglalt jogköre alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében meghozott 219/2020. (IV.16.) és a 605/2020 (VIII. 25.) számú Képviselő-testületi határozat alapján az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzduálkudási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársasága (a továbbiakban: Társaság) 2020. szeptember 01-től az ingatlanguzduálkudás körében (a korábban más Társaságok által végzett ingatlanguzduálkudási feladatok integrációját követően) – az alábbi lényegi – feladatellátási szerződésben részletesen rögzített – feladatokat látja el.

- Lakásüzduálkudás: az Önkormányzat tulajdonát képező lakások elidegenítésével, hasznosításával kapcsolatos feladatok.
- Helyiséguzduálkudás: az Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek, egyéb ingatlanok elidegenítésével, hasznosításával kapcsolatos feladatok.
- Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése: az Önkormányzat tulajdonát képező lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek és egyéb ingatlanok, valamint épületek üzemeltetésével kapcsolatos feladatok.
- Önkormányzati tulajdon képviselete társasházakban: a Társaság ellátja a vegyes tulajdonú és a 100%-os önkormányzati tulajdonú társasházakban fennálló önkormányzati tulajdoni hányaddal összefüggő pénzügyi kötelezettségek (célbefizetések és közös költségek) nyilvántartásának vezetésével, előkészítésével és ellenőrzésével kapcsolatos, valamint az önkormányzati tulajdon képviseletével kapcsolatos szervezési és adminisztrációs feladatokat.
- Parkolás üzemeltetés: az Önkormányzat közigazgatási területén lévő fizető parkolóhely céljára kijelölt közterületi várakozóhelyek parkolás-üzemeltetési feladatait látja el.

Tervezési alapelvek

A 2025. évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat tartalmazó üzleti terv számai a 2024. I-III. negyedévi üzemszerű működés tapasztalatai, mint bázisadatok, valamint az Önkormányzat 2024. szeptember 25-én kelt, 2025. évi költségvetési köriratában foglalt előírások figyelembevételével készült.

Ezen túlmenően a 2025. évi üzleti terv összeállítása során figyelembe vettük, a működés racionalizálása mellett, a szükséges munkaerőbővítést, pótlást és béremelést, továbbá a korábbi évekhez képest már mérsékeltebb mértékű inflációnak (2024-ben várhatóan 3,5%–4%; forrás: www.mnb.hu) a szolgáltatásokban várhatóan jövőre is jelentkező árfelhajtó hatásait.

A 2025. évi költségek tervezésénél figyelembe vettük, hogy Társaságunknak a köztulajdonban álló társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. számú törvény (továbbiakban: Takarékos törvény), valamint a 339/2019. (XII.23.) számú, a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló Korm.rendelet alapján 2025.01.01-től belső kontrollrendszert kell működtetnie, amelynek keretében ún. megfelelési tanácsadót, valamint belső ellenőrt kell alkalmaznia, vagy megbíznia, amely a 2024. évi bázisadatokhoz képest új költségként jelentkezik a vállalati általános (irányítási) költségek között.

Ingatlangazdálkodási üzletág

Az Önkormányzat és a Társaság között, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 163/2023. (V.17.) számú határozata alapján 2023. július 1 – 2023. június 30. közötti meghatározott időtartamra új, a lakás- és helyiséggazdálkodási feladatok ellátásáról szóló közszolgáltatási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) lépett hatályba.

A Szerződés hatálybalépésével együtt a Felek között korábban létrejött és többször módosított Feladatellátási szerződés 2023. június 30. napjával közös megegyezéssel megszűnt.

A korábbi megállapodáshoz képest a Szerződésben a Társaság által ellátandó feladatok nem, csak az Önkormányzat és a Társaság közötti elszámolás gyakorisága és módja változott. Ez alapján a Szerződés 5.7.2. pontja szerint *„A Közszolgáltató köteles minden negyedévet követő hónap 20. napjáig a Főépítési és Vagyongazdálkodási Iroda által megadott adattartalomnak megfelelően jóváhagyásra benyújtani a Képviselő-testület részére beszámolóját a Szerződésben foglaltak végrehajtásáról, a kapott Ellentételezés felhasználásáról.”*

A Társaság pénzügyi-számviteli és kontrolling területe folyamatosan ellenőrzi az ingatlangazdálkodási tevékenységgel kapcsolatban tárgyévben felmerült költségeket, valamint a követeléskezeléssel együtt az Önkormányzat nevében kiszámlázott bérleti díj bevételeket és azok teljesülését.

A tárgyévben felmerült költségek és bevételek összevetve a Társaság előző évi üzleti tervében, illetve az Önkormányzat költségvetésében elfogadott bevételi és kiadási előirányzati összegeivel (terv/tény összehasonlítás) megfelelő alapot nyújtanak a következő évi tervezéshez.

I. Lakásgazdálkodás

Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány összetétele komfortfokozat és m2 megoszlás szerint (2024. szeptember 30.):

2024. szeptember 30.	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
piaci	15	10,1	177	11,4	23	14,6	12	4,2	0	0,0	227	10,3
költséghelvű	112	75,7	1083	70,1	85	53,8	154	53,5	25	42,4	1 459	66,3
szociális	4	2,7	31	2,0	1	0,6	3	1,0	0	0,0	39	1,8
más célú haszn.	5	3,4	9	0,6	1	0,6	0	0,0	0	0,0	15	0,7
nem hasznosítható üres	5	3,4	118	7,6	22	13,9	55	19,1	2	3,4	202	9,2
hasznosítható üres	7	4,7	128	8,3	26	16,5	64	22,2	32	54,2	257	11,7
összesen	148	100,0	1 546	100,0	158	100,0	288	100,0	59	100,0	2 199	100,0
2024. szeptember 30.	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²
piaci	890	59,3	7379	41,7	951	41,3	373	31,1	0	0,0	9 593	42,3
költséghelvű	5908	52,8	53422	49,3	3412	40,1	5058	32,8	514	20,6	68 314	46,8
szociális	194	48,5	1442	46,5	55	55,0	84	28,0	0	0,0	1 775	45,5
más célú haszn.	192	0,0	413	0,0	20	0,0	0	0,0	0	0,0	625	41,7
nem hasznosítható üres	342	22,8	5368	22,4	738	13,9	1895	14,5	46	1,4	8 389	17,8
hasznosítható üres	367	24,5	6222	25,9	1046	19,7	1886	14,4	546	16,5	10 067	21,3
összesen	7 893	53,3	74 246	48,0	6 222	39,4	9 296	32,3	1 106	18,7	98 763	44,9

Lakásgazdálkodás 2024

PKB ülésekre 2024. évben összesen 154 db előterjesztést készítettünk. Ezen előterjesztések eredményeként 188 db bérleti és lakáshasználati szerződést kötöttünk az alábbi jogcímenek:

- jogviszony rendezés,
- jogviszony folytatás,
- jogcímnélküli lakáshasználó lakáshasználatának rendezése,
- bérleti szerződések meghosszabbítása,
- állampolgárok közötti csere,
- nyertes pályázók.

A Király u. 25. és a Király u. 29. esetében az utolsó bérlők kiköltözése is megtörtént, az épületek év elején így lezárásra kerültek.

A Király u. 27. szám alatti épületben még két jogcímes bérlő van, akiknek cserelakást ajánlottunk fel, illetve egy lakásban jogcímnélküli lakó tartózkodik, ezen ügyekben peres eljárás van folyamatban.

2020-2024 között összesen 291 db lakást újítottunk fel az alábbi megoszlásban:

- önkormányzat által felújított: 128 db,
- bérlői kötelezettség terhe mellett felújított: 163 db (38 db lakás pályázatának elbírálása még folyamatban van).

Pályázati kiírások

- A 2024. évi I. lakáspályázat 2024. február 22-én került meghirdetésre minőségi lakáscserével bérlőinknek: 2 db teljesen felújított lakásra lehetett pályázni. A pályázatok benyújtási határideje 2024. március 22-e volt. 1 db pályázat érkezett, azonban érvénytelenségi ok miatt a PKB nyertest nem hirdetett.
- A 2024. évi II. lakáspályázat 2024. február 21-én került meghirdetésre: 5 db felújított, akadálymentes lakásra lehetett pályázni. A pályázatok benyújtási határideje 2024. március 21-e volt, a beérkezett 5 db pályázatból 2 lakás esetében hirdettünk nyertest. A szerződéskötések után, a birtokbaadást megelőzően a felújítás befejezése a nyertes pályázók bevonásával - az egyedi igények pl. speciális kilincsek, kapaszkodók kialakításának figyelembevételével - történt.
- A 2024. III. lakáspályázat kiírására 2024. március 25-én került sor, összesen 30 db felújítást igénylő lakásra. A beadási határidőig (2024. április 19.) 49 db pályázat érkezett, 18 db lakásra kötöttünk szerződést.
- A 2024. IV. lakáspályázat kiírására 2024. április 24-én került sor, 3 db teljesen felújított, akadálymentes lakásra. A beadási határidőig (2024. május 22.) 6 db pályázat érkezett. A PKB 2 db lakásra hirdetett nyertest.
- A 2024. V. lakáspályázat kiírására 2024. június 5-én került sor, összesen 15 db felújítást igénylő lakásra. A beadási határidőig (2024. július 12.) 23 db pályázat érkezett, 12 db lakásra kötöttünk szerződést.
- A 2024. VI. lakáspályázat kiírására 2024. július 15-én került sor, összesen 1 db teljesen felújított, akadálymentes lakásra. A beadási határidőig (2024. augusztus 9.) 4 db pályázat érkezett. A nyertes kihirdetését követően, a szerződéskötés után, a birtokbaadást megelőzően a felújítás befejezése a nyertes pályázó bevonásával - az egyedi igények pl. speciális kilincsek, kapaszkodók kialakításának figyelembevételével - történt.
- 2024. VII. lakáspályázat kiírására 2024. szeptember 23-án került sor, összesen 38 db felújítást igénylő lakásra. Ennek eredményéről a PKB várhatóan 2024. decemberben dönt

A pályázatok során lehetővé tettük, hogy az üresen maradt lakások a második helyezettek részére felajánlásra kerüljenek.

Egyéb elhelyezések

- 2024. évben a 20 db szolgálati lakás keretből 3 db lakásra történt kijelölés és PKB döntést követően szerződéskötés. A november 18.-i PKB ülésre várhatóan további 4 lakásra készítünk javaslatot.
- A Csányi u. 8. szám alatti földszinti lakásából 3 bérlő kihelyezése történt meg cserelakásba, illetve pénzbeli térítés ellenében.
- A Cserhát u. 24. szám alatti társasházban a szomszédos épület kéményeinek életveszélyessé válása miatt összesen 8 lakó elhelyezéséről gondoskodtunk, átmeneti jelleggel, a lakók visszaköltöztek lakásaiba.

Lakásgazdálkodási tervek 2025

- 60 db üres lakás bérbeadás útján történő hasznosítása felújítási kötelezettség vállalásával digitális (online) pályázati kiírás alapján.
- Csányi utca 4. és 8. szám alatti bérlők kihelyezése az épületben lévő lakások teljes körű felújítása érdekében.
- A Péterfy Sándor utca. 43. és a Verseny utca 26. szám alatti épület bontásra kijelölt épületszárnyából a bérlők végleges elhelyezésének befejezése.
- A Péterfy Sándor utca 39. szám alatti épületből a bérlők kihelyezésének folytatása.
- A 2025. évben lejáró jogviszonnal rendelkező rendkívüli élethelyzetes lakáshasználók jogviszonyának rendezése.
- Kertész utca 24-28. szám alatti épületben meglévő üres lakások felmérése, hasznosításukra javaslat készítése.
- A Király utca 27. szám alatti ingatlan kiürítésének befejezése.
- A 2025. évi felújítási csomag előkészítése 20-25 lakásra.

Lakásgazdálkodás értékesítés

A 2024. évi tevékenység eredménye

Műemlék lakások értékesítése

A 2021. évi CXXIII. törvény 1-5. §-a módosította a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Ltv). A 2021. november 18. napján hatályba lépett módosítás rendelkezik az önkormányzati, valamint az állami lakások és helyiségek elidegenítéséről. Az Ltv. 45. § (1)-(2) bekezdése szerint, ha 2021. november 18. napját követően világörökségi helyszínen és védőövezetében az önkormányzati, valamint az állami tulajdonú lakásra a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet, abban az esetben a lakásra vételi jog illeti meg a magánszemély bérlőt, amennyiben a lakás 1995. november 30. napján műemléképületben lévő lakásnak minősült.

A törvény alapján az ingatlanok vételára

- a forgalmi érték 100 %-a azon bérlők esetében, akiknek bérleti jogviszonya 5-25 év közötti,
- a forgalmi érték 35-50 %-a azon bérlők esetében, akik az ingatlan bérleti jogához csere útján jutottak hozzá,
- a forgalmi érték 15 %-a azon bérlők esetében, akiknek bérleti jogviszonya eléri vagy meghaladja a 25 évet.

A Képviselő-testület 129/2023. (IV.19.) számú határozatában 17 lakás jelölt ki értékesítésre, illetve határozta meg az ingatlanok forgalmi értékét, valamint – a fent rögzített kedvezmények alapján – azok vételárát, azzal, hogy a vételár egyösszegű megfizetése esetén a bérlőt a vételárból további 5 % kedvezmény illeti meg.

Összesen 13 bérlő gyakorolta vételi jogát, közülük 10-en egy összegben fizették meg a vételárat, 3 fő pedig részletfizetést választott.

S.sz.	Cím	HRSZ	M2	Komfortfokozat	Szoba	Forgalmi érték	Vételár	Fizetés módja
1.	Dob u. 3. I. 10.	34228/0/A/10	80	komfortos	2,5	54 300 000 Ft	7 737 750 Ft	egységösszegű
2.	Dob u. 3. I. 11.	34228/0/A/12	50	komfortos	1	36 100 000 Ft	541 500 Ft	részlet
3.	Dob u. 3. I. 9.	34228/0/A/9	74	komfortos	2	56 300 000 Ft	850 000 Ft	részlet
4.	Dob u. 3. II. 14.	34228/0/A/17	101	összkomfortos	3	80 300 000 Ft	11 442 750 Ft	egységösszegű
5.	Dob u. 3. II. 17.	34228/0/A/20	81	komfortos	2	55 600 000 Ft	7 923 000 Ft	egységösszegű
6.	Dob u. 3. III. 19.	34228/0/A/22	71	komfortos	2	49 100 000 Ft	736 500 Ft	részlet
7.	Dob u. 3. III. 21.	34228/0/A/24	108	komfortos	3	81 200 000 Ft	11 571 000 Ft	egységösszegű
8.	Dob u. 3. III. 22.	34228/0/A/25	70	komfortos	2	48 500 000 Ft	6 911 250 Ft	egységösszegű
9.	Dob u. 3. III. 23.	34228/0/A/26	76	komfortos	2	53 100 000 Ft	7 566 750 Ft	egységösszegű
10.	Dob u. 4. fszt. 1.	34220/0/A/3	61	komfortos	2	42 900 000 Ft	6 113 250 Ft	egységösszegű
11.	Dob u. 4. fszt. 8.	34220/0/A/7	36	komfortos	1	25 300 000 Ft	3 605 250 Ft	egységösszegű
12.	Dob u. 4. I. 13.	34220/0/A/14	42	komfortos	2	30 200 000 Ft	4 303 500 Ft	egységösszegű
13.	Király u. 21. I. 8.	34164/0/A/31	24	szükségülakás	1	18 100 000 Ft	2 579 250 Ft	egységösszegű

A táblázatban szereplő 13 ingatlan forgalmi értéke 631.000.000 Ft, a tényleges vételárak 71.881.750 Ft. Az ingatlanok piaci áron való értékesítése esetén realizálható bevétellel összevetve a különbség mértéke **559.118.250 Ft**.

A vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatok és azok mellékletei a kormányhivatal részére beadásra kerültek, a tulajdonjogok földhivatal általi bejegyzése mind a 13 esetben megtörtént, további két ügy jelenleg még folyamatban van.

Bérlős ingatlan értékesítése

A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 341/2024. (IV.23.) számú határozatával döntött a Budapest belterület 34137/0/A/20 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1077 Budapest, Király u. 31. I. emelet 10. szám alatt található 52 m² alapterületű, 2 szobából álló lakás – annak bérlője részére történő – értékesítéséről. A forgalmi érték 38.489.029 Ft összegben, a vételár – a rendeletben rögzített 5%-os kedvezmény biztosítása mellett – **36.564.578 Ft** összegben került meghatározásra.

A vevő az adásvételi szerződés 2024. június 26-ai megkötését megelőzően az ingatlan vételárának 20%-át (**7.312.916 Ft**) egy összegben megfizette, a fennmaradó vételárrész megfizetését 15 évi részletfizetés útján köteles teljesíteni.

Társbérleti ingatlanrész értékesítése

A Budapest belterület 33879/0/A/29 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Almássy tér 17. IV. emelet 17. szám alatti lakás 74/200 önkormányzati tulajdoni hányadát a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 729/2024. (IX.03.) számú határozatában értékesítésre jelölte ki. Az ingatlanrész vételára **18.026.400 Ft** összegben került meghatározásra. Az értékesítésre – a vonatkozó rendeleti szabályok alapján – versenyeztetési eljárás mellőzésével kerül sor, a vételi kérelmet beadó személy az eladási ajánlatot elfogadta. Az adásvételi szerződés 2024. október 25. napján kerül aláírásra.

2025. évre vonatkozó tervek

Alacsony komfortfokozatú üres lakások értékesítése

Az Önkormányzattól származó felhatalmazás alapján az EVIN Nonprofit Zrt. a 2021-2024. közötti időszakban 10 pályázati eljárás keretében 108 db üresen álló, alacsony komfortfokozatú, leromlott műszaki állapotú, gazdaságosan nem felújítható önkormányzati tulajdonban lévő lakást értékesített nyílt pályázati eljárás keretében. A lakások értékesítéséből származó bevétel összege 1,89 Mrd Ft volt.

A 2025. évben folytatni kívánjuk az önkormányzati tulajdonban lévő alacsony komfortfokozatú, leromlott műszaki állapotú, gazdaságosan nem felújítható önkormányzati lakások értékesítését, a 2025. évre vonatkozó elsődleges célkitűzés 60 lakás versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítése.

Tervezett bevétel: 1,4 Mrd Ft.

Bérlős lakások értékesítése

A 2021. évi CXVIII. törvény 1-5. §-a módosította a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényt (a továbbiakban: Ltv). A 2021. november 18. napján hatályba lépett módosítás rendelkezik az önkormányzati, valamint az állami lakások és helyiségek elidegenítéséről. Az Ltv. 45. § (1)-(2) bekezdése szerint, ha 2021. november 18. napját követően világörökségi helyszínen és védőövezetében az önkormányzati, valamint az állami tulajdonú lakásra a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet, abban az esetben a lakásra vételi jog illeti meg a magánszemély bérlőt, amennyiben a lakás 1995. november 30. napján műemléképületben lévő lakásnak minősült.

A törvény felhatalmazása alapján 13 bérlő élt a vételi jogával, további két esetben az eljárás még folyamatban van.

Tervezett bevétel: 50 M Ft.

II. Helyiséggazdálkodás

Az önkormányzati tulajdonú helyiségállomány összetétele épületen belüli elhelyezkedés és m² megoszlás szerint (2024. szeptember 30.):

2024. szeptember 30.	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		EGYEBEK (iskola, épület, trafó, terület, stb.)		Gépkocsi beállók		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
BÉRLŐS	387	81,6%	103	61,7%	86	21,2%	53	18,5%	37	66,1%	0	0%	21	70,0%	48	69%	735	49,1%
ÜRES - nem haszn.	20	4,2%	21	12,6%	26	6,4%	48	16,7%	7	12,5%	1	14%	5	16,7%	17	24%	145	9,7%
ÜRES - hasznosítható	67	14,1%	43	25,7%	293	72,3%	186	64,8%	12	21,4%	6	86%	4	13,3%	5	7%	616	41,2%
ÖSSZESEN	474	100%	167	100%	405	100%	287	100%	56	100%	7	100%	30	100%	70	100%	1 496	100%
2024. szeptember 30.	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		EGYEBEK (iskola, épület, trafó, terület, stb.)		Gépkocsi beállók		ÖSSZESEN	
	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²
BÉRLŐS	106,0	41 035	71,8	7 392	94,9	8 161	105,6	5 595	196,0	7 251	0	0	605	12 699	33	1 584	112	82 133
ÜRES - nem haszn.	66,5	1 329	69,9	1 468	107,1	2 785	92,9	4 457	120,0	840	56	56	31	157	3	52	76	11 092
ÜRES - hasznosítható	94,1	6 303	68,1	2 927	97,5	28 553	352,4	16 915	87,8	1 053	307	1 841	144	576	31	155	94	58 168
ÖSSZESEN	102,7	48 667	70,6	11 787	97,5	39 499	94,0	26 967	163,3	9 144	271,0	1 897	780	13 432	67	1 791	282,7	153 184

Helyiséggazdálkodás 2024

Az EVIN Nonprofit Zrt. ingatlannyilvántartásában 1.496 db önkormányzati helyiséget tartunk nyilván, melyből jelenleg 735 bérbe van adva, 208 helyiség és 553 pince üresen áll.

Az üres helyiségek többsége rossz állapotban van, felújításra szorul.

2024-ben 40 db helyiség visszavétele történt meg.

Pályázat

2024-es évben eddig összesen 11 helyiségpályázat kiírására került sor, 74 db helyiségre vonatkozóan, az év utolsó helyiségpályázata novemberben kerül kiírásra. A pályázatok kiírása folyamatos, mivel már csak pályázat útján lehet helyiséget bérbe adni.

2024. októberéig összesen 43 db korábban kihasználatlan, üres helyiség került bérbeadásra.

Bérleti díj növekmény

2024-ben az újonnan bérbeadott, korábban üresen álló 43 db helyiségnek köszönhetően az éves bérleti díj növekmény 54.333.336, - Ft + ÁFA, azaz bruttó 69.003.336, - Ft.

Helyiséggazdálkodási tervek 2025

- Az önkormányzati helyiségek bérleti díj bevételét bruttó 1.034.975 eFt összegben tervezzük, mely tartalmazza a továbbszámlázott víz-. csatornadíj összegét is.
- A 2025-re tervezett bérleti díj bevétel mértéke a 2024. évi várható helyiség bérleti díj bevételekhez (996.665 eFt) képest nagyságrendileg 3,84 %-os növekedést jelent, amely kisebb részt a jelenleg még üres helyiségek ütemes bérbeadásával, nagyrésztben pedig a bérleti díj április 1-től történő inflációkövető díjemelésével – ahol erre a bérleti szerződés szerint lehetőség van - magyarázható.
- 2025-ben folytatjuk a bérleti díjkezdvezmények felülvizsgálatát és a helyiségdíjak aktualizálását.

- Az üres pincehelyiségek esetében – a költségek csökkentése érdekében – folytatjuk a Képviselő-testület által már jóváhagyott értékesítési programot.
- Jövőre is tervezzük az üres helyiségek hasznosítását, így fontosnak tartjuk újabb pályázati kiírások lebonyolítását.
- A korábbi években sikeresen zárult „Nyitva Fesztivál” projektet szeretnénk folytatni, az előkészítése folyamatban van.
- Célunk, hogy minden üres helyiség pályázhatóvá váljon és az érdeklődők számára folyamatosan elérhető legyen.
- Az utcai földszinti helyiségekben a közmű ellátottságát felülvizsgáljuk, hogy bérbeadáskor már rendezett legyen a közműellátottság.

Helyiséggazdálkodás értékesítés

A 2024. év eredményei

Üres pincék értékesítése

A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 672/2024. (IX.03.) számú határozatában 7 pince vonatkozásában jóváhagyta az EVIN Nonprofit Zrt. által előterjesztett pályázati felhívást, egyben felkérte az EVIN Nonprofit Zrt-t a pályázati felhívás közzétételére, a pályázati eljárás lefolytatására és az eljárás eredményének Bizottság elé történő előterjesztésére.

A pályázati eljárás 2024. szeptember 25. napján lezárult, a Bizottság a 2024. október 22. napjára meghirdetett ülésén fogja kihirdetni a pályázati eljárás eredményét, amelyre az alábbiak szerint tettünk javaslatot:

S.sz.	Cím	Hrsz	m2	Funkció	Forgalmi érték	Nyertes ajánlat
1.	Hársfa u. 39. pinceszint P8.	33897/0/A/11	273	raktár	39 600 000 Ft	40 000 000 Ft
2.	Hársfa u. 39. pinceszint P9.	33897/0/A/1	78	raktár	11 500 000 Ft	12 500 000 Ft
3.	Hársfa u. 39. pinceszint P10.	33897/0/A/2	31	raktár	4 500 000 Ft	5 155 555 Ft
4.	Hársfa u. 39. pinceszint P11.	33897/0/A/3	31	raktár	4 500 000 Ft	5 155 555 Ft
5.	Hársfa u. 39. pinceszint P12.	33897/0/A/4	20	raktár	3 100 000 Ft	3 655 555 Ft
6.	Hársfa u. 39. pinceszint P13.	33897/0/A/5	27	raktár	4 100 000 Ft	4 655 555 Ft
7.	Hársfa u. 39. pinceszint P14.	33897/0/A/6	37	üzlethelyiség	8 300 000 Ft	9 000 000 Ft

A 7 pince értékesítéséből származó bevétel összege: **80.122.220 Ft**

A Dob u. 87. fszt. Ü-6. sz. alatti raktárépület értékesítése

A PKB 1034/2023. (XI.14.) számú határozatában a Dob u. 87. fszt. Ü-6. sz. alatti raktárépület értékesítésre történő kijelöléséről döntött, egyúttal engedélyezte a pályázati eljárás megindítását. Az ingatlan kikiáltási ára **12.600.000 Ft** összegben került megállapításra. A pályázati eljárás 2023. november 16. és 2023. december 14. napja között került meghirdetésre. A meghirdetett ingatlan vonatkozásában 1 db pályázat érkezett be. A PKB 54/2024. (I.23.) számú határozatával a pályázati eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, az ingatlan vételárát 12.611.555 Ft összegben határozta meg. Az adásvételi szerződés megkötésére 2024. február 15. napján került sor.

Kihasztnálatlan üres telkek értékesítése

A Képviselő-testület 292/2023. (IX.20.) számú határozatával döntött az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek és egyéb ingatlanok versenyeztetési eljárás keretében történő ismételt meghirdetéséről:

S.sz.	Cím	Hrsz	m2	Funkció	Kikiáltási ár
1.	Kis Diófa u. 5.	34123	669	kivett udvar	643 900 000 Ft
2.	Kis Diófa utca 14.	34133	430	kivett beépítetlen terület	958 800 00 Ft
3.	Kis Diófa utca 16.	34134	848	kivett lakóház, udvar	
4.	Verseny utca 20.	32935	736	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	359 000 000 Ft
5.	Verseny utca 22-24.	32934	2168	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	880 000 000 Ft

Az árverési hirdetmények közzétételére és az árverési eljárások lefolytatására, valamint az eljárások eredményének Képviselő-testület elé történő előterjesztésére az EVIN Nonprofit Zrt. lett felkérve.

Az ajánlattételi határidő lejártáig összesen 3 db ajánlat érkezett, 1 db a Kis Diófa u. 5., 2 db a Kis Diófa u. 14-16. szám alatti ingatlanok vonatkozásában. 2023. november 15. napján megtörtént a beérkezett ajánlatok bontása, amelynek során megállapítást nyert, hogy a beadott ajánlatok érvényesnek minősülnek és az ajánlattevők a versenytárgyaláson részt vehetnek. A versenytárgyalásra 2023. november 22. napján került sor. Az árverési eljárások eredményének kihirdetése tárgyában a Képviselő-testület

- 393/2023. (XII.06.) számú határozatával a Verseny utca 20. és Verseny utca 22-24. szám alatti ingatlanok vonatkozásában az árverési eljárásokat eredménytelennek nyilvánította.
- 394/2023. (XII.06.) számú határozatával a Kis Diófa utca 5. szám alatti ingatlan vonatkozásában kiírt árverési eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, kihirdette az eljárás nyertesét, az ingatlan vételárát **643.900.000 Ft** összegben határozta meg. Az adásvételi szerződés megkötésére 2024. január 24. napján került sor. A vételár 2024. március 22. napján megfizetésre került.
- 395/2023. (XII.06.) számú határozatával a Kis Diófa utca 14-16. szám alatti ingatlanok vonatkozásában kiírt árverési eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, kihirdette az eljárás nyertesét, az ingatlan vételárát **959.500.000 Ft** összegben határozta meg. Az adásvételi szerződés megkötésére 2024. január 24. napján került sor. A vételár 2024. március 22. napján megfizetésre került.

2025. évre vonatkozó értékesítési tervek

Üres pincehelyiségek értékesítése

Az Önkormányzattól származó felhatalmazás alapján az EVIN Nonprofit Zrt. a 2021-2024. közötti időszakban 5 pályázati eljárás keretében 23 db üres, bérbeadás útján nem hasznosítható pincét értékesített nyílt pályázati eljárás keretében. A pincék értékesítésből származó bevétel összege 311,2 M Ft volt.

A 2025. évben nagyobb hangsúlyt kívánunk fektetni az önkormányzati tulajdonban lévő, bérbeadás útján nem hasznosítható üres pincék értékesítésére, az elsődleges cél 100 db pince pályázati úton történő meghirdetése.

Tervezett bevétel: 300 M Ft.

Tetőterek értékesítése

Nyilvántartásunkban 6 db olyan tetőtér található, melyek értékesítése tárgyában korábban előterjesztés készült, viszont a tetőterek értékesítését a Képviselő-testület nem támogatta.

A 2025. évben ismételten kísérletet teszünk a tetőterek értékesítésére, melyek értébecslés szerinti forgalmi értéke 359,5 M Ft.

Tervezett bevétel: 250 M Ft.

III. Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, fejlesztése

Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése 2024. évben

Az ingatlanállományról továbbra is elmondható, hogy az erősen leromlott műszaki állapotú, melynek kialakulásához a korábbi időszakok elégtelen karbantartási-, állagmegóvási gyakorlata jelentősen hozzájárult. A korábbi időszakban az ingatlanok üzemeltetése a fenntartáshoz minimálisan szükséges karbantartási- és kisebb felújítási munkák elvégzésében merült ki.

Ez a tendencia 2020-tól megváltozott. Karbantartásra és felújításra is tudatosabban, nagyobb összegeket költünk, tervezünk.

Az ingatlanállomány azonban még mindig sok olyan ingatlant tartalmaz, mely nagy alapterületű, előnytelen adottságú, kihasználatlan, ezért a társasháznak fizetendő közös költség nagyon magas, hasznosításból származó bevétel pedig nem realizálható.

- **Karbantartás-hibaelhárítás:** 2024.01.01-2024.12.31 között – a folyamatban lévő munkákkal együtt – várhatóan 773 db karbantartási és hibaelhárítási munka valósul meg összesen nettó 200.965.760 Ft + ÁFA, azaz bruttó 255.226.515 Ft értékben.
- **Lomtalanítás:** 2024-ben 83 db ingatlanrész lomtalanítása történt meg 29.550.242 Ft + ÁFA, azaz bruttó 37.528.807 Ft értékben.
- **Vízórák felszerelése:** Vízóra hiányában az átalánydíjak mértéke lényegesen magasabb, mint a tényleges fogyasztás utáni fizetési kötelezettség, ezért az üres, vízóra nélküli helyiségekben a vízórák felszerelésére vonatkozó épületgépészeti és az ahhoz kapcsolódó munkákra Társaságunk 2023. május 31-én kötött vállalkozási keretszerződést. 2024-ben 34 db vízóra felszerelése történt meg 7.206.598 Ft + ÁFA, azaz mindösszesen bruttó 9.152.379 Ft értékben.

- **Elektromos hálózat csere:** 2024.01.01.-2024.12.31 között 9 db lakás teljes elektromos hálózat cseréjét, illetve helyreállítását végeztük el, 18.736.827 Ft + ÁFA, azaz bruttó 23.795.770 Ft értékben.

2025. évre tervezett műszaki feladatok ellátása

- **Karbantartás:** a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő épületek és albetétjeik (beleértve a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő társasházakat), valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati lakásokat és helyiségeket általános állagmegóvási és jókarbantartási feladatainak elvégzése.
- **Lomtalanítás:** társaságunk tervei és feladatai között szerepel továbbra is a lomos és fertőzött lakások, helyiségek lomtalanítása, fertőtlenítése, takarítása.

Az önkormányzati tulajdonú épületek, lakások és helyiségek kezelésére, üzemeltetésére előirányzott kiadási összegek alakulása:

					adatok eFt-ban
Költségvetési előirányzatok alakulása					
Előirányzat sor megnevezése	2024. évi előirányzat összege	2024. évi várható felhasználás	2025. évi előirányzat összege	Változás (2024 előirányzat/ 2025 előirányzat)	Változás (%)
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása, karbantartása, erzsébetvárosi gyors szervíz szolgáltatás	712 632	576 808	643 539	-69 093	-11,98%
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja (áram, víz, gáz, egyéb)	104 777	133 823	140 515	35 738	26,71%
Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	75 600	86 123	94 365	18 765	21,79%
Összesen:	893 009	796 754	878 420	-14 589	-1,83%

A 2025. évi előirányzat emelkedése az építőipari kivitelezési és szolgáltatási díjak, valamint az alapanyag árak jövő évi várható inflációs növekedését is tartalmazza.

Lakóingatlanok fejlesztési munkálatai a 2024. évben

A lakóingatlan állományról elmondható, hogy az erősen leromlott műszaki állapotú, az elmaradt felújítások pótlására az idei költségvetés jelentős összeget biztosított.

- **Lakásfelújítások:** 4 db lakás felújítása komfortosítással, 5 db lakás felújítása akadálymentes kialakítással. Folyamatban van 11 db nagyobb alapterületű lakás felújítása, aminek befejezése 2025. januárra várható. A lakásfelújítások 249.367.485 Ft + ÁFA, azaz bruttó 316.696.705 Ft értékben valósultak meg.
- **Lakások, helyiségek fűtőkialakítása, használhatóvá tétele** 7 albetétben folyamatban van, várhatóan az év végéig befejeződik 34465184 Ft + Áfa, azaz 43.770.784 Ft értékben.

- **Tiszta és világos kapualj 2. program** a Csányi u. 10. szám alatt folytatódik. E felújítás összesen 29.884.568 Ft + ÁFA, azaz bruttó 36.683.401 Ft értékben valósultak meg. Kamerarendszer kiépítése 7 db épületben 8.073.480 Ft + ÁFA, azaz bruttó 10.253.320 Ft értékben történt meg.
- **Kéményjáratok felújítása:** 2024-ben 6 db kéményjárat felújítás történt 5.585.860 Ft + ÁFA, azaz bruttó 7.094.042 Ft értékben. Folyamatban van további 7 ingatlan árajánlat megküldése, amelynek munkálatai a 2025. évre áthúzódva valósulnak meg.
- **Kéményjáratok kiváltására szolgáló elektromos fűtés és melegvíz ellátása:** 6 db ingatlanban összesen 6.979.236 Ft + ÁFA, azaz bruttó 8.863.630 Ft értékben valósult meg. További munkálatok a 2025. évben folytatódnak a fűtési szezont követően.
- Részben befejeződött **100 %-os Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok komplex korszerűsítésének I. üteme:** Csányi u. 10., Dob u. 14., Kisdiófa u. 8., Kisdiófa u. 12., Nefelejcs u. 12. és Péterfy S. u. 43 részleges felújítása, és folyamatban van a **II. ütem:** Csányi u. 4., Csányi u. 8., Király u. 25., Király u. 27., Király u. 29., Klauzál tér 7, valamint a Péterfy S. u. 43. homlokzatfelújítása nyílászáró cserékkel.

2025. évre tervezett felújítások

- Önkormányzati tulajdonú ingatlanokban kisebb felújítási, átalakítási munkák elvégzése (kéményfelújítások, elektromos hálózatok és fűtési rendszerek felújítása, előre nem látható, azonnali beavatkozást igénylő, az élet- és balesetveszély megszüntetésére irányuló munkák elvégzése) 200.000 eFt.
- Önkormányzati tulajdonú lakások, a használhatóság biztosítására irányuló felújítása – 300.000 eFt.
- Folytatódik a 100 %-os Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok komplex **korszerűsítésének III. üteme** a következő ingatlanokkal: Kisdiófa u. 10, Kisdiófa u. 6, Király u. 49, Király u. 55, Kazinczy u. 49, Kazinczy u. 51. A korszerűsítések tervezett értéke bruttó 1.500 mFt.

IV. Társasházkezelés

Az Önkormányzat Képviselő testületének 293/2023 ((IX.20.) számú határozata alapján az Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft. 2024.01.01.-én beolvadt a Társaságba, az új szervezeti egység társasházkezelési üzletágként 2024. évben tovább folytatta az Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft. korábbi munkáját.

A társasházkezelési üzletág feladata egyrészt az önkormányzati tulajdonok társasházakban történő képviselete, az ehhez kapcsolódó dokumentumok adminisztrációja és az egyes társasházak felé fizetendő közös költségek, célbefizetések nyilvántartása, pénzügyi teljesítésének előkészítése. Az üzletág másik meghatározó feladata a megbízási szerződések alapján megközelítőleg 100 darab társasház közös képviseleti feladatának ellátása, továbbá a társasházak karbantartási, felújítási munkáinak irányítása és ellenőrzése, hosszabttávon azok műszaki fejlesztése; ezt a tevékenységi kört az üzletág piaci viszonyok között végzi.

2024 évben a kezelt társasházak száma jelentősen nem változott, ugyanakkor szolgáltatási díjaink albetétekre vetített átlaga 11,5 %-kal növekedett. Míg 2023.12.31.-én az érvényesített kezelési díjunk átlaga nettó 2301 Ft/albetét volt, addig a 2024.10.01.-én már a kezelt társasházakba kiszámlázott megbízási díjak alapján ugyanez a mutató nettó 2564 Ft/albetét értékre növekedett.

Az üzletág feladatait 12 fő állandó munkavállaló látja el, amelyből 3 fő az önkormányzati tulajdonosi képviselettel kapcsolatos feladatokat végzi, további 9 fő pedig az üzletághoz kapcsolódó ügyfélszolgálati és társasházkezelési / közös képviseleti feladatokat látja el. A társasházi közgyűléseken további 14 fő képviseli az Önkormányzat tulajdonosi érdekeit, megbízási jogviszonyban.

A 2025. év célkitűzése, hogy az üzletág jelentősen javítsa szolgáltatásának minőségét, igazodva a piaci ügyfelek elvárásaihoz, illetve a versenytársak kínálatához. Szükséges az üzletág folyamatainak optimalizálása, digitalizálása, a munkatársak továbbképzése, illetve a differenciált szolgáltatás kialakítása, összességében az üzletág hatékonyságának javítása.

Az üzletágnak fontos szerepe van a VII. kerületi társasházak pénzügyi helyzetének és műszaki állapotának fejlesztésében, közös képviselőként aktívan vesz részt a helyi közösségek életében.

A fentiek tükrében 2025. évben nem kifejezett cél az üzletág kezelt állományának növelése, kiemelten fontos szolgáltatásunk minőségének jelentős javítása.

Becslésünk szerint a 2025.évben a 2024.évi tényleges árbevételt 2 %-kal tudjuk növelni, egyrészt az infláció jelentős csökkenésének következtében, másrészt a szolgáltatási piacon kialakult szorosabb versenyhelyzet miatt.

V. Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei

A vagyonhasznosítási feladatok (lakások és helyiségek bérbeadásával, valamint értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások) ellátására az Önkormányzat 2024. évi költségvetésében előirányzott 761.150 eFt kiadási összegével szemben a 2025. évi terv 813.632 eFt összegű előirányzatot tartalmaz, amely tartalmazza a 2024.12. havi áthúzódó tételek összegét is. A növekedés oka a szolgáltatások díjainak várható emelkedése, a 2025- évre tervezett béremelés, valamint a Takarékos törvény által 2025.01.01-től kötelezően működtetendő belső kontrollrendszer költségei (megfelelési tanácsadó, belső ellenőr). Mindezek figyelembevételével a tervezett költségnövekedés mértéke az előző évi előirányzathoz képest 2,42%, a 2024. évi várható költségekhez képest átlagosan 6,24 %.

Az ingatlangazdálkodási feladatok kiadásait az Önkormányzat az ingatlangazdálkodási közszolgáltatási szerződés keretében biztosítja Társaságunk részére. Az alábbi táblázat a feladatellátásra vonatkozó 2024. évi költségvetésben és a 2025. évi tervben szereplő vagyonhasznosítási és üzemeltetési feladatok előirányzatainak változását mutatja együttesen:

						adatok eFt-ban
Költségvetési előirányzatok alakulása						
Cím-szám	Előirányzat sor megnevezése	2024. évi előirányzat összege	2024. évi várható felhasználás	2025. évi előirányzat összege	Változás (2024 előirányzat/ 2025 előirányzat)	Változás (%)
5401-5404	Vagyonhasznosítási feladatok (lakások és helyiségek bérbeadásával, valamint értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások)	761 150	765 835	813 632	52 482	6,85%
5301	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása, karbantartása, erzsébetvárosi gyors-szervíz szolgáltatás	712 632	576 808	643 539	-69 093	-11,98%
	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja (áram, víz, gáz, egyéb)	104 777	133 823	140 515	35 738	26,71%
	Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	75 600	86 123	94 365	18 765	21,79%
EVIN Nonprofit Zrt. összesen:		1 654 159	1 562 589	1 692 051	37 892	2,42%

Parkolás-üzemeltetési üzletág

I. Előzmények

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, továbbá a Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek szabályozásáról szóló 30/2010. (VI.4.) Főv. Kgy. rendelet alapján, az Önkormányzat a parkolás üzemeltetéssel kapcsolatos közszolgáltatási feladatok biztonságos, hatékony és jó minőségben történő ellátása érdekében – a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 114/2020. (II.28) számú Kt. határozat értelmében – az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (a továbbiakban: Társaság) bízta meg.

Ennek értelmében 2020. június 27-től kezdődően a Társaság végzi az Önkormányzat közigazgatási területén lévő fizető parkolóhely céljára kijelölt közterületi várakozóhelyek parkolás-üzemeltetési feladatait.

Az Önkormányzat és a Társaság között létrejött közszolgáltatási szerződésben foglalt feladatok a Képviselő-testület rendelkezéseivel összhangban:

- az egységes parkolás szabályozás fővárosi bevezetésével a terület jellegéhez igazodó parkolással, a szabálytalan parkolások visszaszorítása, a fizető várakozóhelyek üzemeltetése;
- a szükséges forgalomtechnikai eszközök kihelyezése, időszakos ellenőrzése, módosítása, pótlása;
- a várakozási övezetek területén a Parkolási rendeletben meghatározott díjfizetési feltételekkel történő várakozás ellenőrzése;
- az Önkormányzatot megillető, a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerinti – Parkolási rendeletben szabályozott mértékű várakozási díj és pótdíj beszedése az azzal kapcsolatos pénzfeldolgozás: pénzkazetták ürítése, szállítása, pénzintézetnek történő átadása;
- a várakozási díjak és pótdíjak beszedése érdekében az önkéntes teljesítés elmaradása esetén fizetési felszólítások kiküldése, a várakozási díjak és pótdíjak érvényesítése és behajtása érdekében jogi képviselő igénybevételevel jogi eljárások lefolytatása;
- a parkolási automaták üzemeltetése, fenntartása és karbantartása, kellékanyagok pótlása, ügyfélszolgálat működtetése, és a kapcsolódó kommunikációs feladatok ellátása, ideértve az internetes kommunikációt, szórólapok készíttetését, információs táblák kihelyezését;
- a jogszabályokban meghatározott parkoláshoz kapcsolódó forgalomtechnikai tervek jogszabályban előírt időpontokban meghatározott, rendszeres felülvizsgálata, és aktualizálása;
- a díjfizető övezetekben a közterületi parkolóhelyeket kijelölő közúti közlekedési jelzőtáblák és útburkolati jelek telepítése, fenntartása;
- a mobiltelefonos parkolás értékesítés elősegítése és működtetése érdekében kapcsolattartás a Nemzeti Mobilfizetési Zrt.-vel;

- okos parkolási rendszer kiépítésével kapcsolatos feladatok ellátása;
- a várakozási díjakból és pótdíjakból eredő bevételek közzétételéhez az Önkormányzat számára a parkolási közszolgáltatással kapcsolatos bevételi adatokat havi bontásban, negyedévente írásban történő kötelező rendelkezésre bocsátása;
- a várakozási díjakból és pótdíjakból eredő bevételekről részletező nyilvántartás vezetése a 4/2013. (I.11.) Korm. rendelet 14. melléklete szerint, a beszedett bevételekről havonta, a követelésekről negyedévente feladás készítése az Önkormányzat részére, az Önkormányzat által megadott táblázat/dokumentum segítségével.

II. A 2024. év tapasztalatainak bemutatása

2024.09.01-től az Önkormányzat tulajdonában lévő 4 db AC és 1 db DC elektromos járműtöltő állomás üzemeltetése az EVIN Nonprofit Zrt.-hez került, így újabb területtel nőtt a szolgáltatási palettánk. Emellé folyamatban van további 5 helyszínen 10 db AC töltő telepítése, melyek jelenleg az áramszolgáltató saját hatáskörben végzett feladatainak elkészültére várnak.

Ügyfélszolgálat

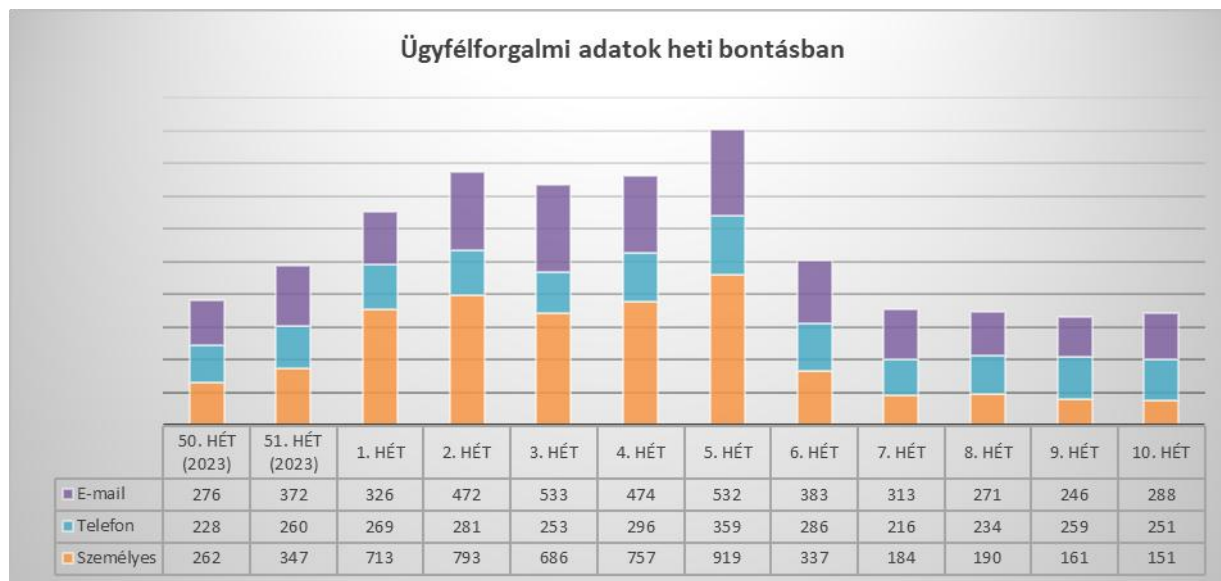
2022. óta a parkolási ügyfélszolgálat adja ki a várakozási hozzájárulásokat Erzsébetváros területére.

2023-ban a Képviselő Testület döntésének megfelelően a kerület igazodott a Főváros irányadó rendeletéhez és szigorított a várakozási hozzájárulások igénylésének feltételein.

Ennek megfelelően 2024-ben háztartásonként már csak maximum két járműre lehetett igényelni, a „második” autónál pedig környezetvédelmi kategóriánként csökkent a kedvezmény mértéke, mely nagyságrendileg 28 millió forintos többletbevételt jelentett 2024-ben az Önkormányzatnak miközben több mint 200 darabbal csökkent a kiadott engedélyek száma.

Partnerünk fejlesztéseinek köszönhetően a 2024-es engedélyek kiadásakor a kerület lakosai már a második autókra is használhatták az ügyfélablakot, melynek meglátzott a hatása – a jogosultak közel 40%-a már online intézte ügyeit.

Az egyenetlen ügyféleloszlás továbbra is problémát okoz, melynek ellensúlyozására a parkolás ellenőrzésről biztosítunk plusz kollégákat a tehermentesítésre.

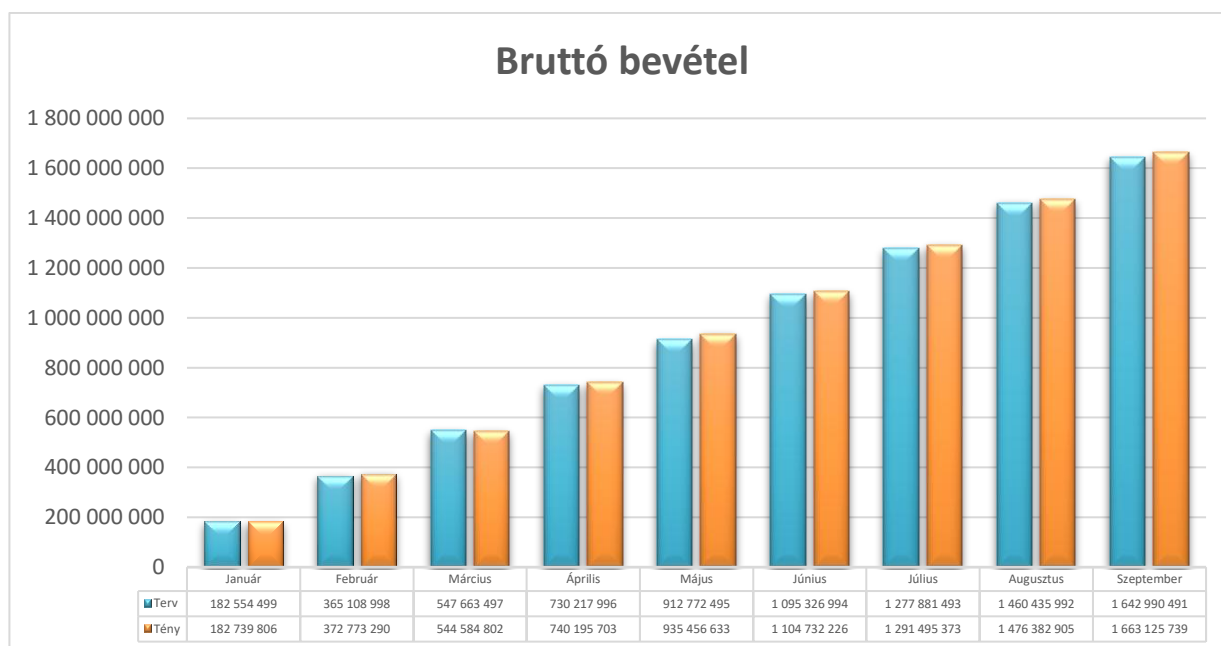


Parkolás ellenőrzés

Kollégáinkkal szemben sajnálatos módon idén újra követtek el erőszakos cselekményeket. Az év első felében 2 alkalommal tettünk rendőrségi feljelentést ismeretlen tettes ellen.

A 2022.09.05-től bevezetett díjemelés ugyan csökkentette a kerületünkben várakozók számát, azonban ez a szám visszaállt a kezdeti értékekre, így továbbra is igaz, hogy a fizetős időszakban várakozók 75%-a átlagban kerületi lakos.

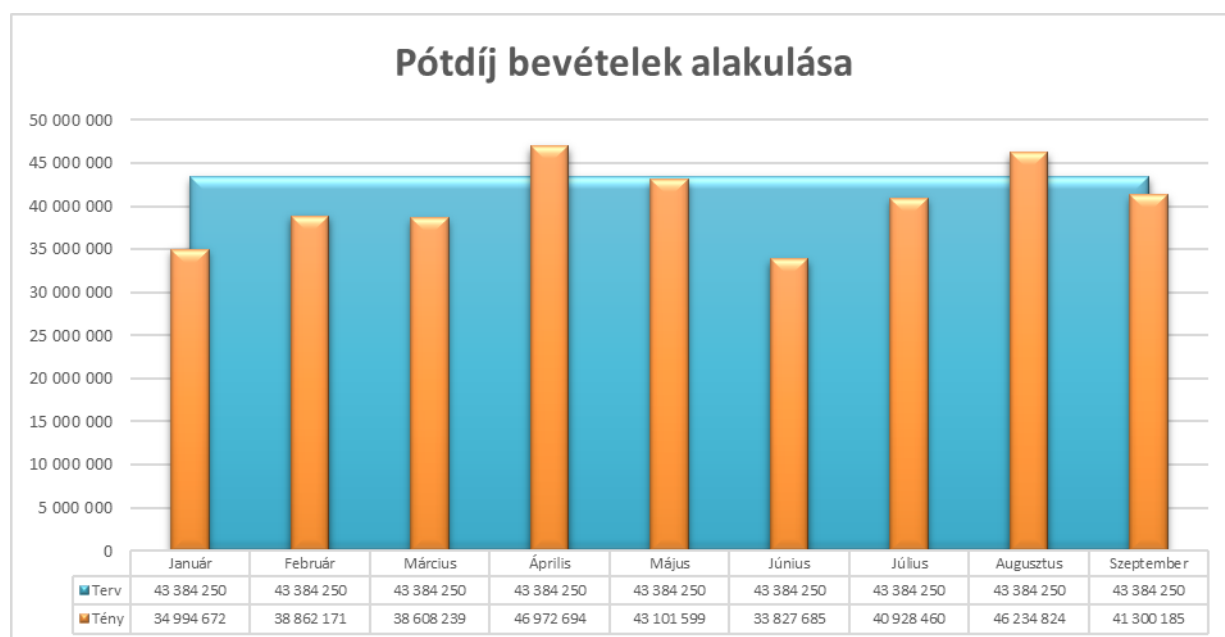
Idei fejlesztéseink közé tartozik, hogy a pótdíj szelvény alapján lévő QR kód beolvasásával azonnal fizetést lehet indítani. A módszer sikeresnek tűnik, már a heti pótdíjbevételek 1/8-át ezzel a módszerrel fizetik be.



A lakossági parkolóhelyeken szeptember végéig 10.632 jogosulatlan használóval szemben intézkedtünk.

Jogi ügyek, pótdíj behajtások

2024-ben a szigorú behajtási tevékenységnek köszönhetően a pótdíjakkal kapcsolatos bevételeink – éves szinten – várhatóan ismét megközelítik az 490 mFt-ot, ami jelentős emelkedés a 2021- ben elért 220 mFt, valamint a 2022-ben realizált 386 mFt pótdíjbevételekhez képest, bár némi visszaesést mutat az eddigi rekordnak számító, tavalyi évi 513 mFt behajtásból származó bevételekhez képest.



Bevételek és kiadások alakulása

A 2025. évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat tartalmazó üzleti terv számai az üzemszerű működés, a korábbi évek, valamint a parkolási rendszer 2022. őszi átalakításának tapasztalatai, valamint a 2023. és 2024. évi bevételi- és kiadási adatok alapján készültek.

Üzemeltető	EV	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December
EVIN	2022	Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel	101 513 822 Ft	113 985 165 Ft	115 467 289 Ft	96 824 276 Ft	112 222 747 Ft	104 491 040 Ft	102 756 372 Ft	114 334 199 Ft	157 471 016 Ft	146 496 190 Ft	136 838 342 Ft
		Üzemeltető nettó költség (jutalékkal)	49 934 536 Ft	64 465 904 Ft	69 346 464 Ft	62 028 643 Ft	66 216 732 Ft	71 159 335 Ft	64 220 684 Ft	63 112 144 Ft	64 635 879 Ft	80 996 312 Ft	89 707 882 Ft
		Üzemeltető által elszámolt költség aránya	49,19%	56,56%	60,06%	64,06%	59,00%	68,10%	62,50%	55,20%	41,05%	55,29%	65,56%
		Önkormányzat nettó bevétele parkolásból	51 579 286 Ft	49 519 261 Ft	46 120 825 Ft	34 795 633 Ft	46 006 015 Ft	33 331 705 Ft	38 535 688 Ft	51 222 055 Ft	92 835 137 Ft	65 499 878 Ft	47 130 460 Ft
Year-Over-Year		Parkolási bevétel					5 300 769 Ft	5 567 042 Ft	1 962 095 Ft	45 374 924 Ft	37 405 789 Ft	43 164 283 Ft	27 877 909 Ft
		Üzemeltetési költség					33 059 306 Ft	7 283 260 Ft	1 251 852 Ft	8 954 717 Ft	20 626 137 Ft	16 497 628 Ft	21 570 184 Ft
		Önkormányzat bevétele					-27 758 537 Ft	-1 716 218 Ft	710 243 Ft	36 420 207 Ft	16 779 652 Ft	26 666 655 Ft	6 307 725 Ft
EVIN	2023	Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel	172 710 045 Ft	153 254 920 Ft	169 699 910 Ft	131 910 884 Ft	159 853 955 Ft	159 485 222 Ft	147 638 573 Ft	164 280 704 Ft	155 652 944 Ft	158 892 845 Ft	133 687 154 Ft
		Üzemeltető nettó költség (jutalékkal)	91 247 234 Ft	85 802 144 Ft	98 351 016 Ft	84 225 862 Ft	95 495 383 Ft	92 145 452 Ft	81 202 659 Ft	99 859 643 Ft	94 123 841 Ft	101 677 909 Ft	56 309 540 Ft
		Üzemeltető által elszámolt költség aránya	52,83%	55,99%	57,96%	63,85%	59,74%	57,78%	55,00%	60,79%	60,47%	63,99%	42,12%
		Önkormányzat nettó bevétele parkolásból	81 462 811 Ft	67 452 776 Ft	71 348 894 Ft	47 685 022 Ft	64 358 572 Ft	67 339 770 Ft	66 435 914 Ft	64 421 061 Ft	61 529 103 Ft	57 214 936 Ft	77 377 614 Ft
Year-Over-Year		Parkolási bevétel	71 196 223 Ft	39 269 755 Ft	54 232 621 Ft	35 086 608 Ft	47 631 208 Ft	54 994 182 Ft	44 882 201 Ft	49 946 505 Ft	-1 818 072 Ft	12 396 655 Ft	-3 151 188 Ft
		Üzemeltetési költség	41 312 698 Ft	21 336 240 Ft	29 004 552 Ft	22 197 219 Ft	29 278 651 Ft	20 986 117 Ft	16 981 975 Ft	36 747 499 Ft	29 487 962 Ft	20 681 597 Ft	-33 398 342 Ft
		Önkormányzat bevétele	29 883 525 Ft	17 933 515 Ft	25 228 069 Ft	12 889 389 Ft	18 352 557 Ft	34 008 065 Ft	27 900 226 Ft	13 199 006 Ft	-31 306 034 Ft	-8 284 942 Ft	30 247 154 Ft
EVIN	2024	Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel	175 165 262 Ft	159 973 462 Ft	142 581 393 Ft	162 646 840 Ft	161 514 354 Ft	139 640 032 Ft	154 716 198 Ft	153 816 581 Ft	154 588 152 Ft		
		Üzemeltető nettó költség (jutalékkal)	149 338 682 Ft	93 346 657 Ft	109 717 391 Ft	102 799 133 Ft	98 786 427 Ft	96 272 654 Ft	93 075 213 Ft	92 675 911 Ft	98 721 212 Ft		
		Üzemeltető által elszámolt költség aránya	85,26%	58,35%	76,95%	63,20%	61,16%	68,94%	60,16%	60,25%	63,86%		
		Önkormányzat nettó bevétele parkolásból	25 826 580 Ft	66 626 805 Ft	32 864 002 Ft	59 847 707 Ft	62 727 927 Ft	43 367 378 Ft	61 640 985 Ft	61 140 670 Ft	55 866 940 Ft		
Year-Over-Year		Parkolási bevétel	2 455 217 Ft	6 718 542 Ft	-27 118 517 Ft	30 735 956 Ft	1 660 399 Ft	-19 845 190 Ft	7 077 625 Ft	-10 464 123 Ft	-1 064 792 Ft		
		Üzemeltetési költség	58 091 448 Ft	7 544 513 Ft	11 366 375 Ft	18 573 271 Ft	3 291 044 Ft	4 127 202 Ft	11 872 554 Ft	-7 183 732 Ft	4 597 371 Ft		
		Önkormányzat bevétele	-55 636 231 Ft	-825 971 Ft	-38 484 892 Ft	12 162 685 Ft	-1 630 645 Ft	-23 972 392 Ft	-4 794 929 Ft	-3 280 391 Ft	-5 662 163 Ft		

III. 2025. évi költségvetési terv

Bevételek

Budapest Főváros Közgyűlésének 2022.06.29-i ülésén hozott döntése értelmében, 2022. szeptember 5-től változott a Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló 30/2010. (VI.4.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet).

A módosított Rendelet a Főváros területén négy parkolási zónát határoz meg (A, B, C, D), amelyeknél egységes parkolási díjat határoz meg. A VII. kerületet érintő két parkolási zónánál (A és B), az „A” zóna esetében a parkolási díj 600,- Ft/óra emelkedik, illetve a korábbi szabályozással ellentétben bővül a díjfizetési időszak, 8:00 – 22:00 óra közötti időre. A „B” zóna esetében a parkolási díj 450,- Ft/óra emelkedik, valamint 8:00 – 20:00 óra közötti időre nő a díjfizetési időszak.

A 2025. évre tervezett bevételek továbbra is a Rendelet által szabályozott parkolási díjak figyelembevételével, a 2024. évi várható bevételi adatok alapján – óvatos becslés alapján - kerültek meghatározásra az alábbi megoszlásban:

Bruttó bevételi terv (eFt-ban)				
Megnevezés	2024. évi terv	2024. évi várható	2025. évi terv	Változás várható / terv
Automata bevétel	212 603	181 829	181 829	0
Mobil bevétel	1 457 440	1 549 231	1 549 231	0
Pótdíj bevétel	520 611	486 441	486 441	0
Összes bevétel	2 190 654	2 217 501	2 217 501	0
Várakozási díj hozzájárulás	52 070	51 322	384 000	332 678
Mindösszesen:	2 242 724	2 268 823	2 601 501	332 678

Tapasztalataink szerint az automatás (érmés) fizetés részaránya folyamatosan csökken, ugyanakkor a mobiltelefonnal történő díjfizetés egyre népszerűbb.

Figyelembe vett tények a kalkulált bevételek számításakor:

- csökkenő parkolóhely szám e-töltőhelyek és a közterületek átépítése (zöldítés) miatt,
- csökkenő bevételek a kizárólagos lakossági parkolóhelyek miatt,
- emelkedő bevételek a turizmus további várható erősödése miatt,
- emelkedő bevételek a várakozási hozzájárulási díjakból.

A Társaság által üzemeltetett parkolóhelyek száma (db)			
Megnevezés	2024. év	2025. év	Változás
Fővárosi férőhelyek száma	404	401	-3
Kerületi férőhelyek száma	6 830	6 778	-52
Összes férőhely:	7 234	7 179	-55

A várakozási hozzájárulásból származó 2025. évi bevételek tervezésénél figyelembe vettük a Képviselő-testület 2023. október 22-i döntését, amely szerint a 2.200,- Ft/autó adminisztrációs díjon felül (parkolási díjzónától függetlenül) az első gépjármű után évi 36 eFt, míg a második gépjármű után évi 72 eFt hozzájárulási díj fizetendő. A várható bevétel számításánál figyelembe vettük az igénybe vehető különböző kedvezményeket.

Az intézményi várakozási hozzájárulás éves díja:

- intézményenként 10 darab járműig 48 ezer forint,
- minden további jármű esetében 150 ezer forint.

Kiadások

A 2025. évi költségek, ráfordítások tervezésénél a kiadások esetében a 2024. évi tapasztalatokból és a ténylegesen felmerült kiadásokból indultunk ki. Ugyanakkor nem lehetett figyelmen kívül hagyni a tervezés során a továbbra is jelenlévő infláció miatt várható áremelkedéseket úgy az anyagköltségek, mint az igénybe vett szolgáltatások esetében.

A tervezésekor a parkolási idő, valamint a bevételekkel párhuzamosan mozgó költségek (pl. parkolási idő miatt növekvő munkabér, mobildíjfizetés költsége, behajtási költségek) növekedésén túlmenően, figyelembe vettük a költségek alakulásának 2024.01-09. havi tapasztalatait is.

Mindezeket figyelembe véve az előző évhez képest a 2025. évi üzleti tervben meghatározott költségek, számításaink szerint a 2024. évi bruttó 1.569.598 eFt módosított előirányzatról 1.636.556 eFt-ra növekednek, amely 66.958 eFt (4,3%) költségnövekedést jelent.

Megnevezés	Bruttó kiadási terv (eFt)			
	2024. évi terv	2024. évi várható	2025. évi terv	Változás várható / terv
Tárgyi eszköz (nem beruházás)	0	0	0	0
Anyagköltség	24 360	25 536	26 813	1 277
Igénybe vett szolgáltatások költsége	574 924	606 684	612 996	6 312
Egyéb szolgáltatások költségei	261 036	328 846	345 288	16 442
Béreköltség - Parkolás üzletág	357 867	369 455	387 928	18 473
Személyi jellegű egyéb kifizetések - Parkolás üzletág	18 562	18 366	19 285	918
Bérfizetések - Parkolás üzletág	40 797	43 408	45 578	2 170
Béreköltség - EVIN ... %	149 777	147 121	154 477	7 356
Személyi jellegű egyéb kifizetések - EVIN ... %	8 037	22 884	24 028	1 144
Bérfizetések - EVIN ... %	27 291	19 205	20 165	960
Összes kiadás:	1 462 651	1 581 504	1 636 556	55 053
+ 2023. évi áthúzódó tételek	106 947			
Összes kiadás áthúzódó tételekkel:	1 569 598	1 581 504	1 636 556	55 053

Az **igénybe vett szolgáltatások** mintegy 6 mFt-tal történő növekedésének oka a karbantartási díjak (+5 mFt), a postaköltségek (+2 mFt), a parkolási rendszer üzemeltetésével összefüggő informatikai és egyéb szolgáltatások (+14 mFt) vezethető vissza, miközben a közszolgáltatási szerződésben meghatározott ésszerű nyereség, az MNB 10 éves SWAP kamatláb csökkenése miatt (a 2023. évi 8,29% helyett 6,75%) elmarad a 2023. évi mértéktől (-17,8 mFt).

Az **egyéb szolgáltatások** növekedése a parkolási díjak behajtásával kapcsolatos költségek (fizetési meghagyások díja, végrehajtói díjak, perköltség stb.) várható növekedésére (+11 mFt), valamint a központi irányítás költségeinek növekedésére (+4 Ft) vezethető vissza.

A **béreköltségek** esetében az infláció mértékét részben követő, 4%-os béremelés áll a növekedés mögött.

Eredmény

A fentiek alapján a parkolási üzletág tervezett 2025. évi eredménye 964.945 eFt.

Összegzés

Az alábbi táblázat tartalmazza az EVIN Nonprofit Zrt. 2025. évi ingatlangazdálkodási és parkolási közszolgáltatási feladatainak ellátásra vonatkozó költségeit az Önkormányzat 2025. évi költségvetési tervezéséhez előírt jelentési formában. (adatok eFt-ban)

Sor-szám	Megnevezés	parkolási üzletág	ingatlan- gazdálkodási üzletág	Összesen
				ezer Ft
1	Bér és bérjellegű kifizetések	415 327	453 994	869 321
2	Megbízási díjak	11 763	13 930	25 693
3	Egyéb személyi jellegű kifizetések	34 104	26 721	60 825
I	Személyi jellegű kifizetések összesen (1+2+3)	461 194	494 645	955 839
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	17 400	22 070	39 470
	felügyelő bizottság működése	2 643	3 353	5 996
	adminisztráció	340 507	353 148	693 655
	egyéb működés	100 643	127 650	228 293
4	Szociális hozzájárulási adó	44 023	61 562	105 585
5	Egyéb bért terhelő járulékok, hozzájárulások	7 743	6 554	14 297
II	Bérráúlékok összesen (4+5)	51 766	68 116	119 882
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	1 872	2 947	4 819
	felügyelő bizottság működése	277	436	713
	adminisztráció	38 455	47 362	85 817
	egyéb működés	11 162	17 370	28 532
6	Közüzemi kiadások	13 860	29 636	43 496
7	Karbantartási kiadások	2 468	13 572	16 040
8	Telefon, internet kiadások	968	4 368	5 336
9	Üzemeltetési kiadások	4 646	29 673	34 319
10	Irodaszer kiadások	3 960	4 680	8 640
11	Egyéb kiadások	3 221	3 658	6 879
III	Anyagjellegű kiadások összesen (6+...+11)	29 123	85 587	114 710
12	Jogi, gazdasági, tanácsadási kiadások	18 665	27 872	46 537
13	Egyéb igénybevett szolgáltatások	464 009	501 478	965 487
IV	Igénybevett szolgáltatások összesen (12+13)	482 674	529 350	1 012 024
V	Egyéb szolgáltatások	264 662	135 679	400 341
VI	ELÁBÉ kiadások	0	0	0
VII	Egyéb ráfordítások	21 757	18 946	40 703
	<i>ebből adó- és adójellegű kifizetések</i>	18 000	15 000	33 000
VIII	Kiadások összesen (III+...+VII)	798 216	769 562	1 567 778
IX	Működési kiadások összesen (I+II+VIII)	1 311 176	1 332 323	2 643 499
14	Önkormányzat felé történő számlázáskor felszámítandó áfa (IX. sor után)	325 380	359 727	685 107
X	Önkormányzat felé számlázandó bruttó összeg (IX+14)	1 636 556	1 692 050	3 328 606