

EVIN Nonprofit Zrt.
Ingatlangazdálkodási beszámoló
2024. III. negyedév

Tartalom

az EVIN NZrt. ingatlangazdálkodási beszámoló tartalma

Lakásgazdálkodás

Helyiséggazdálkodás

Önkormányzati ingatlanok értékesítése

Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése és felújítása

Bérleményellenőrzés

Behajtási tevékenység, követeléskezelés

Ingatlangazdálkodási előirányzatok



Lakásgazdálkodás

- PKB ülésekre 2024. III. negyedévben 53 db előterjesztést készítettünk.
- 15 db önkormányzati lakástadtunk bérbe és 18 db lakás visszavételére került sor.
- 2024. III. negyedévében 2 lakáspályázatot írtunk ki:
 - Akadálymentes lakáspályázat VI. – 1 db lakás
 - Bérlakás pályázat 2024. VII. – 38 db lakás
- 2024. V. Bérlakás pályázat kapcsán 10+2 db lakástadtunk bérbe felújítási kötelezettség vállalása mellett
- 2024. VI. Akadálymentes lakáspályázat eredményesen zárult, az 1 db kiírt lakás gazdára talált.

Lakásállomány komfortfokozat és lakásméret megoszlás szerint

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
költségelvű	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
máscélú 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 m2	Össz m ²	Átlag m2	Össz m ²	Átlag m2	Össz m ²	Átlag m2	Össz m ²	Átlag m2	Össz m ²	Átlag m2
piaci	890	59,3	7379	41,7	951	41,3	373	31,1	0	0,0	9 593	42,3
költségelvű	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
máscélú 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

Helyiséggazdálkodás

- 2024. III. negyedévében 11 db korábban kihasználatlan, üres helyiség került bérbeadásra és 9 db helyiség visszavétele történt meg.
- 2024. III. negyedévében 1 db helyiségpályázat kiírására került sor, 11 db helyiségre vonatkozóan. A pályázatok kiírása folyamatos, már csak pályázat útján lehet bérbe adni helyiséget.
- PKB ülésekre 2024. III. negyedévében 10 db előterjesztést készítettünk.



Helyiségállomány albetét funkció és lakásméret megoszlás szerint

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 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	Átlag m²	Össz m²	Átlag m²	Össz m²
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

Ingatlanok értékesítése

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 adásvételi szerződés megkötése 2024. október 25. napjával bezárólag történik meg.

Pincehelyiségek 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.

A 7 pince értékesítéséből származó bevétel összege: 80 122 220 Ft.

Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése

Karbantartás - hibaelhárítás

2024.07.01-2024.07.31. között 211 db karbantartási és hibaelhárítási munka valósult meg, 57.013.156 Ft + ÁFA, azaz bruttó 72.406.708 Ft értékben.

Lomtalanítás

2024.07.01-2024.07.31. között 53 db lomtalanítási munka valósult meg, 22.350.242 Ft + ÁFA, azaz bruttó 28.384.807 Ft értékben, további 10 db lomtalanítási munka pedig megrendelésre került.

Elektromos hálózat szabványosítás, elektromos rendszerek kiépítése

A bonyolítói szerződés aláírásra került, zajlik a közbeszerzés.

Kéményjáratok felújítása

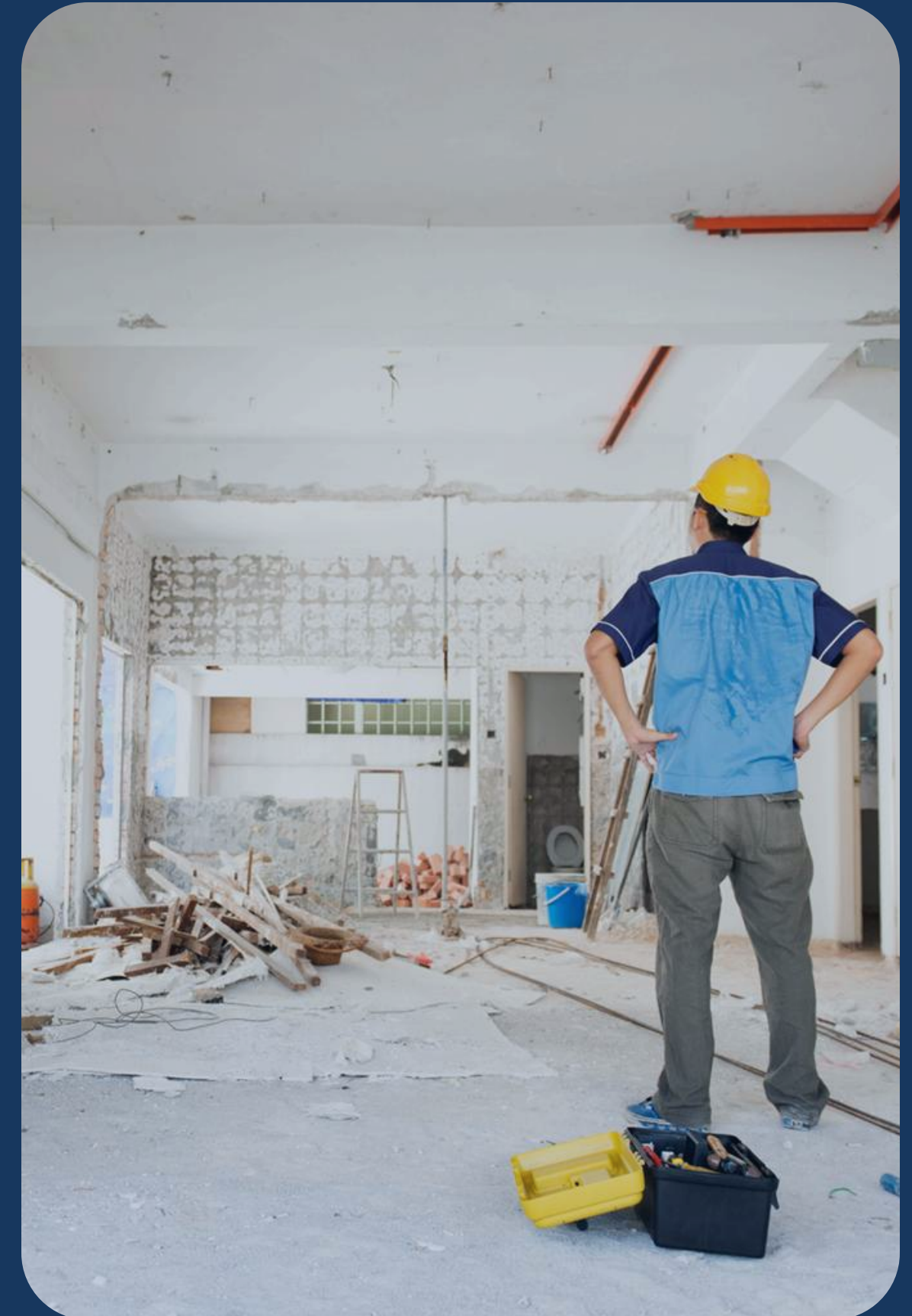
A bonyolítói szerződés hosszabbítása folyamatban van, 7 db árajánlat kérés folyamatban.



Ingatlan felújítások

Folyamatban lévő ingatlanfelújítások

- Thököly út üzleti helyiségek portál rekonstrukciója: a tervek elkészültek. Jelenleg (a közbeszerzés kiírása előtt) a Társasházi közös képviselettel való egyeztetések vannak folyamatban.
- Dob u. 14. - döntés az épület további hasznosításáról, tetőtér beépítésről, belső udvar felújítása: terveztetés folyamatban.
- Király u. 25., 27., 29. : a szerződések aláírásra kerültek, a munkaterületeket átadtuk.
- Csányi u. 4., Kisdiófa u. 12. – belső udvar felújítás: bonyolítói szerződések aláírásra kerültek, a közbeszerzés kiírásra került.
- Csányi u. 4., 8. – épület felújítás: szerződések aláírásra kerültek, munkaterületeket átadtuk.
- Kisdiófa u. 8. – belső udvar felújítás: terveztetés alatt áll.
- Kisdiófa u. 6., Kisdiófa u. 10. esetében a felújítási tervek elkészültek, a bonyolítói szerződések aláírása előkészítés alatt.
- Kazinczy u. 49., 51., Király u. 11., 49., 55.: tervezés elkészült, a megvalósítást 2025. évre tervezzük.
- Klauzál tér 7., Péterfy S. u. 43. – homlokzatfelújítás nyílászárókkal: kivitelezési szerződések aláírásra kerültek, munkaterületeket átadtuk.
- Murányi u. 13. – telek beépítési tanulmányterv: terveztetés elkészült.
- Lakásfelújítások 2024: 11 db lakás esetében a kivitelezési szerződéseket aláírták, a munkaterületek 2024. augusztus 8-án átadásra kerültek.



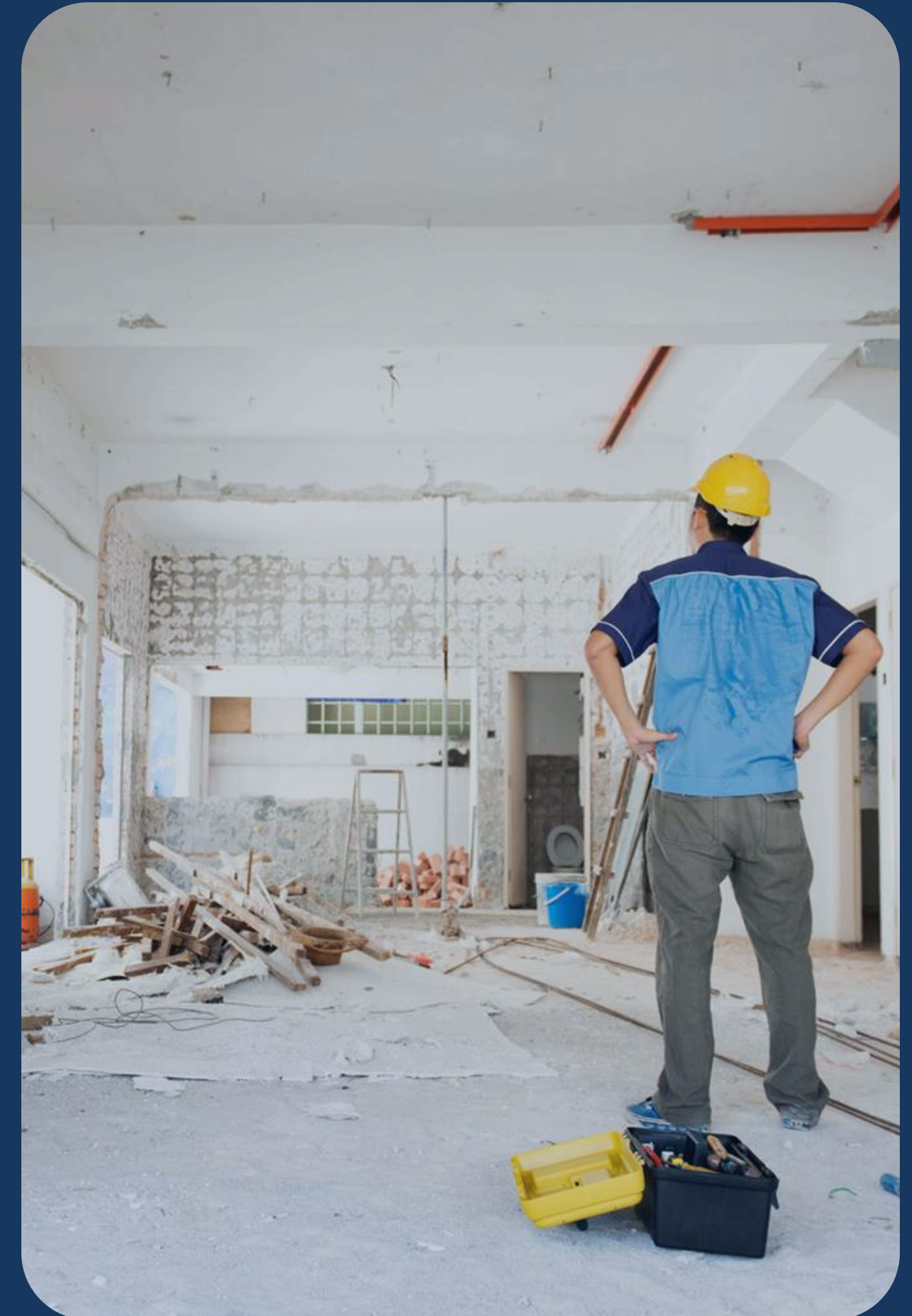
Ingatlan felújítások

Folyamatban lévő ingatlanfelújítások

- **EVIN Nonprofit Zrt. telephelyének energetikai korszerűsítése II. ütem – nyílászáró csere: bonyolítói szerződést megkötöttük, közbeszerzés zajlik.**

Ingatlanfelújítások

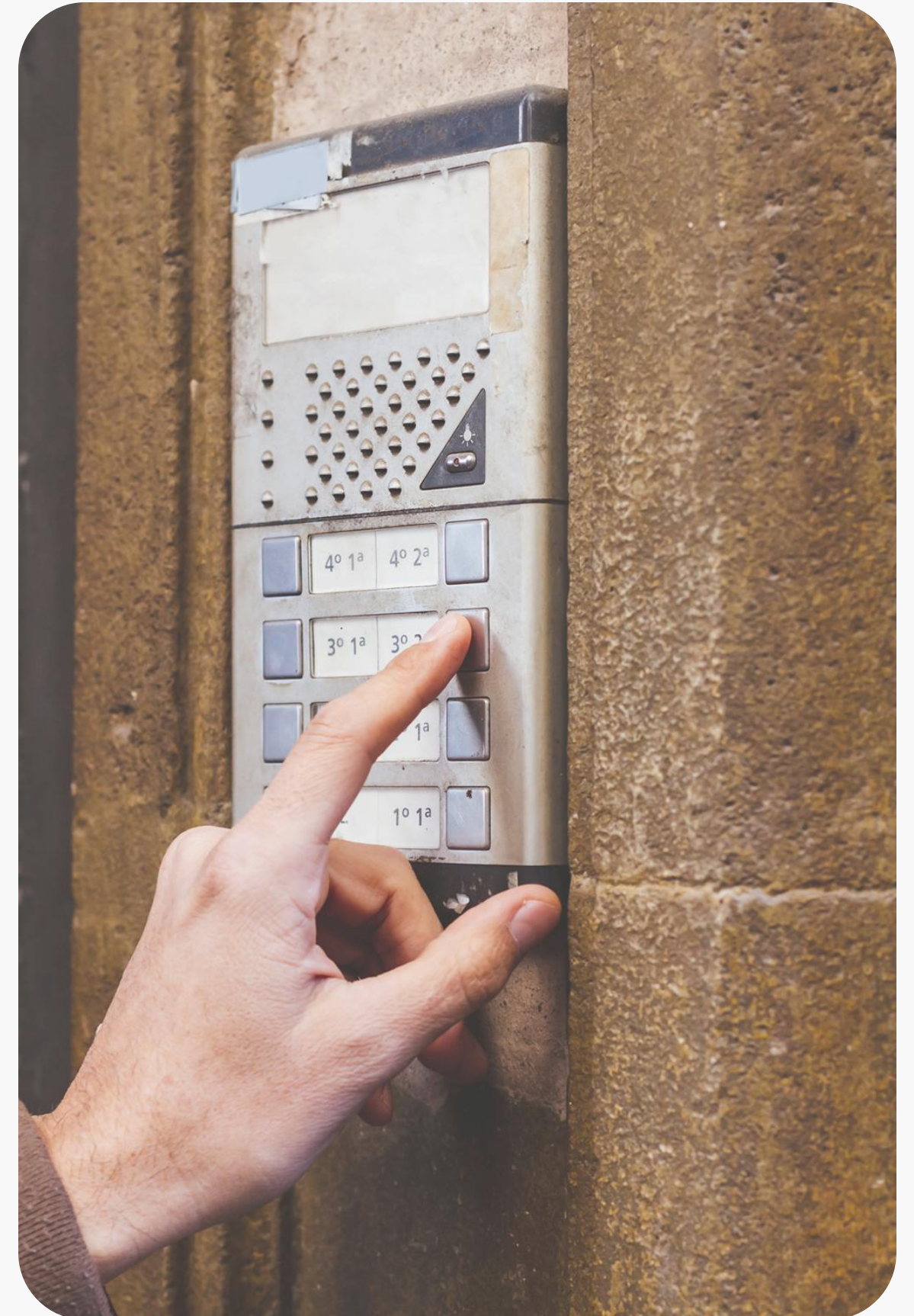
- **100 %-os Társasházak részleges felújítása (I. ütem): a Dob u. 14., a Nefelejcs u. 12. és a Péterfy S. u. 43. ingatlanok esetében a felújítások befejeződtek.**
- **Kisdiófa u. 8., Kisdiófa u. 12. esetében a homlokzatfelújítási munkák és a nyílászárók (külső-belső) cseréje befejeződött.**
- **Csányi u. 10. felújítása befejeződött, a kapualj még folyamatban van.**
- **4+5 db lakás felújítása: 5 db lakás akadálymentesítése és 4 db lakás komfortosítása befejeződött,**
- **Kertész u. 32. helyiség felújítása befejeződött.**
- **Bóbita óvoda (Akácfa u. 32.) udvarfelújítási munkái, zöldfelület kialakítása befejeződött, átadásra került.**
- **A Klauzál téri piac galériáján az irodakialakítás elkészült, átadásra került.**



Bérleményellenőrzés

Ütemezett ingatlan felmérések	
Havi felmérések száma (db)	2024 - III. negyedév
Felmért lakások	28
Felmért helyiségek	14
Külső-belső megrendelések alapján teljesített bejárások, felmérések	
Havi felmérések száma (db)	2024 - III. negyedév
Lakás felmérés, megtekintés, átadás, visszavétel, birtokbavétel	305
Helyiség bejárások, megtekintések	247

- Az erzsébetvárosi ingatlanok ellenőrzése a bérlők előzetes tájékoztatása és időpontegyeztetés mellett rendszeres bérleményellenőrzési program keretében működik.
- Lakossági bejelentések, Önkormányzattól érkező kérések esetén soron kívül ellenőrzésre kerülnek a kérdéses ingatlanok. Minden ellenőrzésről jegyzőkönyv, indokolt esetben fotódokumentáció is készül.



Követeléskezelés a lakásgazdálkodásban

2024. III. negyedév		
Megnevezés	db	összeg
Fizetési késedelembe esett bérlők pénzügyi ellenőrzése, megtérült hátralékok	339	11 279 012 Ft
30 napon belüli tartozással rendelkező adósok telefonon, vagy elektronikusan történő megkeresése	43	1 862 423 Ft
1-2 havi hátralékkal rendelkező adósok részére tájékoztató levél kiküldése	149	5 847 781 Ft
Fizetési hátralékkal rendelkező adósok írásos felszólítása	146	9 508 454 Ft
Fizetési felszólítás ellenére sem fizető bérlők részére a lakástörvény szerinti felmondás elkészítése	4	506 163 Ft
Bérleményellenőrök igénybevétele	0	0 Ft
Előterjesztés elkészítése adósok kezdeményezésére (részletfizetés, tartozás elengedés) PKB részére	5	980 998 Ft
Részletfizetési megállapodás megkötése adóssal	66	1 298 386 Ft
Részletfizetés során megtérült hátralék	13	0 Ft
Humán Szolgáltató Iroda tájékoztatója alapján szociális lakbér nyilvántartásunkba való felvezetése	2	133 860 Ft
Önkormányzati, Hálózat Alapítvány támogatása a bérleti díj és megfizetésének ellenőrzése	0	0 Ft
Behajthatatlan követelések (elévülés, felszámolás, megszűnés) pénzügyi kivezetésére tett javaslat	0	0 Ft

Követeléskezelés a helyiséggazdálkodásban

2024. III. negyedév		
Megnevezés	db	összeg
Fizetési hátralékkal rendelkező adósok írásos felszólítása	82	24 917 638 Ft
Fizetési felszólítás ellenére sem fizető bérlők részére a felmondás elkészítése	11	14 597 926 Ft
Adóssal szemben kezdeményezett fizetési meghagyás indítása (MOKK)	0	0 Ft
Adóssal szemben kezdeményezett végrehajtási eljárás megindítása (MOKK)	0	0 Ft
Peres eljárás indítása	0	0 Ft
Folyamatban lévő peres eljárások	11	256 290 692 Ft
Ügyvédi Iroda által kezdeményezett végrehajtási eljárások (kiürítés)	0	0 Ft
Ügyvédi Iroda által kezdeményezett végrehajtási eljárások (díjhátralék)	0	0 Ft
Folyamatban lévő végrehajtási eljárások	21	257 032 227 Ft
Végrehajtási jog bejegyzés (ingatlanügyi hatóság megkeresése)	0	0 Ft
Ingó foglalás (gépjármű, üzletrész)	0	0 Ft
Árverés (ingó, ingatlan)	0	0 Ft
Vht. 52. § d) pontja alapján szünetel	0	0 Ft
IM rendelet [Vüsz.] 33. § a), b), c), d) pontja alapján térült	0	0 Ft
jogerős rendőrségi kiürítés	0	0 Ft
Hitelezői igény bejelentése	0	0 Ft
Behajthatatlan követelések (elévülés, felszámolás, megszűnés) pénzügyi kivezetésére tett javaslat	0	0 Ft

2024. III. negyedéves vagyonhasznosítási feladatok, lakások, helyiségek értékesítésének és bérbeadásának bevételei Terv/Tény összehasonlítás

Adatok eFt-ban

Sorszám	jogcím	2024. évi bevételi terv	2024. évi időarányos terv	2024.01-09. havi tény	Eltérés Terv- Tény (eFt)	Eltérés Terv/Tény (%)
1.	Lakások bérbeadásával kapcsolatos bevételek					
	Lakás bérleti díj*	503 480	377 610	350 985	-26 625	-7,05%
	Víz-csatorna díj térítés	57 150	42 863	44 849	1 986	4,63%
	Szemétdíj	39 370	29 528	30 424	896	3,04%
	Mindösszesen	600 000	450 000	426 258	-23 743	-5,28%
2.	Helyiség bérbeadásával kapcsolatos bevételek					
	Bérleti díj	882 650	661 988	722 073	60 086	9,08%
	Bérleti díj (víz, csatorna)	20 955	15 716	12 459	-3 258	-20,73%
	Mindösszesen	903 605	677 704	734 532	56 828	8,39%
3.	Ingatlanok elidegenítéssel kapcsolatos bevételek**					
	Lakások értékesítése	1 718 090	1 288 568	7 761	-1 280 806	-99,40%
	Helyiségek értékesítése	277 623	208 217	12 612	-195 606	-93,94%
	Egyéb ingatlanok értékesítése	3 334 800	2 501 100	1 603 400	-897 700	-35,89%
	Bérlakásértékesítés részletre	200 000	150 000	36 565	-113 435	-75,62%
	Mindösszesen**	5 530 513	4 147 885	1 660 337	-2 487 547	-59,97%
* (bérleti díj + használati díj + áram + fűtés + lift + takarítás)						
** 2024. évi elfogadott költségvetés - bevételi előirányzat B52. rovatrend - Ingatlanok értékesítése						

2024. III. negyedéves vagyonhasznosítási feladatok, lakások, helyiségek értékesítésével és bérbeadásával kapcsolatos kiadások Terv/Tény összehasonlítás

Adatok ezer Ft											
Címszám	Rovatrend	Feladat megnevezése	2024. évi előirányzat EVIN terv	2024. évi eredeti Költségvetés	2024. évi módosított Költségvetés *	2024. évi 01-09. havi időarányos előirányzat	2024. évi 01-03. havi tény (EVIN)	2024. évi 04-06. havi tény (EVIN)	2024. évi 07-09. havi tény (EVIN)	Eltérés Terv-Tény (eFt)	Eltérés Terv/Tény (%)
5301		Önkormányzati épületek, lakások, helyiségek kezelése, üzemeltetése									
1	K3311.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja - villamosenergia	64 770	48 578	71 504	53 628	12 776	18 332	5 464	17 056	31,80%
2	K3312.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja - gázenergia	31 750	23 813	24 794	18 596	11 768	4 979	2 236	-387	-2,08%
3	K3314.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja - víz- és csatorna szolgáltatás	19 050	14 288	10 967	8 225	3 014	14 509	12 129	-21 427	-260,50%
4	K337.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja - egyéb szolgáltatások	24 130	18 098	21 674	16 256	7 563	4 114	6 015	-1 437	-8,84%
5	K337.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása, karbantartása, erzsébetvárosi gyors szervíz szolgáltatás	631 900	712 632	650 070	487 553	88 521	132 471	179 876	86 684	17,78%
6	K337.	Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	100 800	75 600	95 303	71 477	15 296	24 009	29 426	2 746	3,84%
7	K337.	Végrehajtási költség, közjegyzői díj	0	3 000	3 000	1 500	0	0	0	1 500	100,00%
		5301 címszám összesen	872 400	896 009	877 312	657 234	138 939	198 413	235 146	84 736	12,89%
5302		Társasházak közös költsége									
1	K337	Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek közös költsége	1 101 090	1 101 090	1 101 090	825 818	241 496	250 643	254 045	79 634	9,64%
		5302 címszám összesen	1 101 090	1 101 090	1 101 090	825 818	241 496	250 643	254 045	79 634	9,64%

Lakossági szolgáltatások, vagyongazdálkodási feladatok 2024. III. negyedéves működési kiadási előirányzatai Terv/Tény összehasonlítás

Adatok ezer Ft											
Címszám	Rovatrend	Feladat megnevezése	2024. évi előirányzat EVIN terv	2024. évi eredeti Költségvet és	2024. évi módosított Költségvet és*	2024. évi 01-09. havi időarányos előirányzat	2024. évi 01-03. havi tény (EVIN)	2024. évi 04-06. havi tény (EVIN)	2024. évi 07-09. havi tény (EVIN)	Eltérés Terv-Tény (eFt)	Eltérés Terv/Tény (%)
5400		Lakások és helyiségek bérbeadása, elidegenítése									
5401	K337 .	Lakások bérbeadásával és értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások	404 000	403 000	434 463	325 847	106 258	101 690	92 381	25 518	7,83%
5404	K337 .	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok és helyiségek bérbeadásával és értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások	344 200	358 150	345 384	259 038	73 809	76 945	63 296	44 989	17,37%
		5401+5404 címszám összesen	748 200	761 150	779 847	584 885	180 067	178 635	155 677	70 507	12,05%
* módosítva: 2024.05.15-i KT ülésen											

Köszönjük a figyelmet!