

EVIN Nonprofit Zrt.
Ingatlangazdálkodási beszámoló
2024. év

Tartalom

az EVIN NZrt. ingatlangazdálkodási beszámoló tartalma

Lakásgazdálkodás

Helyiséggazdálkodás

Önkormányzati ingatlanok értékesítése

Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése és felújítása

Bérleményellenőrzés

Behajtási tevékenység, követeléskezelés

Ingatlangazdálkodási előirányzatok



Lakásgazdálkodás

- A 2024. évben a felújítási kötelezettség terhe mellett pályáztatott lakások száma (3 pályázati kiírás esetében) 83 db. Ezen lakásokra összesen 195 db pályázati anyag érkezett, 30 db lakásra került megkötésre bérleti szerződés, 24 db lakás esetében a szerződés megkötésére 2025. januárjában kerül sor.
- Akadálymentes lakáspályázatot hirdettünk (3 pályázati kiírás során) 5 db teljesen felújított beköltözhető lakásra, amelyre összesen 15 db pályázati anyag érkezett, az 5 db lakásra a bérleti szerződések megkötésre kerültek.
- Minőségi lakáscserével meghirdetett pályázatunk során 2 db teljesen felújított lakásra lehetett pályázni (1 pályázati kiírás esetében), amelyre 1 db érvénytelen pályázat érkezett. A lakások hasznosítása külön eljárás keretében történt, szolgálati lakás, illetőleg krízislakás céljára került felhasználásra.
- Fenti pályázatok mellett a PKB 7 db beköltözhető, felújított szolgálati lakás esetében hagyta jóvá a polgármesteri kijelölést.



Lakásgazdálkodás

- PKB ülésekre 2024. évben 174 db előterjesztést készítettünk.
- A Csányi u. 8. szám alatti épületből egy bérlő kihelyezése történt meg cserelakásba lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében, az épület felújítására tekintettel.
- A Cserhát u. 24. szám alatti társasházban a szomszédos épület kéményeinek életveszélyessé válása miatt összesen 8 lakó elhelyezéséről gondoskodtunk, átmeneti jelleggel.
- A Péterfy S. u. 43. szám alatti épületből 2 fő került kihelyezésre a bontásra kerülő épületszárnyból.
- A Csányi u. 4. és a Csányi u. 8. szám alatti épületben 2-2 bérlő bérleti jogviszonya pénzbeli térítés ellenében került megszüntetésre, a lakások lakásgazdálkodási célból történő kiürítése érdekében. A Péterfy S. u. 42. szám alatti épületben egy bérlő kérelmére a bérleti jogviszonya pénzbeli térítés ellenében került megszüntetésre.
- Krízislakásban 2 fő került elhelyezésre, átmeneti jelleggel.
- 2024-ben 58 db önkormányzati lakást adtunk bérbe, ugyanakkor 71 db lakás visszavételére került sor.

Lakásállomány komfortfokozat és lakásméret megoszlás szerint

2024. december 31.	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
piaci	15	9,9	194	12,1	27	12,6	15	9,1	0	0,0	251	11,4
költségelvű	118	77,6	1141	70,9	136	63,6	35	21,2	23	39,0	1 453	66,1
szociális	2	1,3	30	1,9	2	0,9	1	0,6	0	0,0	35	1,6
máscélú haszn.	5	3,3	9	0,6	1	0,5	0	0,0	0	0,0	15	0,7
hasznosítható üres	7	4,6	137	8,5	34	15,9	87	52,7	8	13,6	273	12,4
nem hasznosítható üres	5	3,3	98	6,1	14	6,5	27	16,4	28	47,5	172	7,8
összesen	152	100,0	1 609	100,0	214	100,0	165	100,0	59	100,0	2 199	100,0
2024. december 31.	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	974	64,9	8041	41,4	1073	39,7	505	33,7	0	0,0	10 593	42,2
költségelvű	6108	51,8	55482	48,6	5060	37,2	1104	31,5	479	20,8	68 233	47,0
szociális	108	54,0	1433	47,8	83	41,5	27	27,0	0	0,0	1 651	47,2
máscélú haszn.	192	0,0	413	0,0	20	0,0	0	0,0	0	0,0	625	41,7
hasznosítható üres	307	20,5	5974	24,9	1161	21,9	2751	21,0	156	4,7	10 349	37,9
nem hasznosítható üres	308	20,5	5086	21,2	621	11,7	839	6,4	471	14,3	7 325	42,6
összesen	7 997	52,6	76 429	47,5	8 018	37,5	5 226	31,7	1 106	18,7	98 776	44,9

Helyiséggazdálkodás

- 2024. évben 49 db korábban kihasználatlan, üres helyiség került bérbeadásra és 42 db helyiség visszavétele történt meg.
- 2024-ben összesen 13 db helyiségpályázat kiírására került sor, 87 db helyiségre vonatkozóan. A pályázatok kiírása folyamatos, már csak pályázat útján lehet bérbe adni helyiséget.
- PKB ülésekre 2024. évben összesen 37 db előterjesztést készítettünk, míg KT ülésekre 13 db előterjesztés készült.



Helyiségállomány albetét funkció és helyiségmérték megoszlás szerint

2024. december 31.	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	388	81,9%	100	59,5%	84	20,8%	52	18,1%	36	65,5%	0	0%	19	61,3%	47	68%	726	48,5%
ÜRES - nem haszn.	22	4,6%	26	15,5%	23	5,7%	41	14,2%	5	9,1%	1	14%	7	22,6%	14	20%	139	9,3%
ÜRES - hasznosítható	64	13,5%	42	25,0%	297	73,5%	195	67,7%	14	25,5%	6	86%	5	16,1%	8	12%	631	42,2%
ÖSSZESEN	474	100%	168	100%	404	100%	288	100%	55	100%	7	100%	31	100%	69	100%	1 496	100%
2024. december 31.	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	105,8	41 035	73,9	7 392	97,2	8 161	107,6	5 595	201,4	7 251	0	0	668	12 699	34	1 584	113	82 133
ÜRES - nem haszn.	60,4	1 329	56,5	1 468	121,1	2 785	108,7	4 457	168,0	840	56	56	22	157	4	52	80	11 092
ÜRES - hasznosítható	98,5	6 303	69,7	2 927	96,1	28 553	412,6	16 915	75,2	1 053	307	1 841	115	576	19	155	92	58 168
ÖSSZESEN	102,7	48 667	70,2	11 787	97,8	39 499	93,6	26 967	166,3	9 144	271,0	1 897	806	13 432	57	1 791	285	153 184



Ingyatlanok értékesítése 2024

2024. évben értékesítésre került

- 14 db bérlős lakás (13 db műemlék) és 1 db társbérleti ingatlanrész került értékesítésére, összesen: 126.472.728 Ft összegben.
- 8 db üres pince került értékesítésre pályázat útján 79.500.000 Ft összegben.
- 1 db raktárépület került értékesítésére pályázat útján 12.600.000 Ft összegben.
- 3 db üres telek került értékesítésre pályázat útján 1.603.400.000 Ft összegben.

Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése

Karbantartás - hibaelhárítás

2024.01.01-2024.12.31. között 675 db karbantartási és hibaelhárítási munka valósult meg, 170.866.307Ft + ÁFA, azaz bruttó 217.000.210 Ft értékben.

Lomtalanítás

2024.01.01-2024.12.31. között 82 db lomtalanítási munka valósult meg, 28.480.987 Ft + ÁFA, azaz bruttó 36.170.853 Ft értékben, további 10 db lomtalanítási munka pedig megrendelésre került.

Vízóra

2024.01.01.-2024.12.31. között 34 db vízóra felszerelése történt meg, 7.206.598 Ft +ÁFA, azaz bruttó 9.152.379 Ft értékben.

Elektromos hálózat csere, elektromos munkák

2024.01.01.-2024.12.31. között 17 db lakás teljes elektromos hálózat cseréjét, illetve helyreállítását végeztük el, 21.141.296 Ft + ÁFA, azaz bruttó 26.849.446 Ft értékben.

Kéményjáratok felújítása

2024. évben 6 db kéménybélelési munka került elvégzésre 5.585.860 Ft + ÁFA, azaz bruttó 7.094.042 Ft értékben, további 6 db esetében árajánlatra várunk.

Kéménykiváltó elektromos fűtés és melegvíz

2024.01.01.-2024.12.31. között 6 db szerelési munka valósult meg 6.979.236 Ft + ÁFA, azaz bruttó 8.863.630 értékben, további 6 db esetében árajánlatra várunk.



Ingyatlan felújítások 2024

- 5+4 db lakásfelújítása: 5 db lakás akadálymentesítése és 4 db lakás komfortosítása befejeződött, a beruházás bruttó 123 M Ft értékben valósult meg.
- Kertész u. 32. helyiség felújítása befejeződött, a beruházás bruttó 26,6 M Ft értékben valósult meg.
- Bóbita óvoda (Akácfa u. 32.) udvarfelújítási munkái, zöldfelület kialakítása befejeződött, átadásra került, a beruházás 31,6 M Ft értékben valósult meg.
- Király u. 25-27-29. utcafronti homlokzatfelújítás elkészült, a beruházás bruttó értéke 381,4 M Ft.
- Csányi u. 4. és Csányi u. 8. épületfelújítás elkészült, a beruházás bruttó 365,5 M Ft értékben valósult meg.
- Csányi u. 10. (homlokzatfelújítás nyílászárókkal (külső - belső), tetőfelújítás (utcai szakasz kivételével), héjazat csere, talajvíz elleni szigetelés, zöldudvar, kapualj) felújítása befejeződött, a beruházás bruttó 265,8 M Ft értékben valósult meg.
- Kisdiófa u. 8. és Kisdiófa u. 12. (homlokzat felújítása nyílászárókkal (külső - belső)) felújítása elkészült, a beruházás bruttó értéke 200,3 M Ft.
- Dob u. 14. elektromos hálózat felújítása, talajvíz elleni szigetelése elkészült, a beruházás bruttó 72,2 M Ft értékben valósult meg.
- Nefelejcs u. 12.: tető utcai részének felújítása, elektromos hálózat felújítása befejeződött, a beruházás bruttó értéke 24,7 M Ft.
- Péterfy S. u. 43. tetőfelújítása és homlokzat felújítása nyílászárókkal (külső - belső) elkészült, a beruházás bruttó értéke 26,4 M Ft értékben valósult meg.
- A Klauzál téri piac galériáján az irodakialakítás elkészült, átadásra került.



Ingyatlan felújítások 2024

Folyamatban lévő ingatlanfelújítások

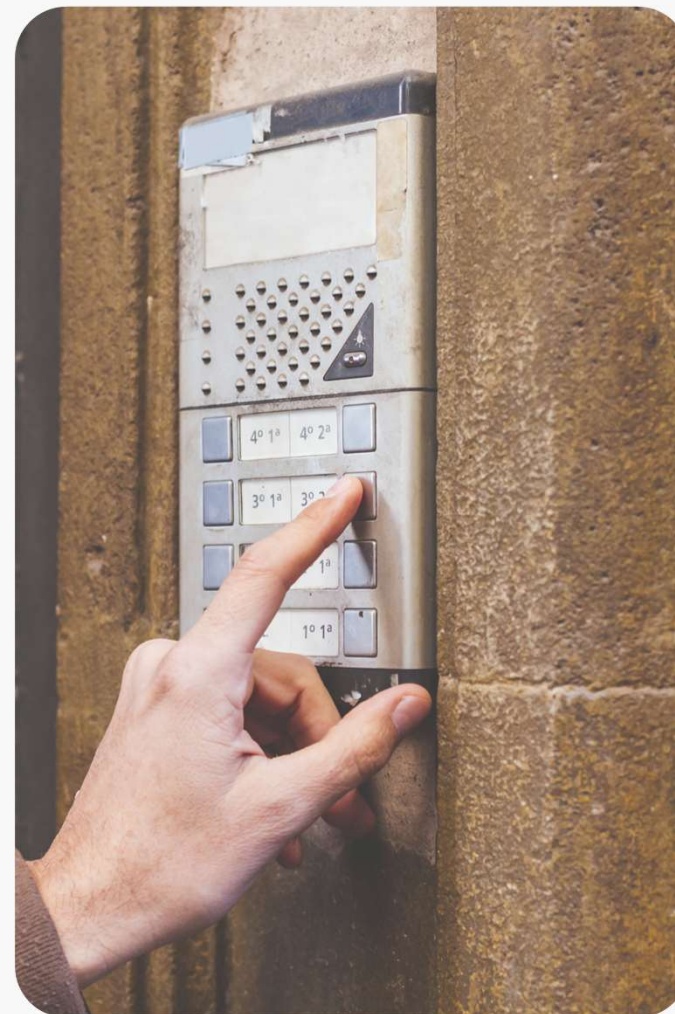
- Thököly úti üzlethelyiségek portál rekonstrukciója: a tervek elkészültek, közbeszerzés folyamatban. Várhatóan 2025. I. negyedévében elkezdődnek a munkálatok.
- 11 db lakás felújítása: terveink szerint 2025. I. negyedévében átadásra kerülnek.
- Klauzál tér 7.: homlokzat felújítása nyílászárókkal (külső - belső), a munkaterület átadásra került.
- EVIN Nonprofit Zrt. telephelyének energetikai korszerűsítése II. ütem – nyílászáró csere: bonyolítói szerződést megkötöttük, közbeszerzés zajlik.
- Dob u. 14. - döntés az épület további hasznosításáról, tetőtér beépítésről, belső udvar felújítása: tervezetés folyamatban.
- Kisdiófa u. 6. és Kisdiófa u. 10.: homlokzatfelújítás nyílászárókkal (belső), belső udvar felújítása – a munkálatok várhatóan 2025. I. negyedévében elkezdődnek
- Kisdiófa u. 8.: belső udvar felújítása (zöldudvar, térkő) – tervezetés folyamatban van.
- Kazinczy u. 49., 51., Király u. 11., 49., 55.: tervezés elkészült, a megvalósítást 2025. évre tervezzük.
- Csányi u. 4.: belső udvar felújítás – a tervezetés folyamatban van.



Bérleményellenőrzés

Ütemezett ingatlan felmérések	
Havi felmérések száma (db)	2024. év
Felmért lakások	113
Felmért helyiségek	58
Külső-belső megrendelések alapján teljesített bejárások, felmérések	
Havi felmérések száma (db)	2024. év
Lakás bejárás, megtekintés, átadás, visszavétel, birtokbavétel	1207
Helyiség bejárások, megtekintések	952

- 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. év		
Megnevezés	db	összeg
Fizetési késedelembe esett bérlők pénzügyi ellenőrzése, megtérült hátralékok	1407	46 174 679 Ft
30 napon belüli tartozással rendelkező adósok telefonon, vagy elektronikusan történő megkeresése	189	5 554 349 Ft
1-2 havi hátralékkal rendelkező adósok részére tájékoztató levél kiküldése	636	26 922 185 Ft
Fizetési hátralékkal rendelkező adósok írásos felszólítása	561	38 659 188 Ft
Fizetési felszólítás ellenére sem fizető bérlők részére a lakástörvény szerinti felmondás elkészítése	30	3 664 460 Ft
Bérleményellenőrök igénybevétele	0	0 Ft
Előterjesztés elkészítése adósok kezdeményezésére (részletfizetés, tartozás elengedés) PKB részére	1	527 816 Ft
Részletfizetési megállapodás megkötése adóssal	28	5 237 216 Ft
Részletfizetés során megtérült hátralék	255	5 923 237 Ft
Humánszolgáltató Iroda tájékoztatója alapján szociális lakbér nyilvántartásunkba való felvezetése	34	0 Ft
Önkormányzati, Hálózat Alapítvány támogatása a bérleti díj és megfizetésének ellenőrzése	0	0 Ft
Behajthatatlan követelések (elévülés, felszámolás, megszűnés) pénzügyi kivezetésére tett javaslat	6	1 263 595 Ft

Követeléskezelés a helyiséggazdálkodásban

2024. év		
Megnevezés	db	összeg
Fizetési hátralékkal rendelkező adósok írásos felszólítása	369	194 166 287 Ft
Fizetési felszólítás ellenére sem fizető bérlők részére a felmondás elkészítése	17	20 854 785 Ft
Adóssal szemben kezdeményezett fizetési meghagyás indítása (MOKK)	1	563 260 Ft
Adóssal szemben kezdeményezett végrehajtási eljárás megindítása (MOKK)	2	741 535 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. évi vagyonhasznosítási feladatok, lakások, helyiségek értékesítésének és bérbeadásának bevételei Terv/Tény összehasonlítás

Adatok eFt-ban

Sorszám	jogcím	2024. évi bevételei terv	2024. évi időarányos terv	2024.01-12. havi tény	Eltérés Terv- Tény (eFt)	Eltérés Terv/Tény (%)
1.	Lakások bérbeadásával kapcsolatos bevételek					
	Lakás bérleti díj*	503 480	503 480	469 383	-34 097	-6,77%
	Víz-csatorna díj térítés	57 150	57 150	59 661	2 511	4,39%
	Szemétdíj	39 370	39 370	40 526	1 156	2,94%
	Mindösszesen	600 000	600 000	569 570	-30 430	-5,07%
2.	Helyiség bérbeadásával kapcsolatos bevételek					
	Bérleti díj	882 650	882 650	973 369	90 719	10,28%
	Bérleti díj (víz, csatorna)	20 955	20 955	15 424	-5 531	-26,39%
	Mindösszesen	903 605	903 605	988 793	85 188	9,43%
3.	Ingatlanok elidegenítéssel kapcsolatos bevételek**					
	Lakások értékesítése	1 718 090	1 718 090	25 788	-1 692 302	-98,50%
	Helyiségek értékesítése	277 623	277 623	92 112	-185 511	-66,82%
	Egyéb ingatlanok értékesítése	3 334 800	3 334 800	1 603 400	-1 731 400	-51,92%
	Bérlakásértékesítés részletre	200 000	200 000	34 299	-165 701	-82,85%
	Mindösszesen**	5 530 513	5 530 513	1 755 599	-3 774 914	-68,26%
* (bérleti díj + használati díj + áram + fűtés + lift + takarítás)						
** 2024. évi elfogadott költségvetés - bevételi előirányzat B52. rovatrend - Ingatlanok értékesítése						

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

Adatok
ezer Ft

Cím szám	Rovatrend	Feladat megnevezése	2024. évi előirányzat EVIN terv	2024. évi eredeti Költségvetés	2024. évi módosított Költségvetés *	2024. évi 01-12. havi időarányos előirányzat	2024. évi 01-03. havi tény (EVIN)	2024. évi 04-06. havi tény (EVIN)	2024. évi 07-09. havi tény (EVIN)	2024. évi 10-12. havi tény (EVIN)	2024. évi 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	71 504	12 776	18 332	5 464	84	36 656	34 848	48,74%
2	K3312.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja - gázenergia	31 750	23 813	24 794	24 794	11 768	4 979	2 236	9 365	28 348	-3 554	-14,33%
3	K3314.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja - víz- és csatorna szolgáltatás	19 050	14 288	10 967	10 967	3 014	14 509	12 129	13 693	43 345	-32 378	-295,24%
4	K337.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja - egyéb szolgáltatások	24 130	18 098	21 674	21 674	7 563	4 114	6 015	4 805	22 497	-823	-3,80%
5	K337.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása, karbantartása, erzsébetvárosi gyorsszervíz szolgáltatás	631 900	712 632	650 070	650 070	88 521	132 471	179 876	157 431	558 299	91 771	14,12%
6	K337.	Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	100 800	75 600	95 303	95 303	15 296	24 009	29 426	34 712	103 443	-8 140	-8,54%
7	K337.	Végrehajtási költség, közjegyzői díj	0	3 000	3 000	3 000	0	0	0	0	0	3 000	100,00%
		5301 címszám összesen	872 400	896 009	877 312	877 312	138 939	198 413	235 146	220 091	792 589	84 723	9,66%
5302		Társasházak közös költsége											
1	K337	Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek közös költsége	1 101 090	1 101 090	1 101 090	1 101 090	241 496	250 643	254 045	258 617	1 004 801	96 289	8,74%
		5302 címszám összesen	1 101 090	1 101 090	1 101 090	1 101 090	241 496	250 643	254 045	258 617	1 004 801	96 289	8,74%

* módosítva: 2024.05.15-i KT ülésen

Lakossági szolgáltatások, vagyongazdálkodási feladatok 2024. évi működési kiadási előirányzatai

Terv/Tény összehasonlítás

Adatok ezer Ft													
Cím-szám	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)	2024. évi 10-12. havi tény (EVIN)	2024. évi 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	434 463	106 258	101 690	92 381	136 125	436 454	-1 991	-0,46%
5404	K337.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok és helyiségek bérbeadásával és értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások	344 200	358 150	345 384	345 384	73 809	76 945	63 296	85 649	299 698	45 686	13,23%
		5401+5404 címszám összesen	748 200	761 150	779 847	779 847	180 067	178 635	155 677	221 774	736 152	43 695	5,60%
* módosítva: 2024.05.15-i KT ülésen													

Köszönjük a figyelmet!