

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdzálkodási 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 Ingatlan gazdálkodási 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 nyomkövetését 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 Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársasága (a továbbiakban: Társaság) 2020. szeptember 01-től az ingatlan gazdálkodás körében (a korábban más Társaságok által végzett ingatlan gazdálkodási feladatok integrációját követően) – az alábbi lényegi – feladatellátási szerződésben részletesen rögzített – feladatokat látja el.

- Lakás gazdálkodás: az Önkormányzat tulajdonát képező lakások elidegenítésével, hasznosításával kapcsolatos feladatok.
- Helyisésgazdálkodás: 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	egyszerű
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	egyszerű
5.	Dob u. 3. II. 17.	34228/0/A/20	81	komfortos	2	55 600 000 Ft	7 923 000 Ft	egyszerű
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	egyszerű
8.	Dob u. 3. III. 22.	34228/0/A/25	70	komfortos	2	48 500 000 Ft	6 911 250 Ft	egyszerű
9.	Dob u. 3. III. 23.	34228/0/A/26	76	komfortos	2	53 100 000 Ft	7 566 750 Ft	egyszerű
10.	Dob u. 4. fszt. 1.	34220/0/A/3	61	komfortos	2	42 900 000 Ft	6 113 250 Ft	egyszerű
11.	Dob u. 4. fszt. 8.	34220/0/A/7	36	komfortos	1	25 300 000 Ft	3 605 250 Ft	egyszerű
12.	Dob u. 4. I. 13.	34220/0/A/14	42	komfortos	2	30 200 000 Ft	4 303 500 Ft	egyszerű
13.	Király u. 21. I. 8.	34164/0/A/31	24	szükséglakás	1	18 100 000 Ft	2 579 250 Ft	egyszerű

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 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 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

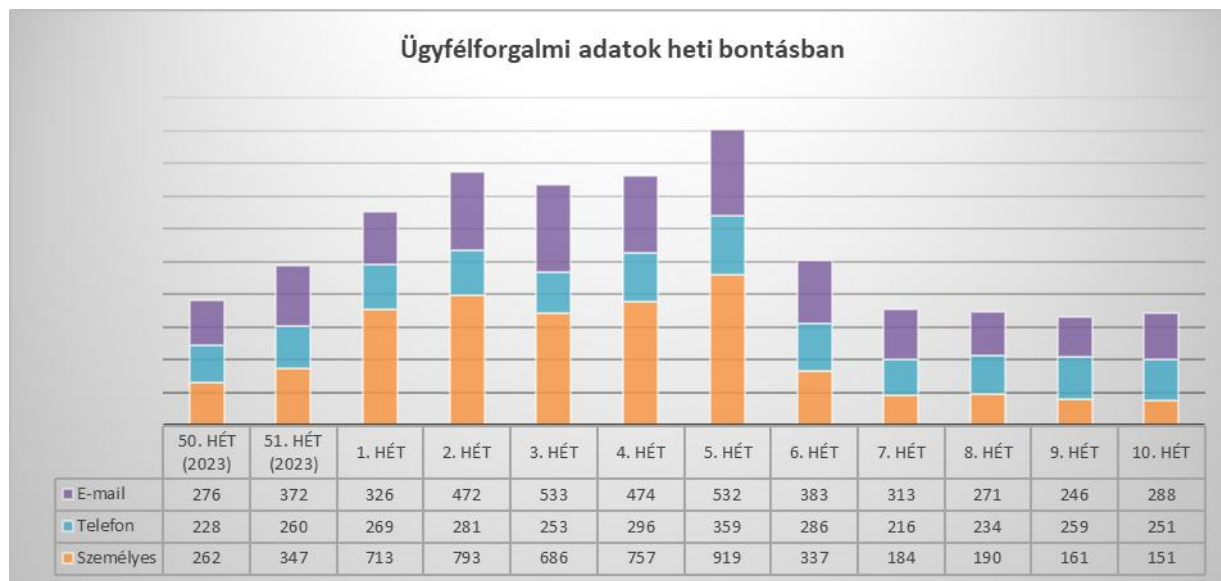
2022. óta a parkolási ügyfélszolgálat adja ki a várakozási hozzájárulásokat Erzsébetváros területére.

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.

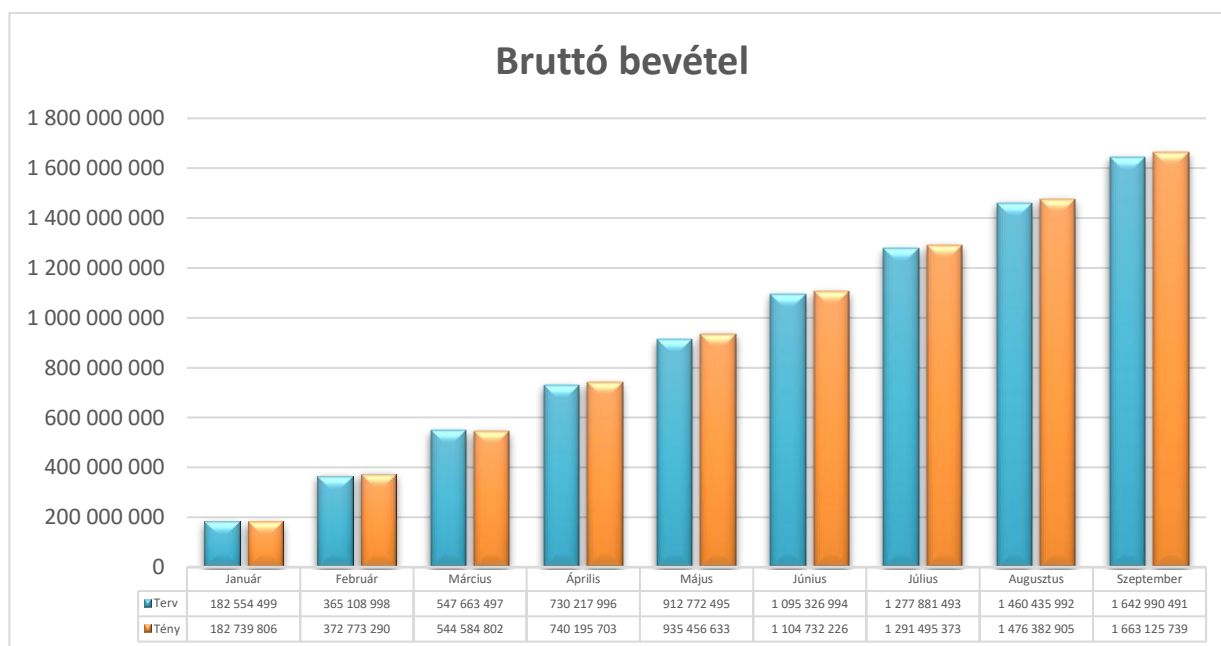


Parkolás ellenőrzés

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.

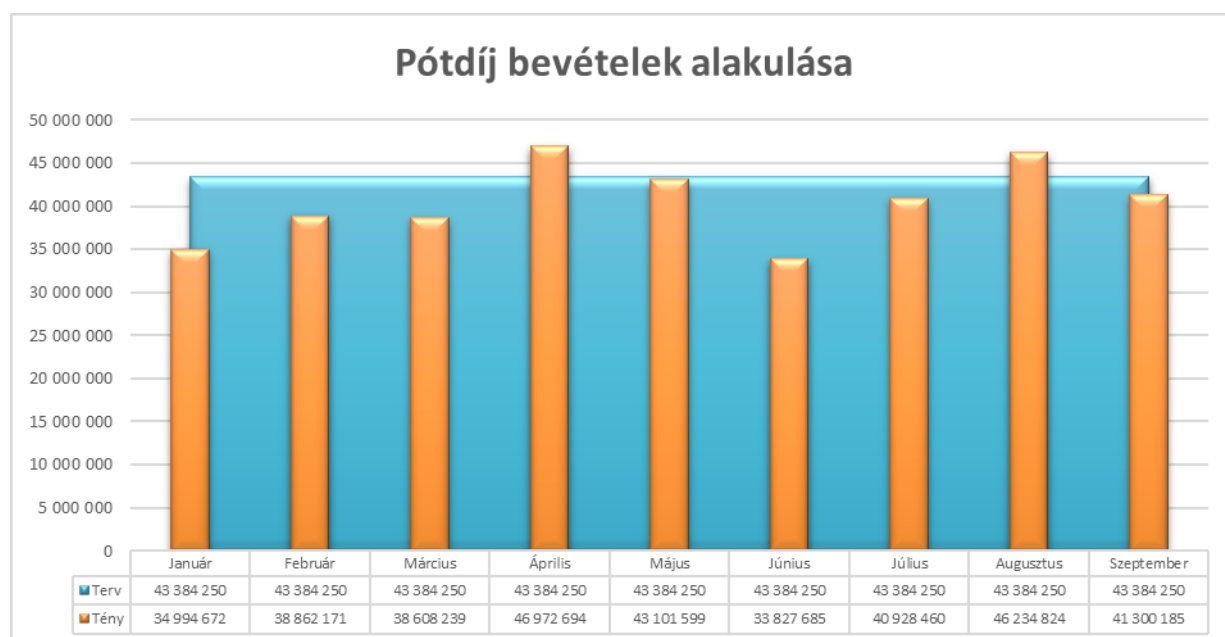
Idei fejlesztéseink közé tartozik, hogy a pótdíj szelvény alján lévő QR kód beolvasásával azonnal fizetést lehet indítani. A módszer sikeresnek tűnik, már a heti pótdíjbevételek 1/8-át ezzel a módszerrel fizetik be.



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	ÉV	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	73 514 108 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%	47,94%
		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
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
		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
		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
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	5 460 594 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	14 385 677 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	-8 925 083 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	Bérrárlékok 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	Közüzeni 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