

**Otthon.**

Erzsébetvárosban

**EVIN Nonprofit Zrt.**  
**Ingatlangazdálkodási beszámoló**  
**2024. I. 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. I. negyedévben 50 db előterjesztést készítettünk.
- 17 db önkormányzati lakástadtunk bérbe és 17 db lakás visszavételére került sor.
- 2024. I. negyedévében 3 lakáspályázatot írtunk ki:
  - Akadálymentes lakáspályázat – 5 db lakás
  - Minőségi lakáscsere pályázat – 2 db lakás
  - Bérlakás pályázat 2024. III. – 30 db lakás
- 2024. I. negyedévében 2 db lakás biztosítottunk, hátrányos helyzetű diákoknak a „Van Helyed Alapítvány” részére.



# Lakásállomány komfortfokozat és lakásméret megoszlás szerint

2024. március 31.	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
piaci	13	8,7	141	9,2	26	14,5	9	2,9	0	0,0	189	8,4
költségelvű	117	78,0	1121	72,8	97	54,2	165	53,2	24	41,4	1 524	68,1
szociális	4	2,7	34	2,2	2	1,1	5	1,6	1	1,7	46	2,1
máscélú haszn.	1	0,7	4	0,3	1	0,6	0	0,0	0	0,0	6	0,3
nem hasznosítható üres	10	6,7	136	8,8	30	16,8	59	19,0	30	51,7	265	11,8
hasznosítható üres	5	3,3	104	6,8	23	12,8	72	23,2	3	5,2	207	9,3
összesen	150	100,0	1 540	100,0	179	100,0	310	100,0	58	100,0	2 237	100,0

2024. március 31.	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m2	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m2	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m2	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m2	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m2	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m2
piaci	752	57,8	6094	43,2	1140	43,8	283	31,4	0	0,0	8 269	43,8
költségelvű	6095	52,1	55131	49,2	3974	41,0	5430	32,9	496	20,7	71 126	46,7
szociális	228	57,0	1609	47,3	104	52,0	170	34,0	18	18,0	2 129	46,3
máscélú haszn.	69	69,0	145	36,3	20	0,0	0	0,0	0	0,0	234	39,0
nem hasznosítható üres	367	24,5	5808	24,2	1165	22,0	1977	15,1	502	15,2	9 819	20,8
hasznosítható üres	452	30,1	5482	22,8	768	14,5	2178	16,6	74	2,2	8 954	19,0
összesen	7 963	53,1	74 269	48,2	7 171	40,1	10 038	32,4	1 090	18,8	100 531	44,9

# Helyiséggazdálkodás

- 2024. I. negyedévében 12 db korábban kihasználatlan, üres helyiség került bérbeadásra és 14 db helyiség visszavétele történt meg.
- 2024. I. negyedévében 6 db helyiségpályázat kiírására került sor, 41 db helyiségre vonatkozóan. A pályázatok kiírása folyamatos, már csak pályázat útján lehet bérbe adni helyiséget.
- PKB ülésekre 2024. I. negyedévében 8 db előterjesztést, KT ülésekre pedig 5 db előterjesztést készítettünk.



# Helyiségállomány albetét funkció és lakásméret megoszlás szerint

2024. március 31.	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		EGYEBEK (iskola, épület, trafó, terület, stb..)		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
BÉRLŐS	374	78,7%	142	58,2%	90	21,8%	53	18,1%	33	56,9%	0	0%	20	69,0%	712	52,7%
ÜRES	101	21,3%	102	41,8%	323	78,2%	240	81,9%	25	43,1%	6	100%	9	31,0%	806	47,3%
ÖSSZESEN	475	100%	244	100%	413	100%	293	100%	58	100%	6	100%	29	100%	1 518	100%

2024. március 31.	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		EGYEBEK (iskola, épület, trafó, terület, stb..)		ÖSSZESEN	
	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>
BÉRLŐS	105,4	39 432	56,2	7 975	96,2	8 660	98,9	5 241	205,0	6 766	0	0	612	12 234	113	80 308
ÜRES	93,4	9 430	61,3	6 251	97,0	31 322	92,6	22 228	107,5	2 687	306,8	1 841	91	815	92,5	74 574
ÖSSZESEN	102,9	48 862	58,3	14 226	96,8	39 982	93,8	27 469	163,0	9 453	306,8	1 841	702	13 049	205,3	154 882





# Ingatlanok értékesítése

## Műemlék lakások értékesítése

A Képviselő-testület 129/2023. (IV.19.) határozatában 17 lakást jelölt ki értékesítésre, ezidáig 13 bérlő gyakorolta vételi jogát, közülük tízen egy összegben fizették meg a vételárat, három fő pedig részletfizetést választott. Az értékesített lakások össz vételára 90.978.750 Ft, a becsült forgalmi értéke pedig 631.000.000 Ft.

## Kihasználatlan üres telkek és egyéb ingatlanok értékesítése

- A PKB 1034/2023. (XI.14.) határozatában a Dob u. 87. fszt. Ü-6. sz. alatti raktárépület értékesítésre történő kijelöléséről döntött. A meghirdetett ingatlan vonatkozásában 1 db pályázat érkezett be. A PKB 54/2024. (I.23.) 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.
- A Képviselő-testület 393/2023. (XII.06.) határozatával a Verseny u. 20. és Verseny u. 22-24. sz. alatti ingatlanok vonatkozásában új árverési eljárások kiírásáról. Az ajánlattételre nyitva álló határidőn belül érvényes ajánlat nem érkezett, így az árverési eljárások eredménytelennek minősültek.
- A Képviselő-testület 394/2023. (XII.06.) határozatával a Kis Diófa u. 5. sz. 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 Képviselő-testület 395/2023. (XII.06.) határozatával a Kis Diófa u. 14-16. sz. 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.



# Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése

## Karbantartás - hibaelhárítás

2024.01.01-2024.03.31. között 119 db karbantartási és hibaelhárítási munka valósult meg, 33.856.167 Ft + ÁFA, azaz bruttó 42.997.332 Ft értékben.

## Lomtalanítás

A lomtalanításra kiírt közbeszerzési eljárás folyamatban van, eredmény és szerződéskötés várhatóan 2024. május végére várható.

## Vízóra

2024.01.01-2024.03.31. között 10 db vízóra felszerelése történt meg, 2.410.952 Ft +ÁFA, azaz bruttó 3.061.908 Ft értékben, további 10 db került megrendelésre.

## Elektromos hálózat csere

2024.01.01-2024.03.31. között 2 db lakás teljes elektromos hálózat cseréjét, illetve helyreállítását végeztük el, 2.172.381 Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.758.923 Ft értékben.

## Kéményjáratok felújítása

2024. I. negyedévben 6 db kéménybélelési munka került elvégzésre 3.715.940 Ft + ÁFA, azaz bruttó 4.719.244 Ft értékben.

## Kéménykiváltó elektromos fűtés és melegvíz

2024.01.01-2024.03.31. között 5 db szerelési munka valósult meg 3.505.608 Ft + ÁFA, azaz bruttó 4.452.122 értékben, további 1 db került megrendelésre.





# Ingatlan felújítások

## Folyamatban lévő ingatlanfelújítások

- **4+5 db lakás felújítása:** 5 db lakás akadálymentesítése és 4 db lakás komfortosítása tárgyában a szerződések elkészültek, a munkaterületek átadásra kerültek.
- **Kertész u. 32. helyiség felújítása:** szerződés létrejött, munkaterület átadásra került.
- **Thököly út üzleti helyiségek portál rekonstrukciója:** tervezési szerződés aláírásra került, tervek elkészítése folyamatban.
- **100 %-os Társasházak felújítása (I. ütem):** 7 db társasház (Csányi u. 4., Csányi u. 6. (bontás), Csányi u. 8., Csányi u. 10., Kisdiófa u. 8., Kisdiófa u. 12., Király u. 25., Király u. 27.) esetében a szerződések létrejöttek, a munkaterületek átadásra kerültek.
- **100 %-os Társasházak felújítása (I. ütem):** Király u. 29. esetében a szerződés megkötésre került, a munkaterület átadása folyamatban van.
- **100 %-os Társasházak felújítása (I. ütem):** 6 db társasház (Kazinczy u. 49., Kazinczy u. 51., Király u. 11., Király u. 49., Király u. 55., Murányi u. 13.) esetében a tervezési szerződések aláírásra kerültek, a tervek elkészítése folyamatban van.
- **Energetikai beruházás van folyamatban az EVIN Nonprofit Zrt. 3 telephelyén** (Damjanich u. 12., Dohány u. 90., Wesselényi u. 57.) és iroda kialakítása a Klauzál téri piac galériáján.

## Ingatlanfelújítások

- **100 %-os Társasházak felújítása (I. ütem):** a Dob u. 14., a Nefelejcs u. 12. és a Péterfy S. u. 43. ingatlanok esetében a felújítások befejeződtek.





# Bérleményellenőrzés

Ütemezett ingatlan felmérések	
Havi felmérések száma (db)	2024 - I. negyedév
Felmért lakások	34
Felmért helyiségek	18
Külső-belső megrendelések alapján teljesített bejárások, felmérések	
Havi felmérések száma (db)	2024 - I. negyedév
Lakás bejárások	325
Helyiség bejárások, megtekintések	253

- 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. I. negyedév		
Megnevezés	db	összeg
Fizetési késedelembe esett bérlők pénzügyi ellenőrzése, megtérült hátralékok	374	10 988 550 Ft
30 napon belüli tartozással rendelkező adósok telefonon, vagy elektronikusan történő megkeresése	62	1 254 422 Ft
1-2 havi hátralékkal rendelkező adósok részére tájékoztató levél kiküldése	143	6 717 561 Ft
Fizetési hátralékkal rendelkező adósok írásos felszólítása	191	12 850 054 Ft
Fizetési felszólítás ellenére sem fizető bérlők részére a lakástörvény szerinti felmondás elkészítése	11	1 091 000 Ft
Bérleményellenőrök igénybevétele	2	0 Ft
Előterjesztés elkészítése adósok kezdeményezésére (részletfizetés, tartozás elengedés) PKB részére	0	0 Ft
Részletfizetési megállapodás megkötése adóssal	11	1 986 155 Ft
Részletfizetés során megtérült hátralék	61	2 361 195 Ft
Humán Szolgáltató Iroda tájékoztatója alapján szociális lakbér nyilvántartásunkba való felvezetése	11	0 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. I. negyedév		
Megnevezés	db	összeg
Fizetési hátralékkal rendelkező adósok írásos felszólítása	74	33 016 423 Ft
Fizetési felszólítás ellenére sem fizető bérlők részére a felmondás elkészítése	0	0 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	19	120 112 191 Ft
Végrehajtási jog bejegyzés (ingatlanügyi hatóság megkeresése)	1	0 Ft
Ingó foglalás (gépjármű, üzletrész)	1	0 Ft
Árverés (ingó, ingatlan)	2	8 467 500 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. I. negyedéves vagyonhasznosítási feladatok, lakások, helyiségek értékesítésének és bérbeadásának bevételei Terv/Tény összehasonlítás

						Adatok eFt-ban
Sor- szám	jogcím	2024. évi bevételei terv	2024. évi időarányos terv	2024.01-03. havi tény	Eltérés Terv-Tény (eFt)	Eltérés Terv/Tény (%)
1.	<b>Lakások bérbeadásával kapcsolatos bevételek</b>					
	Lakás bérleti díj*	503 480	125 870	117 310	-8 560	-6,80%
	Víz-csatorna díj térítés	57 150	14 288	15 127	840	5,88%
	Szemétdíj	39 370	9 843	10 183	340	3,46%
	<b>Mindösszesen</b>	<b>600 000</b>	<b>150 000</b>	<b>142 620</b>	<b>-7 380</b>	<b>-4,92%</b>
2.	<b>Helyiség bérbeadásával kapcsolatos bevételek</b>					
	Bérleti díj	882 650	220 663	220 145	-517	-0,23%
	Bérleti díj (víz, csatorna)	20 955	5 239	5 905	666	12,72%
	<b>Mindösszesen</b>	<b>903 605</b>	<b>225 901</b>	<b>226 050</b>	<b>149</b>	<b>0,07%</b>
3.	<b>Ingyenhasználati díjakkal kapcsolatos bevételek**</b>					
	Lakások értékesítése	1 718 090	429 523	-	-429 523	-100,00%
	Helyiségek értékesítése	277 623	69 406	12 612	-56 794	-81,83%
	Egyéb ingatlanok értékesítése	3 334 800	833 700	1 603 400	769 700	92,32%
	Bérlakásértékesítés részletre	200 000	50 000	-	-50 000	-100,00%
	<b>Mindösszesen**</b>	<b>5 530 513</b>	<b>1 382 628</b>	<b>1 616 012</b>	<b>233 383</b>	<b>16,88%</b>
* (bérleti díj + használati díj + áram + fűtés + lift + takarítás)						
** 2024. évi elfogadott költségvetés - bevételi előirányzat B52. rovatrend - Ingatlanok értékesítése						

# 2024. I. 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 előirányzat Költségvetés	2024. évi 01-03. havi időarányos előirányzat	2024. évi 01-03. 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	100 750	107 175	-6 425	-6,38%
5404	K337.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok és helyiségek bérbeadásával és értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások	344 200	358 150	89 538	74 165	15 373	17,17%
		5401+5404 címszám összesen	748 200	761 150	190 288	181 340	8 948	4,70%



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

Adatok ezer Ft								
Címszám	Rovatrend	Feladat megnevezése	2024. évi előirányzat EVIN terv	2024. évi előirányzat Költségvetés	2024. évi 01-03. havi időarányos előirányzat	2024. évi 01-03. 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	12 145	12 776	-632	-5,20%
2	K3312.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja - gázenergia	31 750	23 813	5 953	3 014	2 939	49,37%
3	K3314.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja - víz- és csatorna szolgáltatás	19 050	14 288	3 572	11 768	-8 196	-229,45%
4	K337.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja - egyéb szolgáltatások	24 130	18 098	4 525	7 563	-3 039	-67,16%
5	K337.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása, karbantartása, erzsébetvárosi gyors szervíz szolgáltatás	631 900	712 632	178 158	88 521	89 637	50,31%
6	K337.	Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	100 800	75 600	18 900	15 296	3 604	19,07%
7	K337.	Végrehajtási költség, közjegyzői díj	0	3 000	750	610	140	18,67%
		5301 címszám összesen	872 400	896 009	224 002	139 548	84 454	37,70%
5302		Társasházak közös költsége						
1	K337	Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek közös költsége	1 101 090	1 101 090	275 273	241 496	33 777	12,27%
		5302 címszám összesen	1 101 090	1 101 090	275 273	241 496	33 777	12,27%

**Köszönjük a figyelmet!**