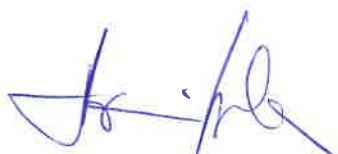


## **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

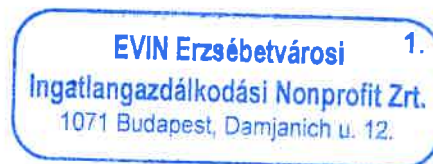
**2023. évre vonatkozó**

**ÜZLETI TERVE**

Készült: Budapest, 2022.11.28.



Dr. Halmai Gyula  
vezérigazgató



## Tartalomjegyzék

<b>Ingatlangazdálkodási feladatellátás .....</b>	<b>3</b>
<b>I. Bevezetés .....</b>	<b>3</b>
<b>II. Lakásgazdálkodás .....</b>	<b>5</b>
Lakásgazdálkodás 2022 .....	5
Lakásgazdálkodási tervek 2023 .....	6
Lakásgazdálkodás értékesítés .....	7
<b>III. Helyiséggazdálkodás .....</b>	<b>12</b>
Helyiséggazdálkodás 2022 .....	12
Helyiséggazdálkodási tervek 2023.....	13
Helyiséggazdálkodás értékesítés .....	13
<b>IV. Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése .....</b>	<b>18</b>
Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, felújítási munkák 2022 évben .....	18
2023-ra tervezett műszaki feladatok ellátása .....	19
<b>V. Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei .....</b>	<b>20</b>
<b>Parkolás-üzemeltetési üzletág .....</b>	<b>21</b>
<b>I. Előzmények .....</b>	<b>21</b>
<b>II. A 2022-es időszak tapasztalatainak bemutatása .....</b>	<b>23</b>
Ügyfélszolgálat .....	23
Parkolás ellenőrzés.....	23
Jogi ügyek, pótdíj behajtások.....	25
Bevételek és kiadások alakulása .....	26
<b>III. 2023-as költségvetési terv .....</b>	<b>26</b>
Bevételek .....	26
Kiadások.....	28
<b>Eredmény.....</b>	<b>29</b>
2023. évi felhalmozási igény (a 2023. évre tervezett észszerű nyereség terhére) ..	29
<b>Összegzés .....</b>	<b>30</b>

## **Ingatlangazdálkodási feladatellátás**

### **I. Bevezetés**

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

- Lakásgazdálkodás: az Önkormányzat tulajdonát képező lakások elidegenítésével, hasznosításával kapcsolatos feladatok.
- Helyiséggazdálkodás: 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.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 63/2020. (II.19.) számú, az Önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaságok átszervezésével kapcsolatos határozatának végrehajtása során a Társaság az Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft. és az Erzsébetvárosi Üzemeltetési és Ingatlangazdálkodási Kft. ingatlan üzemeltetési és karbantartási feladatait a hozzá tartozó eszközökkel és munkavállalókkal együtt átvette.

A 2022. évi ingatlangazdálkodási tevékenység, illetve a bérleti díjakból származó bevételek tekintetében hátrányosan érintette a tulajdonos önkormányzatot, hogy a 609/2020. (XII. 18.) számú, a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról Korm. rendelet értelmében a helyi önkormányzatok számára gyakorlatilag megtiltotta a lakásbérleti díjak emelését a „veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig”.

Ezt a tilalmat a Kormány a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletben 2021. február 8-tól kezdődő hatállyal meghosszabbította, majd ezt követően az Országgyűlés először májusba hagyta jóvá a járványügyi veszélyhelyzetet és az ezzel kapcsolatos jogszabályok hatályát, kitolva azt október 5-ig, majd szeptember végén újra meghosszabbította 2022. január 1-ig. **A 2022. január 2-án elfogadott, a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályozásról szóló 2021. évi XCIX törvény elfogadásával ez a határidő 2022. december 31-ig meghosszabbításra került.** Emiatt az előző évhez képest a 2022. évi ingatlan bérbeadásból származó bevételek növekedése a korábban üresen álló ingatlanok bérbeadásával függ össze, nem pedig a bérleti díjak emeléssel.

A 2023. évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat tartalmazó üzleti terv számai a 2022. évi üzemszerű működés tapasztalatai, valamint a működés racionalizálása mellett, a szükséges munkaerőbővítés és béremelés, továbbá a jelentős mértékű inflációnak a szolgáltatásokban folyamatosan jelentkező negatív hatásainak figyelembevételével történt.

Az üzleti terv számszerűsített részleteit a mellékelt táblázatok tartalmazzák.

## II. Lakásgazdálkodás

Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány összetétele 2022-ben komfortfokozat és m<sup>2</sup> megoszlás szerint:

2022. november	ÖSSZ-KOMFORTOS		KOMFORTOS		FÉL-KOMFORTOS		KOMFORT NÉLKÜLI		SZÜKSÉG-LAKÁS		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
PIACI ALAPÚ	13	8,6%	76	4,9%	11	6,0%	0	0,0%	0	0,0%	100	4,4%
KÖLTSÉGELVŐ	123	81,5%	1 168	75,5%	109	59,6%	190	57,1%	39	50,6%	1 629	71,1%
SZOCIÁLIS	5	3,3%	44	2,8%	4	2,2%	3	0,9%	0	0,0%	56	2,4%
MÁS CÉLÚ HASZN.	2	1,3%	67	4,3%	5	2,7%	8	2,4%	2	2,6%	84	3,7%
ÜRES	8	5,3%	192	12,4%	54	29,5%	132	39,6%	36	46,8%	422	18,4%
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>151</b>	<b>100,0%</b>	<b>1547</b>	<b>100,0%</b>	<b>183</b>	<b>100,0%</b>	<b>333</b>	<b>100,0%</b>	<b>77</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 291</b>	<b>100,0%</b>

2022. november	ÖSSZ-KOMFORTOS		KOMFORTOS		FÉL-KOMFORTOS		KOMFORT NÉLKÜLI		SZÜKSÉG-LAKÁS		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>
PIACI ALAPÚ	55,6	723	43,3	3 293	47,6	524	0,0	0	0	0	0,0	4 540
KÖLTSÉGELVŐ	51,4	6 321	48,6	56 818	39,5	4 302	32,9	6 260	18,7	730	45,7	74 431
SZOCIÁLIS	74,6	373	45,8	2 014	44,8	179	37,0	111	0,0	0	47,8	2 677
MÁS CÉLÚ HASZN.	85,0	170	58,5	3 918	59,2	296	34,0	272	0,0	40	55,9	4 696
ÜRES	43,4	347	43,0	8 254	34,6	1 870	30,8	4 067	17,9	643	36,0	15 181
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>52,5</b>	<b>7 934</b>	<b>48,0</b>	<b>74 297</b>	<b>39,2</b>	<b>7 171</b>	<b>32,2</b>	<b>10 710</b>	<b>18,4</b>	<b>1 413</b>	<b>44,3</b>	<b>101 525</b>

### Lakásgazdálkodás 2022

#### Bérleménygazdálkodás

PKB ülésekre 2022. évben összesen 111 db előterjesztést készítettünk.

Az elmúlt 3 évben az alábbi megoszlásban összesen 133 db lakást újítottunk fel, további 16 db pedig folyamatban van:

- EVIN Nonprofit Zrt.: 69 db;
- Bérloői felújítási kötelezettséggel: 64 db (folyamatban 16) – a december 6-ai PKB ülésen lesz döntés a folyamatban lévő 16 db lakásról.

#### Pályázat kiírások

- A 2022. évi I. lakáspályázat 2022. január 31-én került meghirdetésre: 16 db lakásra lehet pályázni felújítási kötelezettség terhe mellett. A pályázatok benyújtási határideje 2022. április 29-e volt, 44 pályázat érkezett, a PKB 14 lakás esetében hirdetett nyertes pályázót.
- A Bérlakás Pályázat 2022. I. PKB által jóváhagyott döntését követően, a pályázat nyerteseivel a szerződések megkötésére kerültek, és a 16 db felújításra meghirdetett lakás birtokba adása is megtörtént.

- Időközben az egyik nyertes a Bethlen G. u. 3. 2/18 szám alatti lakást visszaadta, mivel annak felújítását nem tudta vállalni, így ezt a lakást a következő pályázati kiírásban ismételten meghirdetjük.
- Korábbi lakásfelújítási csomagból 2022. első negyedévében 7 db lakás esetében kötöttünk bérleti szerződést.
- 2022. szeptember 21-én kiírásra került a Bér lakás Pályázat 2022. II., melyben az előző pályázathoz hasonlóan szintén 16 db felújításra meghirdetett lakásra lehetett pályázni. A pályázatok benyújtási határideje 2022. október 21. volt, eredményhirdetés 2022. december 6-án várható, a PKB döntést követően. A beérkezett pályázati anyagok tekintetében valószínűsíthető, hogy 15 nyertes pályázóval megkötésre kerülhetnek a szerződések.

### **Szolgálati lakások**

- A VII. Kerületi Rendőrkapitányság 2021. évben kötött megállapodás értelmében 7 db BM szolgálati lakásra kapott bérlőkielölési jogot az Önkormányzattól, 2 lakás esetében történt módosítás, ezen szerződések megkötése folyamatban van.
- 4 db önkormányzati szolgálati lakásra a PKB döntés alapján történt szerződéskötés.
- A Damjanich u. 32. 4/2. szám alatti, a több éve üresen álló, 243 m<sup>2</sup> alapterületű művészlakás hasznosítására az OMSZI Intézményfenntartó Közhazsnú Nonprofit Kft. meghirdette a pályázatot, melynek eredményekét a pályázat nyertesével a szerződés előkészítés alatt van.

### Lakásgazdálkodási tervek 2023

- Az önkormányzati bérlakások bérleti díj bevételét bruttó 537.434 eFt összegben tervezzük, mely tartalmazza a tovább számlázott víz -, csatornadíj térítés és szemét díj összegét is. A bérleti díj tervezett összege 442.144 eFt szemben a 385.500 eFt 2022. évi lakás bérleti díj bevételének tervezett összegével. A tervezett bevétel növekedés indoka az üres lakások korábbi években megkezdett és 2023. évben folytatni kívánt bérbeadása.
- 2023-as évre tervezzük a Király u. 25-27-29. szám alatti ingatlanok kiürítésének befejezését, a még ott lakó bérlők kihelyezésével (egy bérlőelhelyezés folyamatban van jelenleg, három további bérlő elhelyezésre vár, két jogcímnélküli bérlő esetében peres eljárás került kilátásba). Az épület kiürítése után az ingatlanok udvarán parkolási lehetőség biztosítható.
- A lakáspályázati kiírás egyszerűsítése és a pályázati anyagok könnyebb, gyorsabb áttekinthetőségének lehetősége kapcsán digitális lakáspályázat bevezetésére törekszünk.
- A következő évben is tervezzük az üres lakások pályázat útján, felújítási kötelezettség vállalása mellett történő bérbeadását (100 db lakás vonatkozásában), a lakásrendelet szerinti piaci bérleti díj (800 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA) mellett.
- A Péterfy S. u. 39. szám alatti épületből 18 bérlő kihelyezése esedékes, mely folyamat várhatóan áthúzódik a 2024. évre is (ebből 1 fő jogcímnélküli bérlő).



- 2023. év folyamán lejáró jogviszonnyal rendelkező rendkívüli élethelyzetes lakáshasználók (14 fő) jogviszonyának rendezése, illetve a jelenleg 40 esetben jogcím nélküli lakáshasználó jogcímrendezése (tartozásaik rendezését követően) is a jövő évi terv részét képezi.
- Tervezzük a 2022. évi felújítási csomag keretében megvalósult 18 db lakás és a 2023. évre felújításra tervezett nagyságrendileg 30 db üresen álló lakás hasznosítását csere elhelyezésre, illetve ezen lakásokból hozzávetőlegesen 15-20 db lakást szolgálati lakásként történő hasznosításra.

### Lakásgazdálkodás értékesítés

#### **A 2022. év eredményei**

##### A Péterfy S. utca 41. szám alatti IV. emeleti ingatlanegyüttes értékesítése

A Budapest belterület 33081/0/A/44 és 33081/0/A/45 helyrajzi szám alatt található, természetben a 1076 Budapest, Péterfy Sándor u. 41. IV. emelet 41. számú, 47 m<sup>2</sup> alapterületű és a 42. számú, 17 m<sup>2</sup> alapterületű üres lakások (a továbbiakban: Ingatlanok) az Önkormányzat tulajdonát képezik. A társasház alapító okirata szerint a negyedik emeleten az alábbi - önkormányzati tulajdonnal közvetlenül szomszédos, üresen álló, társasházi osztatlan közös tulajdonban lévő - helyiségek találhatóak:

- közlekedő (LI) 16,41 m<sup>2</sup>
- WC (LII) 1,50 m<sup>2</sup>
- tároló (LIV) 14,12 m<sup>2</sup>
- tároló (LV) 8,35 m<sup>2</sup>
- tároló (LIII) 42,80 m<sup>2</sup>
- padláslépcső (LVI) 2 m<sup>2</sup>

A PKB 288/2021. (X.19.) számú határozatában jóváhagyta a IV. emeleti ingatlanegyüttes egy eljárásban, együttes módon, a Társasházzal közösen történő értékesítését. A pályázati eljárás 2021. október 20. és 2021. november 25. napja között került kiírásra. A pályázatok beadására nyitva álló határidőben 1 db érvényes pályázat érkezett be. A PKB 568/2021. (XII.14.) számú határozatában a pályázati eljárást eredményesnek nyilvánította és kihirdette a pályázati eljárás nyertesét, az adásvételi szerződés 2022. április 28. napján megkötésre került. A PKB 232/2022. (III.29.) számú határozata alapján az ingatlanegyüttes értékesítéséből származó bevétel Önkormányzatra eső része: **22.995.676,- Ft.**

##### Bérlős lakások elidegenítése

A PKB 253/2021. (IX.27.) számú határozatában 16 db – korábban már értékesítésre kijelölt – bérlős lakás vonatkozásában került sor eladási ajánlat kiküldésére. Az eladási ajánlatra tett bérlői nyilatkozatok alapján 1 db lakás (cím: Szövetség u. 28/B I. 6.; Hrsz: 33729/0/A/7; szobaszám: 1; komfortfokozat: komfortos; alapterület: 63 m<sup>2</sup>) vonatkozásában került sor az adásvételi szerződés aláírására. Az adásvételi szerződés 2022. február 22. napján lett megkötve, az ingatlan értékesítéséből származó bevétel **29.484.000,- Ft.**

### Üres lakások értékesítése I.

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

A 2021-es évben az elidegenítésre szánt 60 db lakásból 13 db lett értékesítve. A PKB 248/2022. (IV.12.) számú határozatában 13 db lakás értékesítésre történő kijelöléséről döntött, egyúttal engedélyezte a pályázati eljárás megindítását. A pályázati eljárás 2022. április 14. és 2022. május 12. napja között került meghirdetésre, melynek eredményeképp 12 db lakás esetében hirdettünk nyertest, az adásvételi szerződések aláírása 2022. június 28. napjával bezárólag megtörtént.

	<b>Ingatlan</b>	<b>M2</b>	<b>Minimálár</b>	<b>M2 ár</b>	<b>Vételár</b>	<b>M2 ár</b>	<b>Diff. (Ft)</b>
1.	Dob u. 20. fszt. 7.	65	40 300 000 Ft	620 000 Ft	55 250 000 Ft	850 000 Ft	14 950 000 Ft
2.	Dob u. 24. fszt. 14.	30	23 500 000 Ft	783 333 Ft	25 200 000 Ft	840 000 Ft	1 700 000 Ft
3.	Dob u. 50. I. 56.	27	20 900 000 Ft	774 074 Ft	23 151 000 Ft	857 444 Ft	2 251 000 Ft
4.	Dob u. 66. fszt. 2.	25	17 900 000 Ft	716 000 Ft	22 270 000 Ft	890 800 Ft	4 370 000 Ft
5.	Dob u. 66. fszt. 5.	35	21 600 000 Ft	617 143 Ft	24 600 000 Ft	702 857 Ft	3 000 000 Ft
6.	Dob u. 97. fszt. 3.	31	18 900 000 Ft	609 677 Ft	22 000 000 Ft	709 677 Ft	3 100 000 Ft
7.	Dob u. 98. I. 21.	23	15 100 000 Ft	656 522 Ft	16 111 000 Ft	700 478 Ft	1 011 000 Ft
8.	Garay u. 26. I. 14.	30	18 300 000 Ft	610 000 Ft	22 110 000 Ft	737 000 Ft	3 810 000 Ft
9.	Garay u. 29-31. fszt. 12. A.	37	24 900 000 Ft	672 973 Ft	26 120 000 Ft	705 946 Ft	1 220 000 Ft
10.	Hársfa u. 34. I. 38.	33	20 100 000 Ft	609 091 Ft	21 579 000 Ft	653 909 Ft	1 479 000 Ft
11.	Huszár u. 8. fszt. 4.	44	30 700 000 Ft	697 727 Ft	33 070 000 Ft	751 591 Ft	2 370 000 Ft
12.	Peterdy u. 33. II. 24.	31	22 800 000 Ft	735 484 Ft	26 001 000 Ft	838 742 Ft	3 201 000 Ft
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>411</b>	<b>275 000 000 Ft</b>	<b>675 169 Ft</b>	<b>317 462 000 Ft</b>	<b>769 870 Ft</b>	<b>42 462 000 Ft</b>

Az értékbecslések alapján megállapított 275.000.000,- Ft-os kikiáltási árhoz képest a tényleges bevétel **317.462.000,- Ft**. A 12 db lakást átlagosan 796.870 Ft-os négyzetméteráron került értékesítésre.

### Üres lakások értékesítése II.

A PKB 512/2022. (VII.25.) számú határozatában 23 db lakás értékesítésre történő kijelöléséről döntött, egyúttal engedélyezte a pályázati eljárás megindítását. A pályázati eljárás 2022. július 27. és 2022. augusztus 24. napja között kerül meghirdetésre, melynek eredményeképp 21 db lakás esetében hirdettünk nyertest, az adásvételi szerződések aláírása 2022. október 10. napjával bezárólag megtörtént.



	Ingtalan	M2	Kikiáltási ár	M2 ár	Vételár	M2 ár	Diff (Ft)
1.	Baross tér 18. félémelet 5.	38	18 500 000 Ft	486 842 Ft	22 340 000 Ft	587 895 Ft	3 840 000 Ft
2.	Cserhát u. 3. fszt. 1.	29	16 900 000 Ft	582 759 Ft	19 160 000 Ft	660 690 Ft	2 260 000 Ft
3.	Cserhát u. 17. fszt. 8.	26	14 300 000 Ft	550 000 Ft	17 853 000 Ft	686 654 Ft	3 553 000 Ft
4.	Damjanich u. 12/B. V. 1.	32	18 300 000 Ft	571 875 Ft	22 340 000 Ft	698 125 Ft	4 040 000 Ft
5.	Dembinszky u. 52. fszt. 14.	29	18 500 000 Ft	637 931 Ft	21 830 000 Ft	752 759 Ft	3 330 000 Ft
6.	Dembinszky u. 52. II. 41.	28	18 600 000 Ft	664 286 Ft	21 790 000 Ft	778 214 Ft	3 190 000 Ft
7.	Dob u. 104. fsz. 15.	27	20 600 000 Ft	762 963 Ft	22 667 670 Ft	839 543 Ft	2 067 670 Ft
8.	Hársfa u. 34. fszt. 10.	30	17 000 000 Ft	566 667 Ft	19 130 000 Ft	637 667 Ft	2 130 000 Ft
9.	Hársfa u. 34. fszt. 15.	13	7 700 000 Ft	592 308 Ft	11 562 562 Ft	889 428 Ft	3 862 562 Ft
10.	Hársfa u. 34. I. 29.	22	13 100 000 Ft	595 455 Ft	17 580 000 Ft	799 091 Ft	4 480 000 Ft
11.	Hársfa u. 34. I. 30.	21	13 000 000 Ft	619 048 Ft	16 670 000 Ft	793 810 Ft	3 670 000 Ft
12.	Hársfa u. 34. I. 31.	14	8 800 000 Ft	628 571 Ft	11 230 000 Ft	802 143 Ft	2 430 000 Ft
13.	Hernád u. 26. mfszt. 4.	41	21 700 000 Ft	529 268 Ft	22 410 000 Ft	546 585 Ft	710 000 Ft
14.	István u. 12. fszt. 2.	28	17 100 000 Ft	610 714 Ft	19 660 000 Ft	702 143 Ft	2 560 000 Ft
15.	István u. 29. fszt. 1.	26	18 100 000 Ft	696 154 Ft	23 011 000 Ft	885 038 Ft	4 911 000 Ft
16.	István u. 47. fszt. 2.	38	19 200 000 Ft	505 263 Ft	23 200 000 Ft	610 526 Ft	4 000 000 Ft
17.	Jósika u. 3. II. em. 13.	30	20 300 000 Ft	676 667 Ft	23 113 000 Ft	770 433 Ft	2 813 000 Ft
18.	Marek J. u. 13. fszt. 3.	26	16 100 000 Ft	619 231 Ft	17 780 000 Ft	683 846 Ft	1 680 000 Ft
19.	Marek J. u. 13. fszt. 6.	36	24 300 000 Ft	675 000 Ft	25 121 000 Ft	697 806 Ft	821 000 Ft
20.	Munkás u. 13. fsz. 5.	33	21 900 000 Ft	663 636 Ft	23 100 010 Ft	700 000 Ft	1 200 010 Ft
21.	Murányi u. 26. fsz. 1.	29	20 100 000 Ft	693 103 Ft	20 260 000 Ft	698 621 Ft	160 000 Ft
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>596</b>	<b>364 100 000 Ft</b>	<b>615 607 Ft</b>	<b>421 808 242 Ft</b>	<b>724 810 Ft</b>	<b>57 708 242 Ft</b>

Az értékebecslések alapján megállapított 364.100.000,- Ft-os kikiáltási árhoz képest a tényleges bevétel **421.808.242,- Ft**. A 21 db lakás átlagosan 724.810 Ft-os négyzetméteráron került értékesítésre.

### 2022-es év összegzése

- 35 db üres lakás került értékesítésre pályázat útján, 762.265.918,- Ft összegben.
- 1 db bérlős lakás került értékesítésre a bérlő részére, 29.484.000,- Ft összegben.

**Lakás összesen: 791.749.918 Ft**

### 2023. évre vonatkozó tervek

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

A módosított törvényi rendelkezés hatálya 5 épületre terjed ki, az épületekben található lakásokra vonatkozó – elidegenítési szempontból releváns – információkat az alábbi táblázat tartalmazza:

BÉRLŐS LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE LTV. ALAPJÁN							
Cím	Státusz	Lakások száma	Elidegeníthető	5-25 év	25 év +	Csere	Vételi kérelem
Dob utca 3.	lakóépület	23	16	5	9	2	10
Dob utca 4.	lakóépület	18	12	2	8	2	5
Király u. 15.	társasház	10	4	0	4	0	0
Király u. 21.	társasház	17	7	2	5	0	1
Király u. 47.	társasház	6	3	0	3	0	0
Összesen:		74	42	9	29	4	16

A táblázat alapján megállapítható, hogy az 5 épületben található 74 lakásból – az ingatlan elhelyezkedése és a bérleti jogviszony időtartama alapján - 42 esetében merülhet fel elidegenítési kötelezettség, a végleges szám megadásához a bérleti jogviszonnyal összefüggő egyéb körülmények egyedi vizsgálata szükséges, figyelemmel a törvényben meghatározott további feltételekre.

Ez idáig 16 bérlő kezdeményezte az elidegenítési eljárás lefolytatását.

Az Ltv. rendelkezései alapján a vételi joggal érintett lakás vételára a forgalmi érték

- 100 százaléka, amennyiben a bérleti jogviszony időtartama 5 év és 25 év közötti;
- 15 százaléka, amennyiben bérleti jogviszony időtartama eléri vagy meghaladja a 25 évet.
- legalább 35, legfeljebb 50 százaléka abban az esetben, ha a bérleti jogviszony csere útján jött létre és a csere során tulajdonjogot cseréltek bérleti jogra és a bérleti jogviszony időtartama az nem éri el a 25 évet.

A Dob u. 3. és Dob u. 4. sz. alatti épületek vonatkozásában a törvény társasházzá alakítási kötelezettséget írt elő, amely előfeltétele az elidegenítési folyamatok megindításának. A Képviselő-testület 231/2022. (IX.21.) számú határozatában döntött az épületek társasházzá alakításáról. A Képviselő-testület döntését követően az értékbecslések és a kontroll értékbecslések megrendelésre kerültek. Az értékbecslések elkészültek, a kontroll értékbecslések elkészítése folyamatban van, azok elkészültét követően az adott ingatlan forgalmi értékétől függően a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság, illetve a Képviselő-testület jogosult döntést hozni, melyre 2023 január hónapjában kerülhet sor. Az ingatlanok elidegenítéséből származó bevételt ugyanakkor nehéz megbecsülni, tekintettel arra, hogy a kontroll értékbecslések még nem készültek el, illetve az adásvételi szerződések megkötésének feltétele, hogy a bérlő elfogadja a PKB és KT döntése alapján megküldött eladási ajánlatot. Előzetes becsléseink alapján az ingatlanok értékesítéséből származó **bevétel összege 150-200 M Ft** közé tehető.

#### Üres lakások értékesítése

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

A 2021-2022-es évben az elidegenítésre szánt 60 db lakásból 45 db lett értékesítve. A PKB 760/2022. (XI.15.) számú határozatában 15 db lakás értékesítésre történő kijelöléséről döntött, egyúttal engedélyezte a pályázati eljárás megindítását. A pályázati eljárás 2022. november 17. és 2022. december 15. napja között kerül meghirdetésre. A pályázati felhívás az alábbi lakásokat tartalmazza:

	Cím	Hrsz	Alapterület	Szobaszám	Funkció	Komfortfokozat	Kikiáltási ár
1.	Csengery u. 3. fsz. 4.	33880/0/A/8	25	1	lakás	félkomfortos	19 300 000 Ft
2.	Csengery u. 3. fsz. 5.	33880/0/A/9	23	1	lakás	félkomfortos	17 700 000 Ft
3.	Csengery u. 3. fsz. 6.	33880/0/A/10	24	1	lakás	félkomfortos	18 500 000 Ft
4.	Dob u. 80. fsz. 3.	33918/0/A/8	29	1	lakás	félkomfortos	20 600 000 Ft
5.	Dob u. 24. I. 18.	34172/0/A/21	45	1	lakás	komfortnélküli	35 200 000 Ft
6.	Erzsébet krt. 28. FE. 2.	34363/0/A/8	20	1	lakás	komfortnélküli	16 700 000 Ft
7.	Hársfa u. 34. I. 36.	33904/0/A/33	33	1	lakás	komfortnélküli	24 600 000 Ft
8.	Hernád u. 25. III. 29.	33186/0/A/36	28	1	lakás	komfortnélküli	21 100 000 Ft
9.	Izabella u. 13. fsz. 4.	33845/0/A/5	32	1	lakás	komfortos	23 600 000 Ft
10.	Murányi u. 26. fsz. 3.	33192/0/A/4	23	1	lakás	komfortos	17 500 000 Ft
11.	Murányi u. 26. fsz. 8.	33192/0/A/7	21	1	lakás	komfortnélküli	15 000 000 Ft
12.	Peterdy u. 29. fsz. 5.	33365/0/A/7	29	1	lakás	komfortnélküli	21 800 000 Ft
13.	Peterdy u. 31. fsz. 8.	33364/0/A/12	43	1	lakás	félkomfortos	26 700 000 Ft
14.	Rottenbiller u. 15. fsz. 4.	33126/0/A/8	62	2	lakás	félkomfortos	31 800 000 Ft
15.	Rottenbiller u. 54. fsz. 1A.	33969/0/A/6	27	1	lakás	komfortnélküli	17 000 000 Ft

A pályázati felhívásban szereplő lakások értéke 327.100.000 Ft, a **15 db ingatlan értékesítése esetén 350-400 millió forint** közötti **árbevéttel** kalkulálhatunk. A pályázati eljárás eredményéről szóló döntés várhatóan a PKB 2023. január hónapjára tervezett első ülésén születik meg, melynek értelmében az adásvételi szerződések 2023. február hónapjával bezárólag kerülnek megkötésre.

Vezetői szintű egyeztetést, illetve önkormányzati döntést igényel annak kérdése, hogy a 2023. évben kívánjuk-e folytatni az üresen álló, alacsony komfortfokozatú, leromlott műszaki állapotú, gazdaságosan nem felújítható lakások értékesítését. Amennyiben a Képviselő-testület úgy dönt, hogy további üres lakások értékesítésére ad felhatalmazást, úgy az nagyban növelheti az Önkormányzat ingatlanértékesítésből származó bevételeit a 2023. évben. *(Viszonyításképp: a 274/2021. (III.17.) sz. Polgármesteri határozatban 60 db lakás értékesítésére kaptunk felhatalmazást, melyből ez idáig 45 db került értékesítésre, mely összesen 992.288.242 Ft-os árbevételt jelentett.)* **További 60 db üres lakás értékesítése előzetes becsléseink alapján 1,2-1,5 Mrd Ft bevételt jelentene az Önkormányzat számára.**

#### Szükség lakások értékesítése

A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 288/2020. (X.12.) számú határozatában 41 db alacsony komfortfokozatú önkormányzati lakást jelölt ki elidegenítésre, melyekből 31 db került értékesítésre a 2021-es évben. Az EVIN Nonprofit Zrt. 2023. évi ingatlanhasznosítási tervét részét képezi az önkormányzati tulajdonban lévő üres szükség lakások értékesítése. A 2022-es évben megvalósul az értékesíthető állomány feltérképezése, a rendelkezésre álló információk alapján ez 25-30 db szükség lakást jelent. A korábbi tapasztalatok alapján a lakások értékesítése **250-300 M Ft bevételt** jelentene az Önkormányzat számára.

### III. Helyiséggazdálkodás

Az önkormányzati tulajdonú helyiségállomány összetétele épületen belüli elhelyezkedés és m2 megoszlás szerint:

2022. november	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
<b>BÉRLŐS</b>	396	78,1%	139	56,5%	145	32,6%	115	36,4%	38	56,7%	1	12,5%	<b>829</b>	<b>52,7%</b>
<b>ÜRES</b>	111	21,9%	107	43,5%	285	67,4%	201	63,6%	29	43,3%	7	87,5%	<b>745</b>	<b>47,3%</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>507</b>	<b>100%</b>	<b>246</b>	<b>100%</b>	<b>430</b>	<b>100%</b>	<b>316</b>	<b>100%</b>	<b>67</b>	<b>100%</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>1 574</b>	<b>100%</b>

2022 november	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		ÖSSZESEN:	
	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2
<b>BÉRLŐS</b>	94,8	37 828	55,1	7 830	82,0	11 802	85,9	9 878	205,9	7 824	319,0	319	87,6	73 455
<b>ÜRES</b>	46,5	5 025	35,5	3 693	98,6	28 212	83,2	16 725	86,3	2 503	251,7	1 762	84,2	61 891
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>84,5</b>	<b>42 853</b>	<b>46,8</b>	<b>11 523</b>	<b>93,1</b>	<b>40 014</b>	<b>84,2</b>	<b>26 603</b>	<b>154,1</b>	<b>10 327</b>	<b>260,1</b>	<b>2 081</b>	<b>86,0</b>	<b>135 346</b>

#### Bérleménygazdálkodás

#### Helyiséggazdálkodás 2022

Az EVIN Nonprofit Zrt. jelenlegi nyilvántartásában 1.574 db önkormányzati helyiséget tartunk nyilván, melyből jelenleg 745 helyiség üresen áll.

Az üres helyiségek többsége még mindig rossz állapotban van és felújításra szorul. Ezen túlmenően az esetek nagy többségében a helyiségek lomosak, így újbóli bérbeadásukhoz első lépésként ezek a lomtalanítását kellett elvégeztetnünk.

#### **Pályázat**

2022-as évben összesen 7 helyiségpályázat kiírására került sor, 82 db helyiségre vonatkozóan. Minden utcai földszinti helyiséget megpályáztattunk.

A Nyitva! fesztivál kereteiben 8 db helyiség kerül meghirdetésre.

#### **Bérbeadás, visszavétel**

2022. évben összesen 49 db korábban kihasználatlan, üres helyiség került bérbeadásra. Ezzel együtt 16 db helyiség visszavétele történt meg.



## **Bérleti díj növekmény**

2022-ben az újonnan bérbeadott, korábban üresen álló 49 db helyiségnek köszönhetően az éves bérleti díj növekmény 34.294.116,- Ft + ÁFA/hó, azaz bruttó 43.553.527, - Ft.

### Helyiséggazdálkodási tervek 2023

- Az önkormányzati helyiségek bérleti díj bevételét bruttó 823.217 eFt összegben tervezzük, mely tartalmazza a továbbszámlázott víz- csatornadíj összegét is.
- A 2023-ra tervezett bérleti díj bevétel mértéke a 2022. évi helyiség bérleti díj bevételekhez (723.900 eFt) képest nagyságrendileg 5 %- os növekedést jelent, amely részben a jelenleg még üres helyiségek ütemes bérbeadásával, részben pedig a bérleti díj emelésének moratóriuma után várható, inflációkövető díjemeléssel – ahol erre a bérleti szerződés szerint lehetőség van - magyarázható.
- 2023-ban is fontosnak tartjuk és javasoljuk a bérleti díj kedvezmények 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.
- 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 2022. év eredményei**

##### Gárdonyi telek értékesítése

A Képviselő-testület 708/2021. (X.20.) számú határozatában értékesítésre jelölte ki az Önkormányzat tulajdonában álló Gárdony belterület 7509/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott (természetben 2843 Gárdony, Chernel István u.) „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 5010 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant, egyúttal engedélyezte a pályázati eljárás megindítását. A pályázati eljárás 2021. október 21. és 2021. november 11. napja között került kiírásra. A pályázatok beadására nyitva álló határidőben 1 db érvényes pályázat érkezett be. A KT 781/2021. (XII.15.) számú határozatában a pályázati eljárást eredményesnek nyilvánította és kihirdette a pályázati eljárás nyertesét, az adásvételi szerződés megkötése 2022. február 17. napján megtörtént. Az ingatlan vételára: **nettó 68.000.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 86.360.000,- Ft.**



### Üres pincék értékesítése I.

AZ EVIN Nonprofit Zrt. 2022. évi értékesítési tervének részét képezi a gazdaságosan nem hasznosítható üres pincék értékesítése. A jelenlegi nyilvántartásban megközelítőleg 400 db üres pincehelyiség szerepel. A pincehelyiségek után fizetett közös költség havi szinten meghaladja a 13 millió forintot, ez egy naptári évre levetítve több, mint 160 millió forint kiadást jelent. A pincehelyiségek bérbeadására – azok rossz műszaki állapota miatt – nincs lehetőség. Tekintettel arra, hogy ezen helyiségek bevételt nem termelnek, kizárólag költséget generálnak, így az elsődleges cél a teljes állomány értékesítése.

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

A PKB 462/2021. (XI.30.) számú határozatában 25 db üres pince vonatkozásában engedélyezte a pályázati eljárás megindítását. A pályázati eljárás 2021. december 1. és 2021. december 22. napja között került kiírásra, melynek eredményeképp 6 db pince esetében hirdettünk nyertest, az adásvételi szerződések aláírása 2022. február 16. napjával bezárólag megtörtént.

	<b>Ingatlan</b>	<b>M2</b>	<b>Minimálár</b>	<b>M2 ár</b>	<b>Vételár</b>	<b>M2 ár</b>	<b>Diff. (Ft)</b>
1.	Bethlen G. u. 19. psz. 1.	51	6 604 000 Ft	129 490 Ft	6 609 000 Ft	129 588 Ft	5 000 Ft
2.	Bethlen G. u. 19. psz. 2.	52	6 731 000 Ft	129 442 Ft	6 800 000 Ft	130 769 Ft	69 000 Ft
3.	Jósika u. 11. alagsor R2	34	4 318 000 Ft	127 000 Ft	4 323 000 Ft	127 147 Ft	5 000 Ft
4.	Nefejejs u. 58. psz.	160	18 796 000 Ft	117 475 Ft	18 801 000 Ft	117 506 Ft	5 000 Ft
5.	Peterdy u. 11. lh. 1. psz. 1.	40	4 445 000 Ft	111 125 Ft	4 460 000 Ft	111 500 Ft	15 000 Ft
6.	Péterfy S. u. 15. I. R2.	28	3 429 000 Ft	122 464 Ft	3 653 555 Ft	130 484 Ft	224 555 Ft
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>365</b>	<b>44 323 000 Ft</b>	<b>105 285 Ft</b>	<b>44 646 555 Ft</b>	<b>106 714 Ft</b>	<b>323 555 Ft</b>

Az értékbecslések alapján megállapított 44.323.000,- Ft-os kikiáltási árhoz képest a tényleges bevétel **44.646.555,- Ft.** A 6 db pincét átlagosan 106.714 Ft-os négyzetméteráron került értékesítésre.

### Üres pincék értékesítése II.

A PKB 248/2022. (IV.12.) számú határozatában 20 db pince vonatkozásában engedélyezte a pályázati eljárás megindítását. A pályázati eljárás 2022. április 14. és 2022. május 11. napja között került meghirdetésre, melynek eredményeképp 5 db pince esetében hirdettünk nyertest, az adásvételi szerződések aláírása 2022. június 28. napjával bezárólag megtörtént.

	<b>Ingatlan</b>	<b>M2</b>	<b>Minimálár</b>	<b>M2 ár</b>	<b>Vételár</b>	<b>M2 ár</b>	<b>Diff. (Ft)</b>
1.	Barcsay u. 9. alagsor I.	151	22 800 000 Ft	150 993 Ft	26 300 000 Ft	174 172 Ft	3 500 000 Ft
2.	Damjanich u. 36. pincszint I.	106	9 800 000 Ft	92 453 Ft	12 319 000 Ft	116 217 Ft	2 519 000 Ft
3.	Dembinszky u. 4. pincszint I.	117	6 100 000 Ft	52 137 Ft	7 121 995 Ft	60 872 Ft	1 021 995 Ft
4.	Dembinszky u. 21. pincszint P-1.	25	2 200 000 Ft	88 000 Ft	3 200 000 Ft	128 000 Ft	1 000 000 Ft
5.	Kis Diófa u. 3. pincszint R-3.	44	4 100 000 Ft	93 182 Ft	4 200 000 Ft	95 455 Ft	100 000 Ft
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>443</b>	<b>45 000 000 Ft</b>	<b>68 109 Ft</b>	<b>53 140 995 Ft</b>	<b>82 102 Ft</b>	<b>8 140 995 Ft</b>

Az értékebecslések alapján megállapított 45.000.000,- Ft-os kikiáltási árhoz képest a tényleges bevétel **53.140.995,- Ft.** Az 5 db pince átlagosan 82.102 Ft-os négyzetméteráron került értékesítésre.

#### Üres telkek és ingatlanok értékesítése

Az EVIN Nonprofit Zrt. javaslatot tett egy energia- és klímavédelmi alap létrehozására, a szükséges források megteremtése érdekében kezdeményezte az Önkormányzat tulajdonában álló, kihasználatlan üres telkek és ingatlanok értékesítését. A Főépítési és Vagyongazdálkodási Iroda szakmai javaslata alapján az alábbi 6 önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítési dokumentációját készítettük el:

	Cím	Hrsz	Alapterület	Funkció	Forgalmi érték
1.	Alpár utca 4.	33050/2	457	kivett lakóház, udvar	195 000 000 Ft
2.	Kis Diófa u. 5.	34123	669	kivett udvar	670 700 000 Ft
3.	Kis Diófa utca 14.	34133	430	kivett beépítetlen terület	363 000 000 Ft
4.	Kis Diófa utca 16.	34134	848	kivett lakóház, udvar	586 000 000 Ft
5.	Verseny utca 20.	32935	736	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	377 800 000 Ft
6.	Verseny utca 22-24.	32934	2168	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	960 000 000 Ft

Az ingatlanok értékebecslésekben szereplő forgalmi értéke 3.152.500.000 Ft. Az ingatlanok vonatkozásában a beépítési és hasznosítási lehetőségeket részletesen bemutató építészeti tanulmánytervek készültek. Az ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséhez és az árverési eljárás megindításához a Képviselő-testület 2022. október 19. napján megtartott ülésén nem járult hozzá.

#### 2022-es év összegzése

- 11 db üres pince került értékesítésre pályázat útján 97.787.550,- Ft összegben.
- 1 db üres telek került értékesítésre pályázat útján bruttó 86.600.000,- Ft összegben.

**Helyiség és egyéb ingatlan összesen: 184.387.550 Ft**

#### 2023. évre vonatkozó tervek

##### Üres pincék értékesítése

AZ EVIN Nonprofit Zrt. 2022. évi értékesítési tervének részét képezi a gazdaságosan nem hasznosítható üres pincék értékesítése. A jelenlegi nyilvántartásban megközelítőleg 400 db üres pincehelyiség szerepel. A pincehelyiségek után fizetett közös költség havi szinten meghaladja a 13 millió forintot, ez egy naptári évre levetítve több, mint 160 millió forint kiadást jelent. A pincehelyiségek bérbeadására – azok rossz műszaki állapota miatt – nincs lehetőség. Tekintettel arra, hogy ezen helyiségek bevételt nem termelnek, kizárólag költséget generálnak, így az elsődleges cél a teljes állomány értékesítése.

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

A 2021-2022-es évben 18 db pince került értékesítésre, összesen 161.964.546 Ft összegben. A PKB 759/2022. (XI.15.) számú határozatában 21 db pince értékesítésre történő kijelöléséről döntött, egyúttal engedélyezte a pályázati eljárás megindítását. A pályázati eljárás 2022. november 17. és 2022. december 15. napja között kerül meghirdetésre. A pályázati felhívás az alábbi pincéket tartalmazza:

	Cím	Hrsz	Alapterület	Elhelykedés	Kikiáltási ár
1.	Almássy tér 3. alagsor 2.	33701/0/A/2	124	utcai pince, egyéb helyiség	10 900 000 Ft
2.	Alsó erdősor u. 5. pincszint 1.	33555/0/A/1	62	utcai pince, raktár	5 700 000 Ft
3.	Damjanich u. 45. -1.emelet 1.	33464/0/A/1	23	udvari pince, egyéb helyiség	1 500 000 Ft
4.	Dembinszky u. 4. pincszint 3.	33409/0/A/3	110	udvari pince, egyéb helyiség	4 800 000 Ft
5.	Dembinszky u. 8. pincszint 1.	33407/0/A/1	157	utcai pince, üzlethelyiség	15 800 000 Ft
6.	Dob u. 94-96. pincszint P-3	33941/0/A/3	192	udvari pince, raktár	14 400 000 Ft
7.	Dohány u. 1/B. pincszint P-1.	34523/1/A/1	20	udvari pince, raktár	2 500 000 Ft
8.	Hársfa u. 17. pincszint 1.	33624/0/A/1	126	utcai pince, raktár	16 000 000 Ft
9.	Hernád u. 21. pincszint 2.	33184/0/A/2	45	utcai pince, raktár	4 500 000 Ft
10.	Hernád u. 8. földszint 3A.	33003/0/A/1	63	udvari pince, tároló	3 700 000 Ft
11.	Marek József u. 5. -1.emelet Ü/1.	33291/0/A/2	217	utcai pince, üzlethelyiség	17 300 000 Ft
12.	Murányi u. 15. -1.emelet R/1.	33018/0/A/1	79	udvari pince, raktár	5 200 000 Ft
13.	Murányi u. 46. -1.emelet Ü/2.	33375/0/A/2	74	utcai pince, üzlethelyiség	6 700 000 Ft
14.	Nefelejcs u. 24. -1.emelet R/1.	33149/0/A/1	121	utcai pince, raktár	10 700 000 Ft
15.	Péterfy S. u. 36. -1.emelet Ü/1.	33168/0/A/1	107	utcai pince, üzlethelyiség	14 000 000 Ft
16.	Peterdy u. 14. pincszint 1.	33437/0/A/1	266	utcai-udvari pince, üzlethelyiség	20 200 000 Ft
17.	Rózsa u. 19. pincszint 1.	33817/0/A/1	241	utcai pince, üzlethelyiség	29 200 000 Ft
18.	Rózsa u. 34. -1.emelet Ü/2.	33958/0/A/2	126	utcai-udvari pince, üzlethelyiség	16 300 000 Ft
19.	Thököly út 19. pincszint 1.	32854/0/A/1	63	udvari pince, raktár	4 400 000 Ft
20.	Vörösmarty u. 3/A. pincszint	33864/0/A/1	112	utcai pince, üzlethelyiség	12 300 000 Ft
21.	Wesselényi u. 4. pincszint	34227/0/A/2	87	udvari pince, raktár	9 300 000 Ft

A pályázati felhívásban szereplő pincék értéke 225.400.000 Ft, a korábbi tapasztalatok alapján **60.000.000 Ft-os** bevétellel számolunk. A pályázati eljárás eredményéről szóló döntés várhatóan a PKB 2023. január hónapjára tervezett első ülésén születik meg, melynek értelmében az adásvételi szerződések 2023. február hónapjával bezárólag kerülnek megkötésre.

A 2023. évben - a 274/2021. (III.17.) sz. Polgármesteri határozat alapján - folytatni kívánjuk a bérbeadás útján nem hasznosítható, üres pincék értékesítését. Előzetes terveink alapján a 2023. évben 80-100 db pince értékesítésére teszünk kísérletet, melynek eredményeképp **250-300 M Ft** közötti **bevétellel kalkulálunk**.

#### Üres telkek és ingatlanok értékesítése

Az EVIN Nonprofit Zrt. javaslatot tett egy energia- és klímavédelmi alap létrehozására, a szükséges források megteremtése érdekében kezdeményezte az Önkormányzat tulajdonában álló, kihasználatlan üres telkek és ingatlanok értékesítését. A Főépítési és Vagyongazdálkodási Iroda szakmai javaslata alapján az alábbi 6 önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítési dokumentációját készítettük el:

	Cím	Hrsz	Alapterület	Funkció	Forgalmi érték
1.	Alpár utca 4.	33050/2	457	kivett lakóház, udvar	195 000 000 Ft
2.	Kis Diófa u. 5.	34123	669	kivett udvar	670 700 000 Ft
3.	Kis Diófa utca 14.	34133	430	kivett beépítetlen terület	363 000 000 Ft
4.	Kis Diófa utca 16.	34134	848	kivett lakóház, udvar	586 000 000 Ft
5.	Verseny utca 20.	32935	736	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	377 800 000 Ft
6.	Verseny utca 22-24.	32934	2168	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	960 000 000 Ft

Az ingatlanok értébecslésekben szereplő forgalmi értéke 3.152.500.000 Ft. Az ingatlanok vonatkozásában a beépítési és hasznosítási lehetőségeket részletesen bemutató építészeti tanulmánytervek készültek. Az ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséhez és az árverési eljárás megindításához a Képviselő-testület 2022. október 19. napján megtartott ülésén nem járult hozzá.

Az ingatlanok értékesítését a 2023. évben ismételten kezdeményezzük, a Képviselő-testület pozitív döntése esetén **3,5 Mrd Ft-os árbevéttel kalkulálunk.**

#### Tetőterek értékesítése

A Képviselő-testület 2022. december 7. napjára meghirdetett ülésére előterjesztést készítettünk a Dob u. 3. és Dob u. 4. szám alatti, 100%-os önkormányzati tulajdonú padlásteretek értékesítése tárgyában. Az értébecslések elkészítése folyamatban, a két tetőtér értékesítése esetén előzetes becsléseink alapján **150-200 M Ft-os** bevétellel kalkulálhatunk.

#### **Tervezett bevételek a 2023. évre**

A 2023. évben

- bérlős lakások értékesítéséből 150 – 200 M Ft,
- üres lakások értékesítéséből (erre irányuló KT felhatalmazás esetén) 1,2 – 1,5 Mrd Ft,
- szükséglakások értékesítéséből (erre irányuló KT felhatalmazás esetén) 250 – 300 M Ft,
- üres pincék értékesítéséből 250 – 300 M Ft,
- üres telkek és ingatlanok értékesítéséből (erre irányuló KT felhatalmazás esetén) 3,5 Mrd Ft,
- tetőterek értékesítéséből (erre irányuló KT felhatalmazás esetén) 150-200 M Ft,

összesen 5,5-6 Mrd Ft, bevétellel kalkulálunk.



#### IV. Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése

##### Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, felújítási munkák 2022 évben

Az ingatlanállományról továbbra is elmondható, hogy az erősen leromlott műszaki állapotú, melynek kialakulásához a korábbi időszakok elégtelen karbantartási-, állagmegóvási gyakorlata jelentősen hozzájárult. Az elmúlt 10-15 évben az ingatlanok üzemeltetése a fenntartáshoz minimálisan szükséges karbantartási- és kisebb felújítási munkák elvégzésében merült ki.

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

- **Karbantartás-hibaelhárítás:** 2022.01.01-2022.12.31 között – a folyamatban lévő munkákkal együtt – várhatóan 654 db karbantartási és hibaelhárítási munka valósult meg összesen nettó 195.785.089 Ft + ÁFA, azaz 248.647.063 Ft értékben
- **Lomtalanítás:** 2022-ben ezidáig 51 db ingatlan lomtalanítása történt meg 51.490.500 Ft + ÁFA, azaz 65.392.935 Ft értékben.
- **Vízórák felszerelése:** Vízóra hiányában a területet jelentős veszteség érte, mivel az átalánydíjak mértéke lényegesen magasabb, mint a tényleges fogyasztás utáni fizetési kötelezettség. A vízórák felszerelési munkáit Társaságunk 2020.08.14-ben kötött vállalkozási keretszerződés óta folyamatosan végzi. 2022-ben eddig 26 db vízóra felszerelése történt meg 4.181.668 Ft + ÁFA, azaz 5.310.723 Ft értékben.
- **Kéményjáratok felújítása:** 2022-ben 11 db kéményjárat felújítás történt meg 12.571.046 Ft + ÁFA, azaz 15.965.228,- Ft értékben.
- **Lakásfelújítások:** 15 db lakásfelújítási programban szereplő lakás átadás átvétele zárult le, amelyből a legtöbb lakás már az új bérlők részére átadásra került. Az összesen 15 db lakásfelújítás mindösszesen 180.451.491,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 229.173.393,- Ft értékben valósult meg eddig, illetve további 18 db lakás felújításának előkészítő munkáit (állapotfelmérés, műszaki leírás előkészítése) végeztük el.
- **További ingatlanfelújítások:** Damjanich u. 46. A/3. helyiség kiegészítő felújításának átadás-átvétele lezárult. Ezen felül a Thököly út 22 1.em 1. és a Thököly út 32 A/3 felújítása is befejeződött, a bérlőnek átadásra kerültek. A Dohány u. 41. sz. alatti ingatlan helyiségeiben állagmegóvási munkálatokat végeztünk. E felújítások összesen 35.552.158,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 45.151.240,- Ft értékben valósultak meg.  
2022-ben befejezésre kerülnek továbbá az Akácfa u. 61. sz. alatti épület veszélyelhárítási állagmegóvás munkálatai 3.995.765,-Ft +ÁFA azaz bruttó 5.074.622,- Ft értékben.  
A Szövetség u. 15 tető és homlokzati felújítás, a Murányi u. 5 tető felújítási és fűtés korszerűsítés munkálatai várhatóan 2022. decemberében befejeződnek. A Kisdiófa u. 10 tető felújítás, a Király u. 49 és 55 sz. alatti elektromos hálózat felújítása, illetve a Nefelejcs u. 63. számú épület átalakításának és felújításának kivitelezési munkálatai folyamatban vannak, befejezésük 2023.évben valósul meg.



## 2023-ra tervezett műszaki feladatok ellátása

- A 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő épületek és albetétjeik (beleértve a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő társasházakat, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati lakásokat és helyiségeket) általános állagmegóvási és jókarbantartási feladatainak elvégzése.
- Kéménybélelési program: Társaságunk folytatja a 2020. évben megkezdett, a szakhatóságok által életveszélyesnek minősített kémények bélelését.
- Lomtalanítás: társaságunk tervei és feladatai között szerepel továbbra is a lomos és fertőzött lakások, helyiségek lomtalanítása, fertőtlenítése, takarítása.
- Társaságunk üzemeltetésében lévő épületek takarítása.

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

Költségvetési előirányzatok alakulása			
Előirányzat sor megnevezése	2022. évi előirányzat összege (eFt)*	2023. évi előirányzat összege (eFt)**	Változás (eFt)
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok karbantartása, erzsebétvárosi gyors szervíz szolgáltatás	345 563	429 619	84 056
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása	209 410	180 851	-28 559
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja	101 395	111 534	10 139
Önkormányzati tulajdonú lakásokba és helyiségekbe vízóra felszerelése	1 640	0	-1 640
Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	94 848	104 333	9 485
<b>Összesen:</b>	<b>752 856</b>	<b>826 337</b>	<b>73 481</b>
* 2021-ről áthúzódó tételek összege bruttó 57.658 eFt			
** 2022-ről áthúzó tételek kalkulát összege bruttó 75.686 eFt			

A 2023. évi előirányzat emelkedése az építőipari kivitelezési és szolgáltatási díjak, valamint az alapanyag árakban tapasztalt, az inflációs növekedésre vezethető vissza, illetve tartalmazza a 2022.12 havi kalkulált áthúzódó tételeket is 75.686 eFt mértékben.

## 2023 évi tervezett felújítási munkák

- 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.
- Tiszta és világos kapualj program indítása – 90.000 eFt

- A Társaság által használt ingatlanok (Damjanich u. 12., Wesselényi u. 51., Dohány u. 41. és Dohány u. 90.) energetikai korszerűsítése – 93.000 eFt
- Klauzál téri ügyfélszolgálat bővítése – 12.000 eFt
- Társaságunk folytatja az üzemeltetésében lévő 100%-os Önkormányzati tulajdonú ingatlanok műszaki felmérését és annak alapján kizárólagos tulajdonú lakóingatlanok komplex korszerűsítésére vonatkozó javaslatok kidolgozását (külön előterjesztés alapján, becsült keretösszeg 2.7MrdFt).

## V. Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei

A vagyonhasznosítási feladatok (lakások és helyiségek bérbeadásával, valamint értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások) ellátására az Önkormányzat 2022. évi költségvetésében előirányzott 584.339 e Ft kiadási összegével szemben a 2023. évi terv 642.772 e Ft összegű előirányzatot tartalmaz, amelyből bruttó 76.714 eFt a 2022.12. havi áthúzódó tételek kalkulált összege. A növekedés oka a szolgáltatások díjainak várható emelkedése és a tervezett béremelés. Mindezek figyelembevételével a tervezett költségnövekedés mértéke 10,0%.

Az ingatlangazdálkodási feladatok kiadásait az Önkormányzat a feladatellátási szerződés keretében biztosítja Társaságunk részére. Az alábbi táblázat a feladatellátásra vonatkozó 2022. évi költségvetésben és a 2023. évi tervben szereplő vagyonhasznosítási és üzemeltetési feladatok előirányzatainak változását mutatja együttesen:

Költségvetési előirányzatok alakulása				
Címszám	Előirányzat sor megnevezése	2022. évi előirányzat összege (eFt)*	2023. évi előirányzat összege (eFt)**	Változás (eFt)
5401-5406	Vagyonhasznosítási feladatok (lakások és helyiségek bérbeadásával, valamint értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások)	584 339	642 772	58 433
5301	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, fenntartása, vízórák felszerelése	556 613	610 470	53 857
	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja	101 395	111 534	10 139
	Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	94 848	104 333	9 485
<b>Összesen:</b>		<b>1 337 195</b>	<b>1 469 109</b>	<b>131 914</b>
* 2021-ről áthúzódó tételek összege bruttó 114.544 eFt				
** 2022-ről áthúzódó tételek kalkulált összege bruttó 152.400 eFt				

A 2023. évi előirányzat tartalmazza a 2022.12. havi kalkulált áthúzódó tételeket összesen bruttó 152.400 eFt értékben.

## **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 Ingatlanguzdasági 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 szerződésében 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, pénztárcának 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;

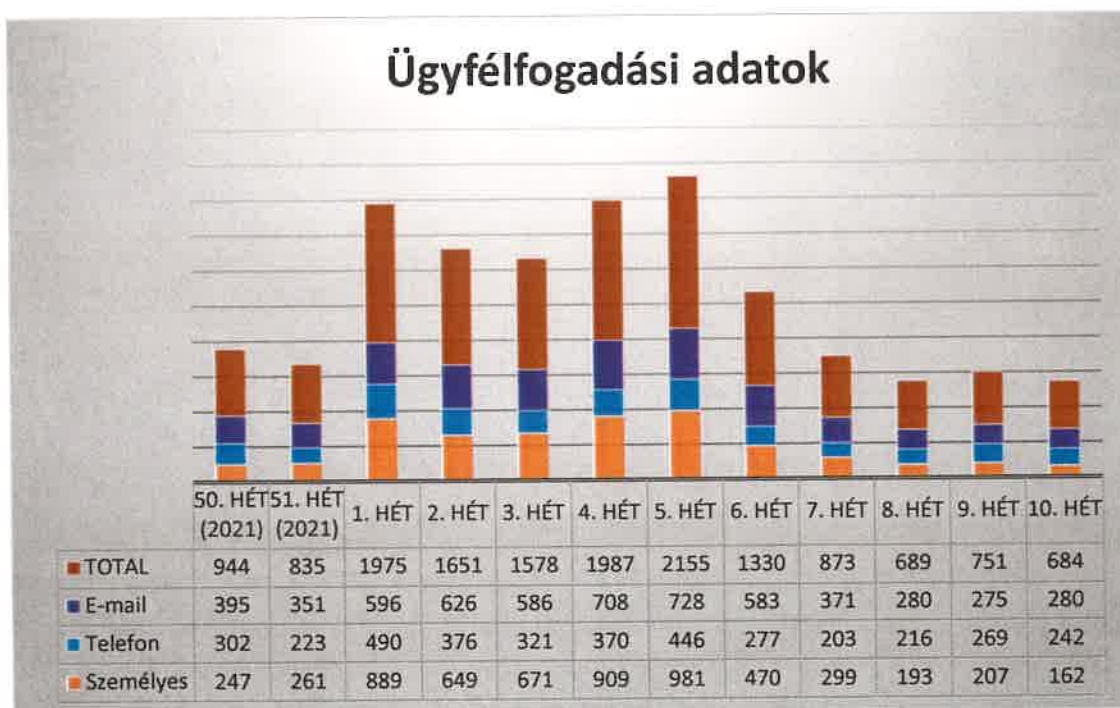
- okos parkolási rendszer kiépítésével kapcsolatos feladatok ellátása;
- a várakozási díjakból és pótdíjakból eredő bevételek közzétételéhez az Önkormányzat számára a parkolási közszolgáltatással kapcsolatos bevételi adatokat havi bontásban, negyedévente írásban történő kötelező rendelkezésre bocsátása;
- 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 2022-es időszak tapasztalatainak bemutatása

### Ügyfélszolgálat

2021.12.10-től új feladat került Ügyfélszolgálatunk kezelésébe – a várakozási hozzájárulások kiadása és kezelése. Társaságunk az ebből származó bevételeket az Önkormányzat számlájára gyűjti, a költségek viszont nálunk realizálódnak.

2022. novemberével 11.108 engedély lett kiadva, ennek a feladatnak a terhei koncentráltan a decemberi, de leginkább a januári hónapokban merülnek fel.



Állományunk stabilan megmaradt ebben az évben, tavasszal bővítettük létszámunkat 1 fővel az extra feladatok okán, szeptemberben pedig egy nyugdíjba vonuló kollégát pótolunk. A december – januári időszakra jelentkező extra terhelést határozott idejű munkaszerződésekkel kívánjuk áthidalni.

### Parkolás ellenőrzés

2022. év elejétől a parkolás ellenőrzésen is új feladattal bővült tevékenységi körünk. Belső-Erzsébetvárosban kialakítottuk a kizárólagos lakossági várakozóhelyek rendszerét, melynek értelmében az összes parkolóhely 30%-án este 18:00 és reggel 7:00 között csak lakossági várakozási hozzájárulással lehet parkolni.

Ennek ellenőrzése és betartatása ugyan Rendészeti hatáskör, de limitált erőforrásaik okán a parkolási üzletág végzi az ellenőrzéseket este 22:00-ig és jelenti a jogosulatlanokat kerékbilincselésre. Ennek bevezetése a 2022-es Üzleti Tervet már felülírta, hiszen a 18:00 – 22:00-ig terjedő időszakra 30% bérpótlékot fizetünk ki, amivel nem terveztünk.

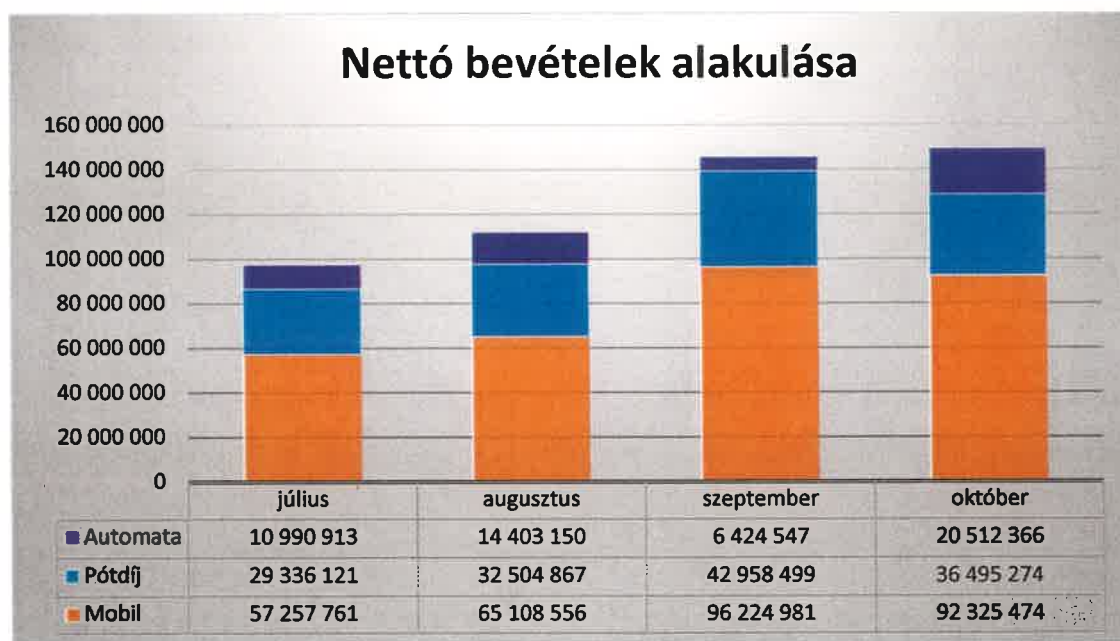


2022 áprilisában a Mobi pontok kivitelezése is megtörtént a parkolási üzletág szervezésében, amit átadtunk a Városüzemeltetési Irodának kezelésre.

2022. szeptember 5-vel a Fővárosi Közgyűlés döntésének értelmében átalakult a budapesti parkolási szabályozás, kerületünket a következőkben érintette:

- Belső-Erzsébetvárosban 440 forintról 600-ra emelkedett az egy órai parkolási díj és 20:00 helyett 22:00-ig tart a fizetős időszak
- Középső-Erzsébetvárosban (a Szövetség – Izabella utca vonalig) 350 forintról 600-ra emelkedett az egy órai parkolási díj és 18:00 helyett 22:00-ig tart a fizetős időszak
- Külső-Erzsébetvárosban 350 forintról 450-re emelkedett az egy órai parkolási díj és 18:00 helyett 20:00-ig tart a fizetős időszak

Bevételeink ennek következtében érezhetően megemelkedtek.



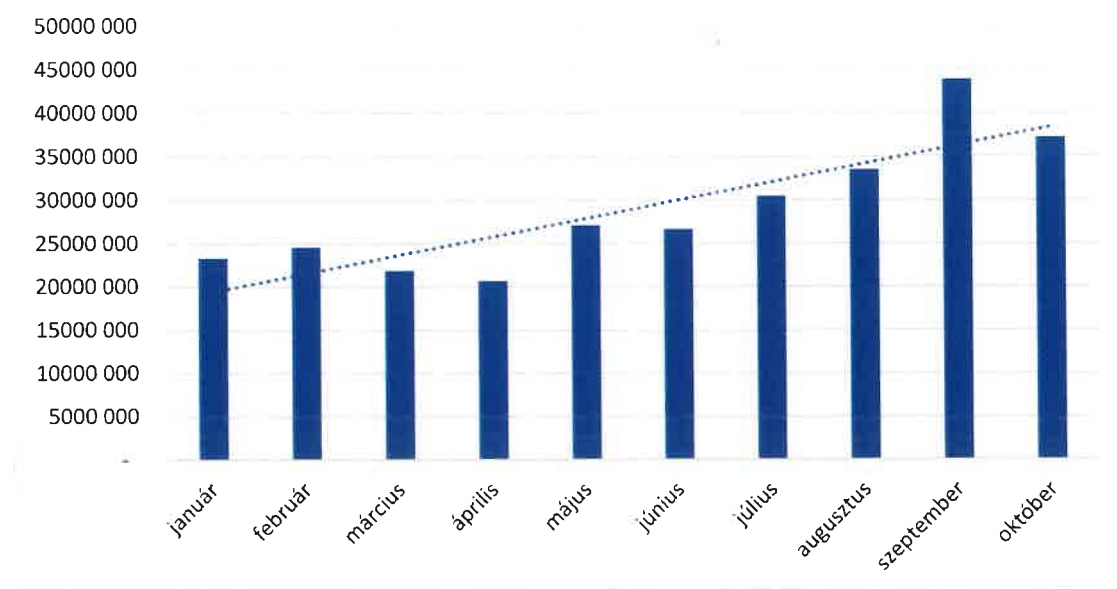
A megváltozott helyzet miatt – több feladatot és több helyszínen szükséges ellátni a késő esti időszakokban – több kollégánk távozott. A munkaerőpiaci helyzet és a hektikus fizetések miatt nehéz megtartanunk a munkavállalóinkat, rendkívül kevesen vállalják be a késő esti órákat.

Ennek okán a 30% műszakpótlékot 60%-ra kényszerültünk emelni, ennek következtében év végére stabilizálódni látszódik a létszám. Információink szerint ez a probléma nem csak kerületünkre volt jellemző, az összes budapesti parkoló társaság szembesült vele.

## Jogi ügyek, pótdíj behajtások

2022 volt az első év, amiben minden hónapban teljes üzemet folytattunk, ez pótdíj bevételeinken is meglátszódik.

Pótdíjbevételek



Látható, hogy az emelkedés már májustól megkezdődött, a szeptemberi kiugró adat a változtatásokról nem értesülők számának köszönhető, majd októberre stabilizálódik – a novemberi eddigi adatok ezt igazolják.

Továbbra is legégetőbb problémánk a befizetések alacsony hajlandósága. 15 napon belüli pótdíjat csak 23,92% fizeti be, az 15 napon túl 32,89%-ra nő. A teljes állomány 14,17%-a bizonyul valamilyen stádiumban behajthatatlannak, ami kiugróan sok.

Ennek megoldására 2023-ban a kerékbilincselés bevezetését tervezzük. A szeptember 5-i változtatásokkal a teljes területben jogosultak vagyunk ezzel is szankcionálni. Hosszú távon ez nem növeli majd a bevételeinket, de jelentősen fog csökkenni a behajtásra fordított költség és eltűnnek a soha nem fizető várakozók – több parkolóhely lesz a területben.

## Bevételek és kiadások alakulása

A 2023. évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat tartalmazó üzleti terv számai az üzemszerű működés, a korábbi évek, valamint a veszélyhelyzet megszűnését követően 2021. júniustól újra induló fizetős parkolás tapasztalatai alapján készültek.

Üzemeltető	Év		Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December
ER-PARK	2019	Főváros nettó bevétele	9 621 335 Ft	10 912 604 Ft	9 661 526 Ft	9 658 265 Ft	9 288 274 Ft	9 909 520 Ft	9 254 950 Ft	8 809 149 Ft	7 552 658 Ft	8 366 415 Ft	7 478 609 Ft	7 070 930 Ft
		Kerület nettó bevétele	119 578 645 Ft	115 604 307 Ft	108 907 804 Ft	112 560 718 Ft	118 374 461 Ft	97 719 331 Ft	115 248 355 Ft	106 315 095 Ft	114 007 463 Ft	119 720 708 Ft	114 589 325 Ft	114 586 624 Ft
		Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel	129 199 980 Ft	126 516 911 Ft	118 569 330 Ft	122 218 983 Ft	127 662 735 Ft	107 628 851 Ft	124 503 305 Ft	115 124 244 Ft	121 560 121 Ft	128 087 123 Ft	122 067 934 Ft	121 657 554 Ft
		Üzemeltető nettó költsége	86 356 134 Ft	78 746 579 Ft	75 063 502 Ft	77 072 605 Ft	80 270 164 Ft	68 909 842 Ft	79 205 065 Ft	75 497 473 Ft	80 479 421 Ft	84 721 022 Ft	82 649 906 Ft	83 441 476 Ft
		Üzemeltető által elszámolt költség aránya	72,22%	68,12%	68,92%	68,47%	67,81%	70,52%	68,73%	71,01%	70,59%	70,77%	72,13%	72,82%
		Önkormányzat nettó bevétele parkolásból	33 222 511 Ft	36 857 728 Ft	33 844 302 Ft	35 488 113 Ft	38 104 297 Ft	28 809 489 Ft	36 043 290 Ft	30 817 622 Ft	33 528 042 Ft	34 999 686 Ft	31 939 419 Ft	31 145 148 Ft
EVIN	2020	Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel							81 559 569 Ft	88 880 802 Ft	99 660 683 Ft	97 491 880 Ft		
		Üzemeltető nettó költség (kutatással)							27 036 338 Ft	31 023 342 Ft	41 945 277 Ft	55 107 954 Ft		
		Üzemeltető által elszámolt költség aránya							33,15%	34,90%	42,09%	56,53%		
		Önkormányzat nettó bevétele parkolásból							54 523 231 Ft	57 857 460 Ft	57 715 406 Ft	42 383 926 Ft		
EVIN	2021	Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel						99 190 271 Ft	97 189 330 Ft	112 372 104 Ft	112 096 092 Ft	109 090 401 Ft	110 194 931 Ft	108 960 433 Ft
		Üzemeltető nettó költség (kutatással)						38 100 029 Ft	56 937 424 Ft	61 860 292 Ft	55 681 162 Ft	60 370 175 Ft	57 016 480 Ft	68 137 698 Ft
		Üzemeltető által elszámolt költség aránya						38,41%	58,58%	55,05%	49,67%	55,34%	51,74%	62,53%
		Önkormányzat nettó bevétele parkolásból						61 090 242 Ft	40 251 906 Ft	50 511 812 Ft	56 414 930 Ft	48 720 226 Ft	53 178 451 Ft	40 822 735 Ft
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		
		Üzemeltető nettó költség (kutatással)	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		
		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%		
		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		

## III. 2023-as költségvetési terv

### Bevételek

A 2022. január 2-án elfogadott a vészhelyzettel összefüggő átmeneti szabályozásról szóló 2021. évi XCIX törvény alapján 2022. június 30-ig nem volt lehetőség a parkolási díjak emelésére, így a korábbi tervezésnél az előző évek parkolási díj bevételeiből tudtunk kiindulni, feltételezve ugyanakkor, hogy 2022-ben nem várható a parkolási kormányrendelettel történő ingyenessé tétele.

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 2023. évi tervezett bevételek a fenti változásokat figyelembe véve kerültek meghatározásra az alábbi megoszlásban:

	Bruttó bevételi terv		
	2022 évi módosított terv	2023. évi terv	Változás
<b>Automata bevétel</b>	279.616 eFt	243.840 eFt	-35.776 eFt
<b>Mobil bevétel</b>	1.294.426 eFt	1.402.080 eFt	107.654 eFt
<b>Pótdíj bevétel</b>	368.642 eFt	420.000 eFt	51.358 eFt
<b>Várakozási díj hozzájárulás</b>	20.556 eFt	50.800 eFt	30.244 eFt
<b>Összes bevétel</b>	<b>1.963.240 eFt</b>	<b>2.116.720 eFt</b>	<b>153.480 eFt</b>

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

Figyelembe vett tények a kalkulált bevételek számításakor:

- csökkenő parkolóhely szám mikroMobilitási pontok és forgalomcsillapítás miatt,
- csökkenő bevételek a kizárólagos lakossági parkolóhelyek miatt,
- emelkedő bevételek a pandémia hatásainak potenciális csökkenése és a turizmus várható fellendülése miatt.

A várakozási hozzájárulásból származó bevételek tervezésénél figyelembe vettük továbbá, hogy a 2023-as engedélyek kiadásának feltételei a Képviselő Testület döntésének megfelelően változnak. Marad a 2.200,- forintos adminisztrációs díj, de a háztartásonként második járművek tekintetében csak 30, 50 és 70%-os kedvezményt adunk az éves várakozási díjból, mely az adott parkoló zónában érvényes egy órai várakozási díj 250x-e. Az ebből származó extra bevételt előre jelezni nem tudjuk, hiszen jelenleg nincs információnk a területben lévő gépjárművek EURO osztályáról, de akár több tízmillió forint is lehet.

Várhatóan 2023 január végével elkezdődik a Középső és Külső-Erzsébetvárosi részt érintő lakossági várakozóhelyek és Mobi pontok kialakítása. Mivel ezen területek lakos penetrációja kiemelkedően magas – nem ritka a 90%-os arány – így jelentős bevétel visszaesésre nem számítunk a várakozóhelyek miatt, azonban a Mobi pontok 75 parkolóhelyet szüntetnek meg.

## Kiadások

A 2023. évi tervezésnél a kiadások esetében a 2020-2022 évi tapasztalatokból és a ténylegesen felmerült kiadásokból indultunk ki. Ugyanakkor nem lehetett figyelmen kívül hagyni a tervezés során a jelentős inflációs hatás miatt várható áremelkedéseket úgy az anyagköltségek, mint az igénybe vett szolgáltatások esetében.

A módosított költségszámok tervezésekor a megnövekedett parkolási idő, valamint a bevételek kalkulált növekedésével párhuzamosan együtt mozgó költségek (pl. parkolási idő miatt növekvő munkabér, mobildíjfizetés költsége, behajtási költségek) növekedésén túlmenően, figyelembe vettük a költségek alakulásának 1-10. havi tapasztalatát is.

Mindezeket figyelembe véve a korábban elfogadott üzleti tervben meghatározott költségek, számításaink szerint bruttó 959.996 eFt-ról 1.046.133 eFt-ra növekednek, amely 86.137 eFt költségnövekedést jelent.

Megnevezés	Bruttó kiadási terv (eFt)		
	2022 módosított terv	2023 évi terv	Változás
Tárgyi eszköz (nem beruházás)	0	0	0
Anyagköltség	20 715	18 593	-2 122
Igénybe vett szolgáltatások költsége	403 074	552 861	149 787
Egyéb szolgáltatások költségei	154 124	195 718	41 594
Béreköltség - Parkolás üzletág	288 973	342 587	53 614
Személyi jellegű egyéb kifizetések - Parkolás üzletág	16 883	24 546	7 663
Bérfelárak - Parkolás üzletág	36 309	51 409	15 100
Béreköltség - EVIN ... %	103 188	124 263	21 075
Személyi jellegű egyéb kifizetések - EVIN ... %	5 727	5 861	134
Bérfelárak - EVIN ... %	17 140	17 795	655
<b>Összes kiadás:</b>	<b>1 046 133</b>	<b>1 333 633</b>	<b>287 500</b>

Az **igénybe vett szolgáltatások** mintegy 150 millió Ft-tal történő növekedésének oka jelentős részben a közszolgáltatási szerződésben meghatározott észszerű nyereség mértékének (MNB 10 éves SWAP kamatláb + 100 BP) jelentős növekedésre vezethető vissza (+113 mFt). Ez a nyereség az üzletág felhalmozási igényének finanszírozását is szolgálhatja.

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

A **béreköltségek** esetében a parkolási idő növekedésével összefüggő műszakpótlékokra, illetve az ezzel kapcsolatban 2023-ban tervezett létszámbővítésre vezethető vissza.



## **Eredmény**

A fentiek alapján a parkolási üzletág tervezett eredménye várhatóan 783.087 eFt.

### 2023. évi felhalmozási igény (a 2023. évre tervezett észszerű nyereség terhére)

- |   |            |
|---|------------|
| • elektromos töltőhelyek kialakítása, az előző évi maradvánnyal (38.100,- eFt) együtt | 75.000 eFt |
| • informatikai eszközök cseréje az előző évi maradvánnyal (6.350,- eFt) együtt        | 12.000 eFt |
| • parkolóórák cseréje I. ütem   | 50.000 eFt |

## Összegzés

Az alábbi táblázat tartalmazza az EVIN Nonprofit Zrt. 2023. évi ingatlangazdálkodási és parkolási feladatainak ellátásra vonatkozó költségeit egységes formában. (adatok eFt-ban)

Sor-szám	Megnevezés	parkolás üzletág	feladatellátás üzletág	Összesen
1	Bér és bérjellegű kifizetések	357 414	329 249	686 663
2	Megbízási díjak	10 185	11 055	21 240
3	Egyéb személyi jellegű kifizetések	23 942	19 099	43 041
<b>I</b>	<b>Személyi jellegű kifizetések összesen (1+2+3)</b>	<b>391 541</b>	<b>359 403</b>	<b>750 944</b>
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	14 772	16 036	30 808
	felügyelő bizottság működése	2 244	2 436	4 680
	adminisztráció	289 081	248 183	537 264
	egyéb működés	85 443	92 749	178 192
4	Szociális hozzájárulási adó	47 788	44 240	92 027
5	Egyéb bért terhelő járulékok, hozzájárulások	6 704	5 202	11 905
<b>II</b>	<b>Bérráúlékok összesen (4+5)</b>	<b>54 492</b>	<b>49 441</b>	<b>103 933</b>
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	1 971	2 139	4 110
	felügyelő bizottság működése	292	317	608
	adminisztráció	40 480	34 377	74 857
	egyéb működés	11 749	12 608	24 358
6	Közüzemi kiadások	2 520	3 562	6 082
7	Karbantartási kiadások	2 040	8 700	10 740
8	Telefón, internet kiadások	800	2 800	3 600
9	Üzemeltetési kiadások	3 840	19 021	22 861
10	Irodaszer kiadások	3 000	3 000	6 000
11	Egyéb kiadások	2 440	2 345	4 785
<b>III</b>	<b>Anyagjellegű kiadások összesen (6+...+11)</b>	<b>14 640</b>	<b>39 428</b>	<b>54 068</b>
12	Jogi, gazdasági, tanácsadási kiadások	16 800	20 000	36 800
13	Egyéb igénybevett szolgáltatások	417 530	462 306	879 837
<b>IV</b>	<b>Igénybevett szolgáltatások összesen (12+13)</b>	<b>434 330</b>	<b>482 306</b>	<b>916 637</b>
V	Egyéb szolgáltatások	145 666	93 188	238 854
VI	ELÁBÉ kiadások	0	0	0
VII	Egyéb ráfordítások	11 988	13 013	25 000
	<i>ebből adó- és adójellegű kifizetések</i>	10 070	9 493	19 563
<b>VIII</b>	<b>Kiadások összesen (III+...+VII)</b>	<b>606 624</b>	<b>627 935</b>	<b>1 234 559</b>
<b>IX</b>	<b>Működési kiadások összesen (I+II+VIII)</b>	<b>1 052 656</b>	<b>1 036 779</b>	<b>2 089 436</b>
14	Önkormányzat felé történő számlázáskor felszámítandó áfa (IX. sor után)	284 217	279 930	564 148
<b>X</b>	<b>Önkormányzat felé számlázandó bruttó összeg (IX+14)</b>	<b>1 336 873</b>	<b>1 316 710</b>	<b>2 653 583</b>