

**EVIN Nonprofit Zrt.**  
**Ingatlangazdálkodási beszámoló**  
**2024. II. 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. II. negyedévben 51 db előterjesztést készítettünk.
- 19 db önkormányzati lakást adtunk bérbe és 21 db lakás visszavételére került sor.
- 2024. II. negyedévében 2 lakáspályázatot írtunk ki:
  - Akadálymentes lakáspályázat IV. – 3 db lakás
  - Bérlakás pályázat 2024. V. – 15 db lakás
- 2024. II. negyedévében 3 db szolgálati lakást adtunk át.



# Lakásállomány komfortfokozat és lakásméret megoszlás szerint

2024. június 30.	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
piaci	15	10,2	156	10,3	29	16,4	16	5,3	0	0,0	216	9,8
költségelvű	116	78,9	1060	69,9	96	54,2	160	52,6	24	41,4	1 456	66,1
szociális	4	2,7	31	2,0	2	1,1	4	1,3	1	1,7	42	1,9
máscélú haszn.	0	0,0	26	1,7	1	0,6	2	0,7	0	0,0	29	1,3
nem hasznosítható üres	7	4,8	131	8,6	25	14,1	64	21,1	32	55,2	259	11,8
hasznosítható üres	5	3,4	112	7,4	24	13,6	58	19,1	1	1,7	200	9,1
összesen	147	100,0	1 516	100,0	177	100,0	304	100,0	58	100,0	2 202	100,0
2024. június 30.	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	824	54,9	6610	42,4	1238	42,7	509	31,8	0	0,0	9 181	42,5
költségelvű	6069	52,3	52084	49,1	3919	40,8	5278	33,0	496	20,7	67 846	46,6
szociális	194	48,5	1475	47,6	104	52,0	144	36,0	18	18,0	1 935	46,1
máscélú haszn.	0	0,0	1335	0,0	55	0,0	73	0,0	0	0,0	1 463	50,4
nem hasznosítható üres	367	24,5	6376	26,6	1016	19,2	1870	14,3	547	16,6	10 176	21,6
hasznosítható üres	342	22,8	5103	21,3	743	14,0	1999	15,3	29	0,9	8 216	17,4
összesen	7 796	53,0	72 983	48,1	7 075	40,0	9 873	32,5	1 090	18,8	98 817	44,9

# Helyiséggazdálkodás

- 2024. II. negyedévében 15 db korábban kihasználatlan, üres helyiség került bérbeadásra és 10 db helyiség visszavétele történt meg.
- 2024. II. negyedévében 4 db helyiségpályázat kiírására került sor, 22 db helyiségre vonatkozóan. A pályázatok kiírása folyamatos, már csak pályázat útján lehet bérbe adni helyiséget.
- PKB ülésekre 2024. II. negyedévében 11 db előterjesztést, KT ülésekre pedig 6 db előterjesztést készítettünk.



# Helyiségállomány albetét funkció és lakásméret megoszlás szerint

2024. június 30.	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	383	81,3%	144	61,3%	91	21,9%	54	18,4%	35	63,6%	0	0%	20	74,1%	727	48,4%
ÜRES - nem haszn.	21	4,5%	56	23,8%	2	0,5%	11	3,8%	20	36,4%	6	100%	7	25,9%	123	8,2%
ÜRES - hasznosítható	67	14,2%	35	14,9%	323	77,6%	228	77,8%	0	0,0%	0	0%	0	0,0%	653	43,4%
ÖSSZESEN	471	100%	235	100%	416	100%	293	100%	55	100%	6	100%	27	100%	1 503	100%
2024. június 30.	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		EGYEBEK (iskola, épület, trafó, terület, stb..)		ÖSSZESEN	
	Átlag m²	Össz m²	Átlag m²	Össz m²	Átlag m²	Össz m²	Átlag m²	Össz m²	Átlag m²	Össz m²	Átlag m²	Össz m²	Átlag m²	Össz m²	Átlag m²	Össz m²
BÉRLŐS	103,0	39 432	55,4	7 975	95,2	8 660	97,1	5 241	193,3	6 766	0	0	612	12 234	110	80 308
ÜRES	449,0	9 430	111,6	6 251	15661,0	31 322	2020,7	22 228	134,4	2 687	306,8	1 841	116	815	606,3	74 574
ÖSSZESEN	103,7	48 862	60,5	14 226	96,1	39 982	93,8	27 469	171,9	9 453	306,8	1 841	728	13 049	716,8	154 882



# Ingatlanok értékesítése

## Műemlék lakások értékesítése

2024. második negyedévében 3 ingatlan vonatkozásában jegyezték be a korábbi bérlő tulajdonjogát. A 3 ingatlan forgalmi értéke 122.900.000 Ft, a tényleges vételáruk 17.935.500 Ft. Az ingatlanok piaci áron való értékesítése esetén realizálható bevétellel összevetve a különbség 104.964.500 Ft.

## Bérlős lakások 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 m<sup>2</sup> 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.



# Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése

## Karbantartás - hibaelhárítás

2024.04.01-2024.06.30. között 251 db karbantartási és hibaelhárítási munka valósult meg, 62.548.992 Ft + ÁFA, azaz bruttó 79.437.220 Ft értékben.

## Lomtalanítás

A lomtalanítási szerződés 2024. május 21-én került aláírásra, 2024. június végéig 29 db ingatlan vonatkozásában került lomtalanítás megrendelésre.

## Vízóra

2024.04.01-2024.06.30. között 24 db vízóra felszerelése történt meg, 4.795.646 Ft + ÁFA, azaz bruttó 6.090.470 Ft értékben. A jelenlegi keretszerződés 2024. június 30. napjával megszűnt.

## Elektromos hálózat csere

2024.04.01-2024.06.30. között 7 db lakás teljes elektromos hálózat cseréjét, illetve helyreállítását végeztük el, 16.564.446 Ft + ÁFA, azaz bruttó 21.036.846 Ft értékben. A jelenlegi keretszerződés 2024. június 30. napjával megszűnt.

## Kéményjáratok felújítása

2024. II. negyedévben 2 db kéménybélelési munka került elvégzésre 1.869.920 Ft + ÁFA, azaz bruttó 2.374.798 Ft értékben.

## Kéménykiváltó elektromos fűtés és melegvíz

2024.03.01-2024.06.30. között 3 db szerelési munka valósult meg 3.473.628 Ft + ÁFA, azaz bruttó 4.441.508 Ft értékben. A jelenlegi keretszerződés 2024. június 30. napjával megszűnt.

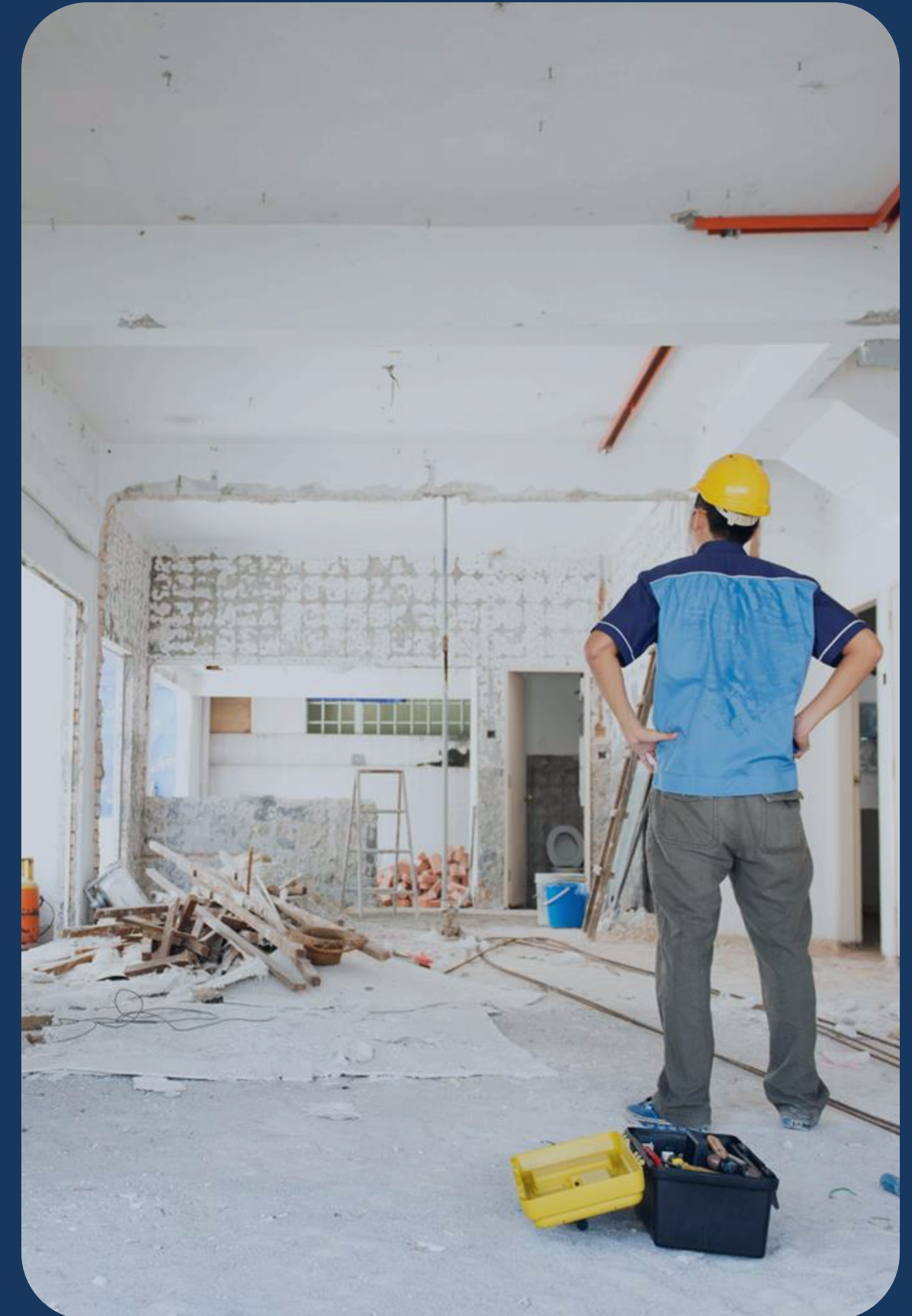




# Ingatlan felújítások

## Folyamatban lévő ingatlanfelújítások

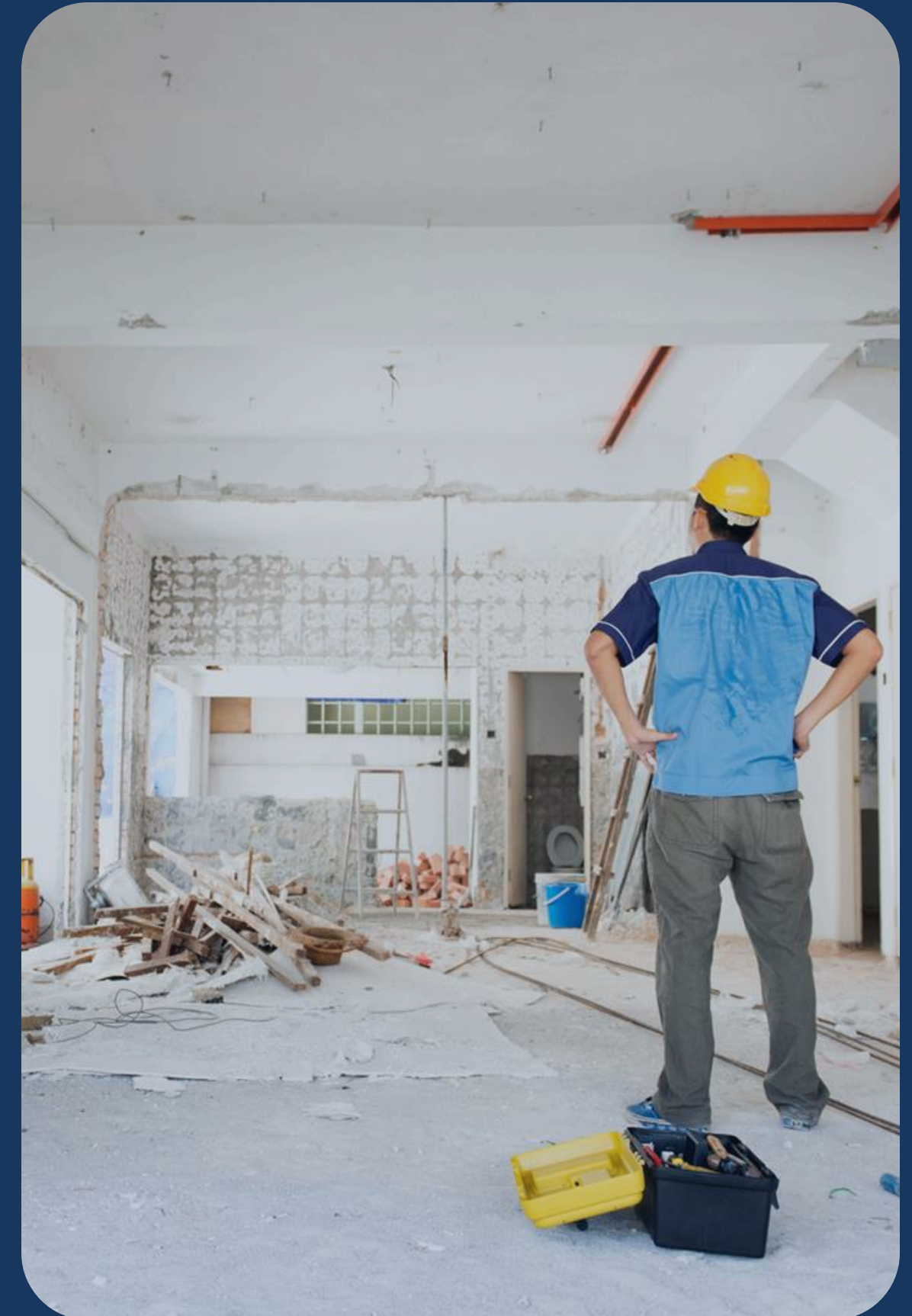
- 4+5 db lakás felújítása: 5 db lakás akadálymentesítése és 4 db lakás komfortosítása: a munkaterületek 2024. február 1-jén átadásra kerültek, felújítás folyamatban.
- Kertész u. 32. helyiség felújítása: munkaterület 2024. február 14.-én átadásra került, felújítás folyamatban.
- Thököly út üzleti helyiségek portál rekonstrukciója: a tervek elkészültek. Jelenleg (a közbeszerzés kiírása előtt) a Társasházi közös képviselettel való egyeztetések vannak folyamatban.
- 100 %-os Társasházak felújítása (I. ütem): 6 db társasház (Csányi u. 4. (bontás), Csányi u. 8., Király u. 25., Király u. 27., Király u. 29) esetében a munkaterületek átadásra kerültek, zajlanak a felújítási munkálatok.
- 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.
- Csányi u. 4., Kisdiófa u. 8. – belső udvar felújítás: tervek elkészítése folyamatban van.
- Kisdiófa u. 6., Kisdiófa u. 10. esetében a felújítási tervek elkészítése folyamatban van.
- Klauzál tér 7., Péterfy S. u. 43. – homlokzatfelújítás nyílászárókkal: bonyolítói szerződéseket megkötöttük, a közbeszerzés lezajlott, szerződéskötés folyamatban.
- A Klauzál téri piac galériáján az irodakialakítás folyamatban van, várhatóan 2024. III. negyedévében kerül átadásra.
- Bóbita óvoda (Akácfa u. 32.) udvarfelújítási munkái, zöldfelület kialakítása folyamatban van, a munkaterület 2024. március végén került átadásra.



# Ingatlan felújítások

## Ingatlanfelújítások

- 100 %-os Társasházak részleges felújítása (I. ütem): a Dob u. 14., a Nefelejcs u. 12. és a Péterfy S. u. 43. ingatlanok esetében a felújítások befejeződtek.
- Az energetikai beruházás az EVIN Nonprofit Zrt. telephelyén (Damjanich u. 12., Dohány u. 90.) elkészült, a Wesselényi utcai telephely esetében egy későbbi időpontban valósul meg.
- Kisdiófa u. 8., Kisdiófa u. 12. esetében a homlokzatfelújítási munkák és a nyílászárók (külső-belső) cseréje befejeződött.
- Csányi u. 10. felújítása (homlokzat, tető, talajvízszigetelés) befejeződött, a zöldudvar kialakítása folyamatban van.
- Csányi u. 6. bontás befejeződött.
- Lakásfelújítások 2024: 11 db lakás esetében a bonyolítói szerződések aláírásra kerültek, közbeszerzés lezajlott. A kivitelezői szerződések aláírása folyamatban.

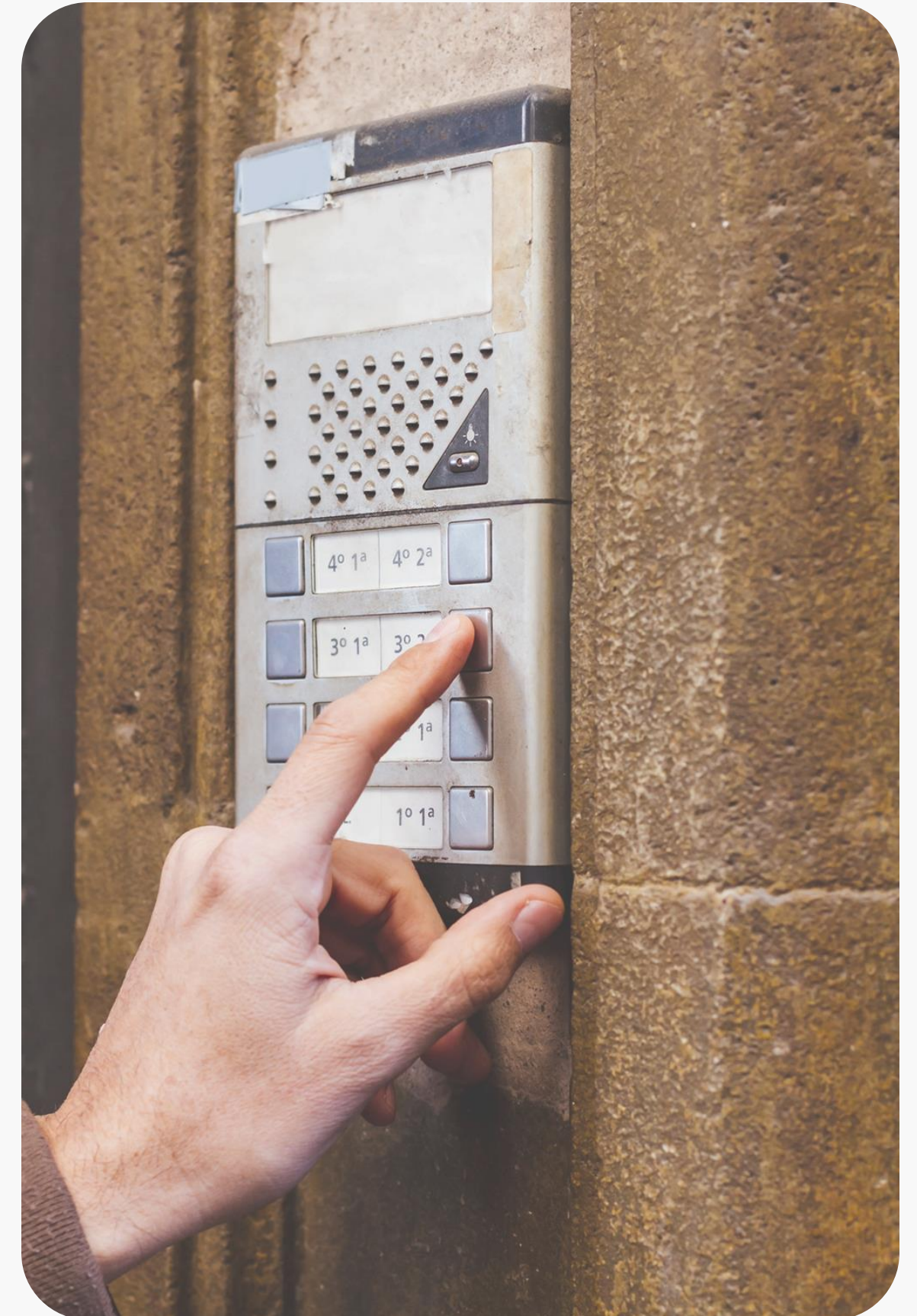




# Bérleményellenőrzés

Ütemezett ingatlan felmérések	
Havi felmérések száma (db)	2024 - II. negyedév
Felmért lakások	33
Felmért helyiségek	15
Külső-belső megrendelések alapján teljesített bejárások, felmérések	
Havi felmérések száma (db)	2024 - II. negyedév
Lakás felmérés, megtekintés, átadás, visszavétel, birtokbavétel	310
Helyiség bejárások, megtekintések	254

- 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. II. negyedév		
Megnevezés	db	összeg
Fizetési késedelembe esett bérlők pénzügyi ellenőrzése, megtérült hátralékok	360	12 209 732 Ft
30 napon belüli tartozással rendelkező adósok telefonon, vagy elektronikusan történő megkeresése	53	1 337 110 Ft
1-2 havi hátralékkal rendelkező adósok részére tájékoztató levél kiküldése	194	7 918 904 Ft
Fizetési hátralékkal rendelkező adósok írásos felszólítása	114	8 867 464 Ft
Fizetési felszólítás ellenére sem fizető bérlők részére a lakástörvény szerinti felmondás elkészítése	12	1 401 769 Ft
Bérleményellenőrök igénybevétele	0	0 Ft
Előterjesztés elkészítése adósok kezdeményezésére (részletfizetés, tartozás elengedés) PKB részére	1	527 816 Ft
Részletfizetési megállapodás megkötése adóssal	3	791 121 Ft
Részletfizetés során megtérült hátralék	71	1 166 663 Ft
Humán Szolgáltató Iroda tájékoztatója alapján szociális lakbér nyilvántartásunkba való felvezetése	3	0 Ft
Önkormányzati, Hálózat Alapítvány támogatása a bérleti díj és megfizetésének ellenőrzése	0	0 Ft
Behajthatatlan követelések (elévülés, felszámolás, megszűnés) pénzügyi kivezetésére tett javaslat	4	895 108 Ft



# Követeléskezelés a helyiséggazdálkodásban

2024. II. negyedév		
Megnevezés	db	összeg
Fizetési hátralékkal rendelkező adósok írásos felszólítása	82	59 306 937 Ft
Fizetési felszólítás ellenére sem fizető bérlők részére a felmondás elkészítése	6	6 256 859 Ft
Adóssal szemben kezdeményezett fizetési meghagyás indítása (MOKK)	1	563 260 Ft
Adóssal szemben kezdeményezett végrehajtási eljárás megindítása (MOKK)	2	741 535 Ft
Peres eljárás indítása	0	0 Ft
Folyamatban lévő peres eljárások	11	256 290 692 Ft
Ügyvédi Iroda által kezdeményezett végrehajtási eljárások (kiürítés)	0	0 Ft
Ügyvédi Iroda által kezdeményezett végrehajtási eljárások (díjhátralék)	0	0 Ft
Folyamatban lévő végrehajtási eljárások	21	257 032 227 Ft
Végrehajtási jog bejegyzés (ingatlanügyi hatóság megkeresése)	1	0 Ft
Ingó foglalás (gépjármű, üzletrész)	0	0 Ft
Árverés (ingó, ingatlan)	0	0 Ft
Vht. 52. § d) pontja alapján szünetel	0	0 Ft
IM rendelet [ Vüsz. ] 33. § a), b), c), d) pontja alapján térült	0	0 Ft
jogerős rendőrségi kiürítés	0	0 Ft
Hitelezői igény bejelentése	0	0 Ft
Behajthatatlan követelések (elévülés, felszámolás, megszűnés) pénzügyi kivezetésére tett javaslat	0	0 Ft

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

Adatok eFt-ban						
Sorszám	jogcím	2024. évi bevételi terv	2024. évi időarányos terv	2024.01-06. havi tény	Eltérés Terv- Tény (eFt)	Eltérés Terv/Tény (%)
1.	Lakások bérbeadásával kapcsolatos bevételek					
	Lakás bérleti díj*	503 480	251 740	233 997	-17 743	-7,05%
	Víz-csatorna díj térítés	57 150	28 575	29 984	1 409	4,93%
	Szemétdíj	39 370	19 685	20 275	590	3,00%
	Mindösszesen	600 000	300 000	284 256	-15 744	-5,25%
2.	Helyiség bérbeadásával kapcsolatos bevételek					
	Bérleti díj	882 650	441 325	463 300	21 975	4,98%
	Bérleti díj (víz, csatorna)	20 955	10 478	9 099	-1 379	-13,16%
	Mindösszesen	903 605	451 803	472 399	20 596	4,56%
3.	Ingatlanok elidegenítéssel kapcsolatos bevételek**					
	Lakások értékesítése	1 718 090	859 045	7 761	-851 284	-99,10%
	Helyiségek értékesítése	277 623	138 812	12 612	-126 200	-90,91%
	Egyéb ingatlanok értékesítése	3 334 800	1 667 400	1 603 400	-64 000	-3,84%
	Bérlakásértékesítés részletre	200 000	100 000	36 565	-63 435	-63,44%
	Mindösszesen**	5 530 513	2 765 257	1 660 337	-1 104 919	-39,96%
* (bérleti díj + használati díj + áram + fűtés + lift + takarítás)						
** 2024. évi elfogadott költségvetés - bevételi előirányzat B52. rovatrend - Ingatlanok értékesítése						



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

Adatok ezer Ft										
Címszám	Rovatrend	Feladat megnevezése	2024. évi előirányzat EVIN terv	2024. évi eredeti Költségvetés	2024. évi módosított Költségvetés *	2024. évi 01-06. havi időarányos előirányzat	2024. évi 01-03. havi tény (EVIN)	2024. évi 04-06. havi tény (EVIN)	Eltérés Terv-Tény (eFt)	Eltérés Terv/Tény (%)
5400		Lakások és helyiségek bérbeadása, elidegenítése								
5401	K337.	Lakások bérbeadásával és értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások	404 000	403 000	434 463	217 232	106 258	101 690	9 284	4,27%
5404	K337.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok és helyiségek bérbeadásával és értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások	344 200	358 150	345 384	172 692	73 809	76 945	21 939	12,70%
		5401+5404 címszám összesen	748 200	761 150	779 847	389 924	180 067	178 635	31 222	8,01%
* módosítva: 2024.05.15-i KT ülésen										

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

Adatok  
ezer Ft

Címszám	Rovatrend	Feladat megnevezése	2024. évi előirányzat EVIN terv	2024. évi eredeti Költségvetés	2024. évi módosított Költségvetés*	2024. évi 01-06. havi időarányos előirányzat	2024. évi 01-03. havi tény (EVIN)	2024. évi 04-06. havi tény (EVIN)	Eltérés Terv-Tény (eFt)	Eltérés Terv/Tény (%)
5301		Önkormányzati épületek, lakások, helyiségek kezelése, üzemeltetése								
1	K3311.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja - villamosenergia	64 770	48 578	71 504	35 752	12 776	18 332	4 644	12,99%
2	K3312.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja - gázenergia	31 750	23 813	24 794	12 397	11 768	4 979	-4 350	-35,09%
3	K3314.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja - víz- és csatorna szolgáltatás	19 050	14 288	10 967	5 484	3 014	14 509	-12 040	-219,56%
4	K337.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja - egyéb szolgáltatások	24 130	18 098	21 674	10 837	7 563	4 114	-840	-7,76%
5	K337.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása, karbantartása, erzsébetvárosi gyorsszervíz szolgáltatás	631 900	712 632	650 070	325 035	88 521	132 471	104 043	32,01%
6	K337.	Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	100 800	75 600	95 303	47 652	15 296	24 009	8 347	17,52%
7	K337.	Végrehajtási költség, közjegyzői díj	0	3 000	3 000	1 500	0	0	1 500	100,00%
		5301 címszám összesen	872 400	896 009	877 312	438 656	138 939	198 413	101 304	23,09%
5302		Társasházak közös költsége								
1	K337	Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek közös költsége	1 101 090	1 101 090	1 101 090	550 545	241 496	250 643	58 406	10,61%
		5302 címszám összesen	1 101 090	1 101 090	1 101 090	550 545	241 496	250 643	58 406	10,61%



**Köszönjük a figyelmet!**