

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit**

**Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**2022. évre vonatkozó**

**MÓDOSÍTOTT**

**ÜZLETI TERVE**

Készült: Budapest, 2022.08.31.

Dr. Halmai Gyula vezérigazgató



**Tartalomjegyzék**

[Ingatlangazdálkodási feladatellátás 3](#_Toc96669270)

[I. Bevezetés 3](#_Toc96669271)

[II. Előzmények 5](#_Toc96669272)

[III. Lakásgazdálkodás 6](#_Toc96669273)

[Lakásgazdálkodás 2021 6](#_Toc96669274)

[Lakásgazdálkodási tervek 2022 7](#_Toc96669275)

[IV. Helyiséggazdálkodás 8](#_Toc96669276)

[Helyiséggazdálkodás 2021 8](#_Toc96669277)

[Helyiséggazdálkodási tervek 2022: 9](#_Toc96669278)

[V. Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése 10](#_Toc96669279)

[Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, felújítási munkák 2021 évben 10](#_Toc96669280)

[2022-re tervezett műszaki feladatok ellátása 11](#_Toc96669281)

[2022 évi tervezett felújítási munkák 11](#_Toc96669282)

[VI. Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei 12](#_Toc96669283)

[Parkolás-üzemeltetési üzletág 14](#_Toc96669284)

[I. Előzmények 14](#_Toc96669285)

[II. A 2021-es időszak tapasztalatainak bemutatása 16](#_Toc96669286)

[Ügyfélszolgálat 16](#_Toc96669287)

[Parkolás ellenőrzés 16](#_Toc96669288)

[Jogi ügyek, pótdíj behajtások 17](#_Toc96669289)

[Bevételek és kiadások alakulása 17](#_Toc96669290)

[III. 2022-es költségvetési terv 18](#_Toc96669291)

[Bevételek 18](#_Toc96669292)

[Kiadások 20](#_Toc96669293)

[Eredmény 21](#_Toc96669294)

[2022. évi felhalmozási igény 21](#_Toc96669295)

[Összegzés 22](#_Toc96669296)

# Ingatlangazdálkodási feladatellátás



# 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 Társaság a korábbi időszakhoz képest kibővített feladatellátás végrehajtására a működés stabilizálásával, a dolgozói létszám szervezetátalakítás során végrehajtott optimalizálásával felkészült.

A 2021. évi ingatlangazdálkodási üzleti terv végleges változatának elkészítésénél súlyos szempont volt, 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 a 2022. évi bevételi számok tervezésénél nem számoltunk bérleti díj emeléssel.

2021. évre vonatkozóan a bérleti díj- és a parkolási díjemelési tilalom, valamint a helyi önkormányzatokat sújtó iparűzési adó csökkentésének az Önkormányzat bevételeire gyakorolt negatív hatása miatt végül az ingatlangazdálkodási területen is egy erősen megnyirbált üzleti terv (költségvetés) került benyújtásra a tulajdonos felé.

A képen szöveg látható

Automatikusan generált leírásA 2021. évi költségvetés elfogadását megelőzően azonban újabb – az önkormányzatok bérleti díj bevételeit negatívan befolyásoló – kormányrendelet látott napvilágot. Az 52/2021. (II. 9.) számú a bérletidíj-fizetési mentességről szóló Korm. rendelet 25 olyan tevékenységi kört sorol fel (pl. szállodai szolgáltatás, testedzési szolgáltatás, előadóművészet, éttermi vendétlátás stb.) ahol *„a bérbeadó a bérleti díj 2021. február, március, április, május és június hónapokra eső részét nem követelheti a bérlőtől.”* A rendelet alapján az önkormányzat 2021-ben további mintegy 52.613 eFt bérleti díj bevételtől esett el.

A 2022. évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat tartalmazó üzleti terv számai a 2021. 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.

# Előzmények

**A Társaságunk nyilvántartásában lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanállomány bemutatása**

Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány összetétele, illetve változása 2020/2021-ben, komfort-fokozat szerint:

A képen asztal látható

Automatikusan generált leírás

2020-ban az EVIN Nonprofit Zrt. nyilvántartásában 2.509 db olyan önkormányzati bérlakást tartottunk nyilván, melyből 432 lakás üres volt. Az üres lakások többsége több mint két éve állt üresen, állapotuk leromlott, a bérbeadható – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban lévő - lakások száma 10 alatt volt. A lakások többsége lomos, a korábbi bérlő, jogcímnélküli lakáshasználó által otthagyott ingóságok/lomok találhatók benne.

A képen szöveg látható

Automatikusan generált leírás

A fenti okok miatt a múlt évben lakások bérbeadására olyan pályázatot hirdettünk meg, melyben a nyertes pályázónak kellett vállalnia a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét, amelyet 2022-ben is folytatni kívánunk, ezzel is csökkentve az üres lakások számát.

Az önkormányzati tulajdonú helyiségállomány összetétele, illetve változása 2020/2021-ben épületen belüli elhelyezkedés szerint:

A képen asztal látható

Automatikusan generált leírás

# Lakásgazdálkodás

### Lakásgazdálkodás 2021

A képen szöveg látható

Automatikusan generált leírásA Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 2020. októberében 41 db olyan 25 m2-nél kisebb alapterületű, alacsony komfortfokozatú önkormányzati bérlakást jelölt ki elidegenítésre. A lakások értékesítése nyílt árverési eljárások keretében (3 részletben) történt, az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos folyamatok 2021. augusztus végén lezárultak. Az ingatlanok kikiáltási árának meghatározása minden esetben az ingatlanszakértői értékbecslések (5 millió forint forgalmi érték feletti ingatlanok esetében kontroll-értékbecslések) alapján történt. Az árverési felhívásokat az Önkormányzat és az EVIN Nonprofit Zrt. hivatalos honlapján tettük közzé, illetve ezzel párhuzamosan fényképes dokumentációt tartalmazó hirdetési csomagot töltöttünk fel az Ingatlan.com portálra.

A nyílt árveréseknek köszönhetően az ingatlanforgalmi szakértői véleményekben meghatározott piaci értékhez képest az ingatlanokat átlagosan 156 %-os áron sikerült értékesíteni.

A három csomagot összesítve megállapítható, hogy az értékbecslésekben a 31 db lakásra (alapterületben kifejezve: 532 m2) megállapított 223.079 eFt-hoz képest 327.366 eFt a tényleges bevétel, amely négyzetméterenként átlagosan 615 eFt bevételt jelentett az Önkormányzatnak.

2020-ban nyilvántartásunkban 432 db 25 m2-nél nagyobb alapterületű, üres önkormányzati bérlakás volt található. Az EVIN Nonprofit Zrt. - az üresen álló önkormányzati bérlakások számának csökkentése érdekében - javaslatot tett 60 db, több éve üresen álló, olyan önkormányzati bérlakás nyilvános pályázati eljárás keretében történő értékesítésére, melyek felújítása az önkormányzat számára nem gazdaságos. Elsősorban a komfort nélküli, alacsony komfortfokozatú és földszinti leromlott műszaki állapotban lévő lakások értékesítésére tettünk javaslatot, tekintettel arra, hogy ezek felújítása gazdasági szempontból indokolatlan, a felújításra fordított költségek - a jelenleg érvényben lévő bérleti díjak mellett – belátható időn belül nem térülnének meg.

Az EVIN Nonprofit Zrt. javaslata a 274/2021. (III.17.) számú polgármesteri határozattal elfogadásra került, ennek megfelelően megkezdődött a 60 db önkormányzati tulajdonban lévő lakás értékesítésre történő kijelölésének előkészítése, az értékesítendő lakások kiválasztása, az ingatlanforgalmi értékbecslések megrendelése és a pályázati eljárások dokumentációjának elkészítése. A 60 db ingatlant 3 különböző pályázati csomagban kívánjuk meghirdetni. A 60 db ingatlan alapterületben kifejezve megközelítőleg 2000 négyzetmétert tesz ki.

Első lépésként 20 db lakás pályázati dokumentációját készítettük el, ezen lakásokot a PKB 116/2021. (VIII.30.) sz. határozatával értékesítésre jelölte ki, egyúttal engedélyezte a pályázati eljárás megindítását. A pályázati eljárás 2021. szeptember 27. napján zárult, melynek eredményeképp 8 db ingatlan esetében hirdettünk nyertest, az adásvételi szerződések aláírása 2021. november 17. napjával bezárólag megtörtént.

A képen szöveg látható

Automatikusan generált leírásA PKB 343/202. (X.19.) számú határozatával a Pályázat IV. eljárás során el nem adott 12 db lakás vonatkozásában új pályázat kiírásáról döntött. A Bizottság döntésének megfelelően 2021. október 20. és 2021. november 18. napja között meghirdetésre került a 12 db lakást tartalmazó hirdetési csomag, melynek eredményeképp 5 db lakás esetében hirdettünk nyertes, az adásvételi szerződések aláírása 2021. december 20. napjával bezárólag megtörtént.

### Lakásgazdálkodási tervek 2022

* Az önkormányzati bérlakások bérleti díj bevételét bruttó 489.400 eFt összegben tervezzük, mely tartalmazza a továbbszámlázott víz-. csatornadíj térítés és szemét díj összegét is. A bérleti díj tervezett összege 385.500 eFt szemben a 375.200 eFt 2021. évi lakás bérleti díj bevételének tervezett összegével. A tervezett bevétel növekedés indoka az üres lakások 2020-ban megkezdett és 2022. évben folytatni kívánt bérbeadása.
* Az eddigi pályázati tapasztalatok figyelembevételével 2022-ben is tervezzük az üres lakásoknak a felújítási kötelezettség vállalása mellett történő bérbeadását.

Jelenleg folyamatban van további 15 db lakás felújítása. A lakások felmérése, a költségvetésének elkészítését követően nyilvános pályázati kiírást jelentettünk meg a kivitelező kiválasztására.

* 2022. évben folytatni javasoljuk a több éve üresen álló, olyan önkormányzati bérlakások nyilvános árverési felhívás keretében történő értékesítését, melyek felújítása az önkormányzat számára nem gazdaságos. Elsősorban a komfort nélküli, alacsony komfort fokozatú és földszinti, leromlott műszaki állapotban lévő lakásokat javaslunk, melyek felújítása a jelenleg is érvényben lévő bérleti díjak mellett belátható időn belül nem térülne meg.

# Helyiséggazdálkodás

### Helyiséggazdálkodás 2021

Az EVIN Nonprofit Zrt. jelenlegi nyilvántartásában 1583 db önkormányzati helyiséget tartunk nyilván melyből jelenleg 698 helyiség üresen áll.

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

A képen szöveg látható

Automatikusan generált leírásAZ EVIN Nonprofit Zrt. 2021. évi értékesítési tervének részét képezi a gazdaságosan nem hasznosítható üres pincék értékesítése. A jelenlegi nyilvántartásban 476 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 kiadás. A pincehelyiségek bérbeadására – azok rossz műszaki állapota miatt – nincs lehetőség. Tekintettel arra, hogy ezen helyiségek bevételt nem termelnek, kizárólag költséget generálnak, így az elsődleges – és a Képviselő-testület által már jóváhagyott - cél a teljes állomány értékesítése. 2020. novemberében 50 db üres pince már hivatalosan ki lett jelölve értékesítésre, első körben ebből az állományból választottunk ki 14 db-ot, amelyeknek nyilvános pályázat keretében történő értékesítését a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 50/2021. (VI.29.) számú határozatával jóváhagyta. A pályázati eljárás 2021. július 28. napján zárult, a meghirdetett 14 db pincéből 7 db vonatkozásában érkezett be érvényes pályázat. A PKB 120/2021. (VIII.30.) sz. határozatában döntött a pályázati eljárás eredményéről.

Második lépésben további 25 db pince vonatkozásában készítettük el az értékesítési dokumentációt. A pályázati eljárás megindítását a PKB 462/2021 (XI.30.) sz. határozatával jóváhagyta, a pályázati eljárás 2021. december 22. napján zárult, a meghirdetett 25 db pincéből 6 db vonatkozásában érkezett be érvényes pályázat. A pályázati eljárás eredményéről a PKB 2022. januári ülésén született döntés.

### Helyiséggazdálkodási tervek 2022:

* Az önkormányzati helyiségek bérleti díj bevételét bruttó 739.140 eFt összegben tervezzük, mely tartalmazza a továbbszámlázott víz-. csatornadíj összegét is. A 2021. évre tervezett 730.547 eFt bérleti díj elmaradása a pandémia miatti bevételkiesésre, valamint a 2021. évi tervben szereplő Damjanich u. 6. szám alatti ingatlan bérleti díját közvetlenül az Önkormányzat számlázta ki.
* A 2022-re tervezett bérleti díj bevétel mértéke a 2021. évi helyiség bérleti díj bevételekhez (705.186 eFt) képest 4,8%- os növekedést jelent, amely az üres helyiségek ütemes bérbeadásával magyarázható.
* 2022-ben javasoljuk a bérleti díjkedvezmények felülvizsgálatát és a helyiségdíjak aktualizálását.
* Az üres pincehelyiségek esetében – a költségek csökkentése érdekében - folytatjuk a Képviselő-testület által már jóváhagyott értékesítési programot.
* Üres helyiségek hasznosítása érdekében újabb pályázati kiírások lebonyolítása.
* A képen szöveg látható

  Automatikusan generált leírásCélunk, hogy minden üres helyiség pályázhatóvá váljon és az érdeklődők számára folyamatosan elérhető legyen.

# Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése

### Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, felújítási munkák 2021 évben

Az ingatlanállomány 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:** 2021.01.01-2021.12.31 között 528 db karbantartási és hibaelhárítási munka valósult meg.
* **Lomtalanítás**: 2020.09.18 óta összesen 117 db ingatlan lomtalanítása történt meg 67.691.300 Ft + ÁFA, azaz 85.967.951 Ft értékben.
* **Vízórák felszerelése:** Vízóra hiányában a kerületet 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. Jelenleg összesen 162 db ingatlanban történt meg a vízóra felszerelése összesen 14.603.359 Ft + ÁFA, azaz 18.546.266 Ft értékben.
* **Kéményjáratok felújítása:** A kéménybélelési program indulása óta 148 db kötelezéssel rendelkező ingatlanban történt felmérés vagy kéménybélelés vagy a gázkészülékek elektromos berendezésre. történő kiváltása. Egyes ingatlanok esetében a munkálatok még folyamatban vannak. Az eddigi kéménybélelési munkák összesen 118.472.242 Ft + ÁFA, azaz 150.459.747 Ft értékben valósultak meg.
* A képen szöveg látható

  Automatikusan generált leírás**Lakásfelújítások:** 54 db lakásfelújítási programban szereplő lakás átadás átvétele zárult le, amelyből a legtöbb lakás már az új bérlők részére átadásra került. Néhány lakás esetében a garanciális javításokra a munkaterület visszaadásra került a vállalkozók részére. Az összesen 54 db lakásfelújítás mindösszesen 420.066.572, -Ft + ÁFA, azaz 533.484.546, - Ft értékben valósult meg. További 15 db lakás felújításának előkészítő munkái (állapotfelmérés, műszaki leírás előkészítése) történtek meg.
* **További ingatlanfelújítások:** Damjanich u. 46. A/3. helyiség felújításának átadás-átvétele lezárult. Társaságunk további 11 db ingatlanban összesen 59.656.496, -Ft + ÁFA, azaz 75.763.750, -Ft értékben valósított meg nagy értékű felújításokat.

### 2022-re 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:



A képen szöveg látható

Automatikusan generált leírás

A 2022. évi előirányzat emelkedése az építőipari kivitelezési és szolgáltatási díjak, valamint az alapanyag árakban tapasztalt, az inflációs mértéket jóval meghaladó mértékű növekedésre vezethető vissza, illetve tartalmazza a 2021.12 havi áthúzódó tételeket is 54.769 eFt mértékben.

### 2022 évi tervezett felújítási munkák

* A Dohány u. 41. szám alatti telephelyünk belső felújítása (festés, mázolás, egyéb kisebb felújítási munkák – 16.510 eFt.
* 100% önkormányzati tulajdonú társasházak felújítása – 65.000 eFt
* 100% önkormányzati tulajdonú épületek felújítása – 77.000 eFt
* Nefelejcs u. 63. számú épület átalakítása, felújítása tervezéssel együtt – 374.650 eFt
* Önkormányzati tulajdonú ingatlanokban kisebb felújítási munkák elvégzése (kéményfelújítások, elektromos hálózatok és fűtési rendszerek felújítása) – 150.000 eFt
* Önkormányzati tulajdonú lakások, a használhatóság biztosítására irányuló felújítása – 200.000 eFt
* Társaságunk az előre nem látható, azonnali beavatkozást igénylő, az élet- és balesetveszély megszüntetésére irányuló munkák elvégzését egy kisebb felújításokra vonatkozó keretszerződés alapján tervezi megoldani, melyre külön költségvetési sorban került az előirányzott fedezet.

A program célja az élet- és balesetveszély elhárítása, a Társaság kezelésébe tartozó ingatlanok állagának védelme, és a társaság kezelésébe tartozó ingatlanok rendeltetésszerű használatában bekövetkezett gátló körülmények megszüntetése. Ezen munkálatok részleges vagy teljes felújításnak is minősülhetnek, mivel több esetben meghaladhatják a karbantartási kategória forgalmát.

* Társaságunk folytatja az üzemeltetésében lévő 100%-os Önkormányzati tulajdonú ingatlanok műszaki felmérését a felújítási költségek hozzárendelésével, melynek célja az EU-s, illetve hazai pályázatokon történő részvételre előzetesen kidolgozott projekt előkészítő tanulmány vázlattervének elkészítése.

# Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei

A vagyonhasznosítási feladatok (lakások és helyiségek bérbeadásával, valamint értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások) ellátására az Önkormányzat 2021. évi költségvetésében előirányzott 467.384 e Ft kiadási összegével szemben a 2022. évi költségvetés 584.339 e Ft összegű előirányzatot tartalmaz, amelyből 56.940 eFt a 2021.12. havi áthúzódó tételek összege. A növekedés oka a szolgáltatások díjainak várható emelkedése és a tervezett béremelés (10%). Mindezek figyelembevételével a tervezett költségnövekedés mértéke 12,8%.

A képen szöveg látható

Automatikusan generált leírásAz ingatlangazdálkodási feladatok kiadásait az Önkormányzat a feladatellátási szerződés keretében biztosítja Társaságunk részére.

Az alábbi táblázat a feladatellátásra vonatkozó 2021. és a 2022. évi költségvetésben szereplő vagyonhasznosítási és üzemeltetési feladatok előirányzatainak változását mutatja együttesen:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Költségvetési előirányzatok alakulása** | | | |
| **Előirányzat sor megnevezése** | **2021. évi előirányzat összege (eFt)** | **2022. évi előirányzat összege (eFt)** | **Változás (eFt)** |
| Vagyonhasznosítási feladatok (lakások és helyiségek bérbeadásával, valamint értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások) | 467 384 | 584 339 | 116 955 |
| Önkormányzati tulajdonú ingatlanok karbantartása, erzsébetvárosi gyorsszervíz szolgáltatás | 195 402 | 345 563 | 150 161 |
| Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása | 250 110 | 209 410 | -40 700 |
| Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja | 75 004 | 101 395 | 26 391 |
| Önkormányzati tulajdonú lakásokba és helyiségekbe vízóra felszerelése | 5 052 | 1 640 | -3 412 |
| Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak) | 83 554 | 94 848 | 11 294 |
| **Összesen:** | **1 076 506** | **1 337 195** | **260 689** |

A 2022. évi előirányzat tartalmazza a 2021.12. havi áthúzódó tételeket összesen 114.544 eFt értékben.

A képen szöveg látható

Automatikusan generált leírás

# Parkolás-üzemeltetési üzletág

# 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 Ingatlangazdálkodási 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.

A fenti feladatok végrehajtása során:

* Erzsébetváros Önkormányzata 177 millió forintot szavazott meg két részletben az infrastruktúra kialakításához és az induló költségek fedezéséhez;
* A végleges elszámolás szerint 94 millió forint kiadás merült fel, ezzel 83 millió forint került megtakarításra.

A Társaság a fenti határozatot végrehajtotta, melynek eredményeképpen az Önkormányzat és a Társaság között 2020. június 10-án Közszolgáltatási szerződés jött létre parkolás-üzemeltetés tárgyában, és 2020. július 02-án teljes üzemben elindult a parkolási rendszernek a Társaság által történő üzemeltetése a kerületben.

A Közszolgáltatási szerződés keretében 2020.12.31-ig terjedő időszakra 353 millió forint előirányzat került elfogadásra a kb. 6 hónapos működési költség megelőlegezésére.

Az Önkormányzat és a Társaság között létrejött közszolgáltatási szerződéseben 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 képen szöveg látható

  Automatikusan generált leírása várakozási övezetek területén a Parkolási rendeletben meghatározott díjfizetési feltételekkel történő várakozás ellenőrzése;
* az Önkormányzatot megillető, a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerinti – Parkolási rendeletben szabályozott mértékű várakozási díj és pótdíj beszedése az azzal kapcsolatos pénzfeldolgozás: pénzkazetták ürítése, szállítása, pénzintézetnek történő átadása;
* a várakozási díjak és pótdíjak beszedése érdekében az önkéntes teljesítés elmaradása esetén fizetési felszólítások kiküldése, a várakozási díjak és pótdíjak érvényesítése és behajtása érdekében jogi képviselő igénybevételével 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.

Valamivel több, mint 4 havi üzemszerű működést követően azonban – a Covid járványra hivatkozva – Magyarország Kormányának 479/2020. (XI. 3.) számú, a veszélyhelyzet idején alkalmazandó további védelmi intézkedésekről, valamint az 512/2020. (XI. 21.) számú a veszélyhelyzet idején a parkolást könnyítő intézkedésekről szóló Korm. rendelet alapján 2020. november 3-tól a közterületi parkolás díjmentessé vált.

A 2021. évi üzleti terv összeállításánál jelentős bizonytalanságot okozott az a körülmény, hogy a vészhelyzet miatti ingyenes parkolás lejáratának határidejét a Korm.rendelet nem határozta meg, ezért a Társaság a bizonytalan körülmények miatt több verzióban, különböző szcenáriókat figyelembe véve készített költségvetési tervet 2021-re vonatkozóan.

Végül a közterületi parkolás ingyenessége 2021.05.25-én szűnt meg. A 2022-es költségvetés teljes éves működést feltételezően készült.

A képen szöveg látható

Automatikusan generált leírás

# A 2021-es időszak tapasztalatainak bemutatása

### A képen szöveg látható Automatikusan generált leírásÜgyfélszolgálat

Erzsébetvárosban évente nagyságrendileg 9-10.000 db parkolási hozzájárulást váltanak ki. A fizetős időszak 2021. májusi újraindulásának bejelentését követően a Hatósági és Ügyfélszolgálati Iroda csak 6.000 db engedélyt állított ki. Ennek következtében az induláskor a szokásosnál jóval több pótdíjat szabtak ki a kollégáink, aminek a nagy részét – az engedélyek bemutatását követően – később töröltük.

Ez az ügyfélszolgálatunkon átmenetileg jelentős leterheltséget okozott, mivel a szokásos forgalomnak a többszörösét kellett kezelni, ami az alábbi táblázatból is jól látható:

6 fős ügyfélszolgálati állományunkból a veszélyhelyzet ideje alatt 1 kolléga mondott fel, akit augusztusban sikerült csak pótolni, majd novemberben volt még egy kilépőnk, akinek a helyére a parkoló ellenőrök közül találtunk embert.

2021. december 1-vel átvettük a Hatósági és Ügyfélszolgálati Irodától a várakozási hozzájárulások kiadását, melynek keretében 2022. február végéig 9.213 db engedély került kiadásra. Az Önkormányzat ebből származó bevétele meghaladta a 20 millió forintot.

### Parkolás ellenőrzés

A képen szöveg látható

Automatikusan generált leírásTovábbra is a fluktuáció kontrollálása a legnagyobb feladat. A 2020. november 4-i leálláskor 32 főt számlált a parkolóőrök száma, ami a teljes feltöltött létszámunknak felel meg. Dacára annak, hogy a vészhelyzet ideje alatt az Önkormányzatnak nem keletkezett parkolási bevétele, minden munkavállalót megtartottunk – köszönhetően az Önkormányzat döntésének – a próbaidőn lévőkkel viszont nem tudtunk hosszabbítani. Időközben különböző indokok miatt is veszítettünk munkatársakat, így a 2021. májusi újrainduláskor a parkolási ellenőrök létszáma 24 főt tett ki.

2021 év közben folyamatosan léptettünk be és ki munkavállalókat, ugyanakkor a legnagyobb pozitívumnak azt értékeljük, hogy más parkolási társasághoz nem volt távozónk.

Míg nagyságrendileg 10 pozíció tekintetében folyamatos a csere, az állomány 2/3-a stabilnak mondható, több mint 10 ember az indulástól a kollektíva részét képezi.

2021 nyarán kiemelkedően sok atrocitás érte ellenőreinket – 2 esetben rendőrségi feljelentést is tettünk – de a Rendészeti Igazgatóság és az Önkormányzat kommunikációs osztályának segítségével ezt sikerült visszaszorítani. Meg akarjuk értetni az emberekkel, hogy 2021. január elsejétől – a Btk. módosításának köszönhetően – munkatársasing közfeladatot ellátó személynek minősülnek, így zaklatásuk, vagy megtámadásuk súlyosabb büntetőjogi következményekkel jár.

### Jogi ügyek, pótdíj behajtások

Mivel 2020-ban összesen csak 4 hónapot üzemeltünk, így a peres eljárásaink száma még elhanyagolható volt, lévén azt a pótdíj kiszabásától számított 1 éven belül szükséges megindítani.

Operációnk következetességét mutatja, hogy a Békéltető Testületek elé vitt ügyeink közül eddig csupán egyszer adott helyt a panasznak a bizottság, minden más esetben elutasító határozat született.

2021-ben a legnagyobb újonnan megjelenő költségek a behajtással kapcsolatban keletkeztek, amelyeket minden esetben előre kell megfinanszíroznunk. (közjegyzői és ügyvédi díjak stb.)

Miután jelenleg is csak a kiosztott pótdíjak kb. 2/3-át fizetik be, így 2022-ben is jelentős behajtási és jogi költségekkel kalkulálunk.

### Bevételek és kiadások alakulása

A 2021. évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat tartalmazó üzleti terv számai az üzemszerű működés 2020. július és október között eltelt teljes 4 hónapos időszakának tapasztalatai alapján készült.



A képen szöveg látható

Automatikusan generált leírás

A 603/2020. (XII. 18.) számú, a koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésről szóló Korm. rendelet alapján az Önkormányzatnak, az ingyenes parkolási időszak lejártát követően sem volt lehetősége a parkolási díjak 2021. évi emelésére.

Ezáltal az ingyenes parkolási időszak miatt kiesett bevételek részleges kompenzálására sem maradt lehetőség 2021-ben.

# 2022-es költségvetési terv

### Bevételek

A 2020. októberében leadott parkolási bevételi tervekhez képest, a november 4-én életbe lépő ingyenes parkolási rendelet miatt, 2021-ben 214.293 eFt bevételcsökkenéssel, illetve 2021. február 22-i indulással kalkuláltunk.

Ezzel szemben az ingyenes parkolás 2021. május 23-án szűnt meg, így a korábban tervezett bevételkiesés az eredetileg kalkulálthoz képest jelentősen növekedett. A 2021. évre tervezett, korrigált 1.369.823 eFt bevétele helyett a 2021. évi parkolási bevételek ténylegesen 939.249 eFt-ot tettek ki, amely további 430.574 eFt bevételkiesést jelentett.

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.

A 2022. évi bevételek tervezésénél a 2021. évi tapasztalatokból, valamint a pandémiát megelőző teljes évre vonatkozó tényleges bevételekből indultunk ki, feltételezve a díjemelés 2. félévben történő bevezetését.

Ezzel szemben Budapest Főváros Közgyűlésének 2022.06.29-i ülésén hozott döntése értelmében, 2022. szeptember 5-től változik 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/órára 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/órára emelkedik, valamint 8:00 – 20:00 óra közötti időre nő a díjfizetési időszak.

A fenti változásokat figyelembe véve a parkolásból származó bevételek a korábban elfogadott üzleti tervben meghatározott bruttó 1.699.990 eFt-ról 1.963.240 eFt-ra növekednek, amely 263.250 eF bevételnövekedést jelent, az alábbi megoszlásban:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Bruttó bevételi terv** | | |
|  | **2021** | **2022 eredeti terv** | **2022 módosított terv** |
| **Automata bevétel** | 204.429 eFt | 275.120 eFt | 279.616 eFt |
| **Mobil bevétel** | 873.102 eFt | 1.064.870 eFt | 1.294.426 eFt |
| **Pótdíj bevétel** | 292.293 eFt | 360.000 eFt | 368.642 eFt |
| **Várakozási díj hozzájárulás** | 0 eFt | 0 eFt | 20.556 eFt |
| **Összes bevétel** | **1.369.823 eFt** | **1.699.990 eFt** | **1.963.240 eFt** |

Mobil bevételeinkben elhanyagolható a szezonális hatás és a variancia, így 2022-es bevételi adataink becslésekor pusztán a 2021-es adatokra hagyatkoztunk, de figyelembe vettük azt a tényt, hogy a mobiltelefonnal történő díjfizetés egyre népszerűbb.

A módosított bevételi tervszámok kiszámításánál figyelembe vettük, hogy az eredeti tervezésnél a 2. félév elejétől történő díjemelés bevezetésével kalkuláltunk, ugyanakkor a ténylegesen elfogadott díjemelés összegénél alacsonyabb mértékben.

A képen szöveg látható

Automatikusan generált leírás

Figyelembe vett tények a kalkulációkor:

* 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.

Pótdíjak tekintetében egyértelműen látszik a felfutás a májusi indulás után és az az utáni stabilitás.

Egyedül az automata bevételekben mutatkozik szezonalitás – amit 2020-ban is tapasztaltunk.



Az automata bevételek esetében valószínűsíthetően akkor van több bevételünk amikor több vidéki lakos érkezik a kerületbe. A kiugró hetek a hónapok zárására vezethetőek vissza. A csökkenő trendvonal az emelkedő mobillal állhat párhuzamban.

### Kiadások

Az eredeti 2022. évi tervezésnél a kiadások esetében a 2020-2021 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 1-8. 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 eF költségnövekedést jelent.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Megnevezés** | **Bruttó kiadási terv (eFt)** | | |
| **2021** | **2022 eredeti terv** | **2022 módosított terv** |
| Tárgyi eszköz (nem beruházás) | 0 | 0 | 0 |
| Anyagköltség | 31 846 | 41 064 | 20 715 |
| Igénybe vett szolgáltatások költsége | 238 078 | 333 853 | 403 074 |
| Egyéb szolgáltatások költségei | 93 815 | 122 332 | 154 124 |
| Bérköltség - Parkolás üzletág | 216 060 | 258 379 | 288 973 |
| Személyi jellegű egyéb kifizetések - Parkolás üzletág | 17 723 | 15 453 | 16 883 |
| Bérjárulékok - Parkolás üzletág | 30 885 | 37 917 | 36 309 |
| Bérköltség - EVIN … % | 76 200 | 128 039 | 103 188 |
| Személyi jellegű egyéb kifizetések - EVIN … % | 3 750 | 4 930 | 5 727 |
| Bérjárulékok - EVIN … % | 11 921 | 18 029 | 17 140 |
| **Összes kiadás:** | **720 278** | **959 996** | **1 046 133** |

Az **anyagköltségek** esetében a 20 mFt-ot meghaladó megtakarítás a korábban tervezettel alacsonyabb mértékben megvalósuló karbantartási igénnyel, parkolóhelyek felfestésének anyagköltségével és a parkolóellenőrök számára biztosított céges mobilkészülékek, illetve azok használatának költségével függ össze.

Az **igénybe vett szolgáltatások** várhatóan mintegy 67 millió Ft-tal történő növekedésénék oka jelentős részben a mobildíjfizetéssel összefüggő jutalékok (+36 millió Ft), a jogi tanácsadással (behajtással) kapcsolatos költségek (+21 millió Ft), valamint a postaköltségek (+15,5 millió Ft) és az érmeszállítás díjának (+8,6 millió Ft) növekedésére vezethető vissza. Mindeközben egyes igénybe vett szolgáltatások esetében a költségek várhatóan elmaradnak az eredetileg tervezett összegektől, amelyet a módosított üzleti terv összeállításakor szintén figyelembe vettünk.

Az **egyéb szolgáltatások** közel 32 millió Ft-os növekedését egyértelműen a jogi tanácsadáson túlmenően, a parkolási díjak behajtásával kapcsolatos egyéb költségeknek a tervezetthez képest történő növekedése eredményezi. (fizetési meghagyások díja, végrehajtói díjak, perköltség stb.)

A **személyi jellegű kiadások** esetében az 5,5 millió Ft növekedés a parkolási idő növekedésével összefüggő műszakpótlékokra, illetve az ezzel kapcsolatban IV. negyedévben tervezett létszámbővítésre vezethető vissza.

### Eredmény

A fentiek alapján a parkolási üzletág tervezett eredménye várhatóan 177.113 eFt-tal javul.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Eredmény** | | | |
|  | **2021 terv** | **2021 tény** | **2022 eredeti terv** | **2022 módosított terv** |
| Bevételek: | 1.369.823 eFt | 939.249 eFt | 1.699.990 eFt | 1.963.240 e Ft |
| Kiadások | 720.277 eFt | 720.277 eFt | 959.996 eFt | 1.046.133 eFt |
| **Eredmény** | **649.546 eFt** | **218.972 eFt** | **739.994 eFt** | **917.107 eFt** |

### 2022. évi felhalmozási igény

* elektromos töltőhelyek kialakítása – 38.100 eFt
* informatikai eszközök cseréje (PC, laptop, kiegészítő eszközök) – 6.350 eFt

# A képen szöveg látható Automatikusan generált leírásÖsszegzés

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

# 

# 