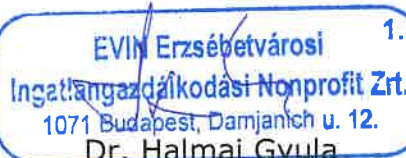


EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangezdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság

2024. évre vonatkozó

ÜZLETI TERVE

Készült: Budapest, 2023.11.22.


EVIN Erzsébetvárosi 1.
Ingatlangezdálkodási Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12.
Dr. Halmi Gyula
vezérigazgató

Tartalomjegyzék

Ingatlangazdálkodási üzletág.....	3
I. Lakásgazdálkodás	4
Lakásgazdálkodás 2023	5
Lakásgazdálkodási tervek 2024	6
Lakásgazdálkodás értékesítés	6
II. Helyiséggazdálkodás	11
Helyiséggazdálkodás 2023	11
Helyiséggazdálkodási tervek 2024.....	11
Helyiséggazdálkodás értékesítés	12
III. Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, fejlesztése	15
Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése 2023. évben	15
2024. évre tervezett műszaki feladatok ellátása	16
Lakóingatlanok fejlesztési munkálatai a 2023. évben	16
IV. Társasházkezelés	18
V. Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei	20
Parkolás-üzemeltetési üzletág	21
I. Előzmények	21
II. A 2023-as időszak tapasztalatainak bemutatása.....	22
Ügyfélszolgálat	22
Parkolás ellenőrzés.....	23
Jogi ügyek, pótdíj behajtások	24
Bevételek és kiadások alakulása	24
III. 2024-es költségvetési terv	25
Bevételek	25
Kiadások.....	26
Eredmény.....	27
2024. évi felhalmozási igény (a 2024 évi észszerű nyereség terhére)	27
Összegzés	28

Ingatlangazdálkodási üzletág

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 Ingatlan gazdálkodási 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 látta el.

- Lakás gazdálkodás: az Önkormányzat tulajdonát képező lakások elidegenítésével, hasznosításával kapcsolatos feladatok.
- Helyisésgazdálkodás: az Önkormányzat tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségek, egyéb ingatlanok elidegenítésével, hasznosításával kapcsolatos feladatok.
- Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése: az Önkormányzat tulajdonát képező lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek és egyéb ingatlanok, valamint épületek üzemeltetésével kapcsolatos feladatok.
- Önkormányzati tulajdon képviselete társasházakban: a Társaság ellátja a vegyes tulajdonú és a 100%-os önkormányzati tulajdonú társasházakban fennálló önkormányzati tulajdoni hányaddal összefüggő pénzügyi kötelezettségek (célbefizetések és közös költségek) nyilvántartásának vezetésével, előkészítésével és ellenőrzésével kapcsolatos, valamint az önkormányzati tulajdon képviseletével kapcsolatos szervezési és adminisztrációs feladatokat.

Az Önkormányzat és a Társaság között, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 163/2023. (V.17.) számú határozata alapján 2023. július 1-től új, a lakás- és helyisésgazdálkodási feladatok ellátásáról szóló közszolgáltatási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) lépett hatályba.

A Szerződés hatálybalépésével együtt a Felek között korábban létrejött és többször módosított Feladatellátási szerződés 2023. június 30. napjával közös megegyezéssel megszűnt.

A korábbi megállapodáshoz képest a Szerződésben a Társaság által ellátandó feladatok nem, csak az Önkormányzat és a Társaság közötti elszámolás gyakorisága és módja változott. Ez alapján a Szerződés 5.7.2. pontja szerint „A Közzolgáltató köteles minden negyedévet követő hónap 20. napjáig a Főépítési és

Vagyongazdálkodási Iroda által megadott adattartalomnak megfelelően jóváhagyásra benyújtani a Képviselő-testület részére beszámolóját a Szerződésben foglaltak végrehajtásáról, a kapott Ellentételezés felhasználásáról.”

A kontrolling terület folyamatosan ellenőrzi az ingatlangazdálkodási tevékenységgel kapcsolatban tárgyévben felmerült költségeket, valamint az Önkormányzat nevében kiszámlázott bérleti díj bevételeket és azok teljesülését. A felmerült költségek és bevételek összevetve a Társaság üzleti tervében, illetve az Önkormányzat költségvetésében elfogadott bevételi és kiadási előirányzati összegeivel (terv/tény összehasonlítás) megfelelő alapot nyújtanak a következő évi tervezéshez.

A 2024. évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat tartalmazó üzleti terv számai a 2023. I-III. negyedévi üzemszerű működés tapasztalatai, valamint az Önkormányzat 2023. október 24-én kelt, 2024. évi költségvetési köriratában foglalt előírások figyelembevételével készült.

Ezen túlmenően a 2024. évi üzleti terv összeállítása során figyelembe vettük, a működés racionalizálása mellett, a szükséges munkaerőbővítést és béremelést, továbbá a jelentős mértékű inflációnak a szolgáltatásokban folyamatosan jelentkező negatív hatásait.

I. Lakásgazdálkodás

Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány összetétele komfortfokozat és m² megoszlás szerint (2023. november 1.):

2023. november	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
piaci	14	9,3	134	8,7	18	10,0	4	1,3	0	0,0	170	7,6
költségelví	114	76,0	1115	72,4	98	54,4	167	53,7	27	45,8	1521	67,9
szociális	4	2,7	53	3,4	3	1,7	8	2,6	1	1,7	69	3,1
máscélú haszn.	5	3,3	6	0,4	1	0,6	1	0,3	7	11,9	20	0,9
üres	13	8,7	232	15,1	60	33,3	131	42,1	24	40,7	460	20,5
összesen	150	100,0	1540	100,0	180	100,0	311	100,0	59	100,0	2240	100,0

2023. november	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²	Átlag m ²
piaci	787	56,2	5846	43,6	861	47,8	133	33,3	0	0,0	7627	44,9
költségelví	6010	52,7	54806	49,2	4017	41,0	5478	32,8	538	19,9	70849	46,6
szociális	232	58,0	2421	45,7	145	48,3	280	35,0	18	0,0	3096	44,9
máscélú haszn.	192	38,4	199	33,2	20	0,0	32	32,0	107	15,3	550	27,5
üres	742	57,1	10999	47,4	2163	36,1	4145	31,6	449	18,7	18498	40,2
összesen	7963	53,1	74271	48,2	7206	40,0	10068	32,4	1112	18,8	100620	44,9

Lakásgazdálkodás 2023

PKB ülésekre 2023. évben összesen 144 db előterjesztést készítettünk. Ezen előterjesztések eredményeként 155 db lakásbérleti szerződést kötöttünk az alábbi jogcímeken:

- jogviszony rendezés,
- jogviszony folytatás,
- jogcímnélküli lakáshasználó lakáshasználatának rendezése,
- bérleti szerződések meghosszabbítása,
- állampolgárok közötti csere,
- nyertes pályázók.

A Király u. 25. és a Király u. 29. esetében az utolsó bérlők kiköltözése is megtörtént, az épületek év elején így lezárásra kerültek.

A Király u. 27. szám alatti épületben még két jogcímes bérlő van, akiknek cserelakást ajánlottunk fel, illetve egy lakásban jogcímnélküli lakó tartózkodik.

2020-2023 között összesen 225 db lakást újítottunk fel az alábbi megoszlásban:

- önkormányzat által felújított: 107 db,
- bérlői kötelezettség terhe mellett felújított: 118 db (30 lakáspályázat elbírálása még folyamatban van).

Pályázati kiírások

- A 2023. évi I. lakáspályázat 2023. február 16-án került meghirdetésre: 30 db lakásra lehet pályázni felújítási kötelezettség terhe mellett. A pályázatok benyújtási határideje 2023. március 17-e volt, 67 pályázat érkezett, a PKB 21 lakás esetében hirdetett nyertes pályázót. A szerződéskötés után a lakások birtokbaadása megtörtént, a nyertes pályázók 12 hónapon belüli felújítási kötelezettsége mellett.
- A 2023. évi II. lakáspályázat 2023. május 17-én került meghirdetésre: 40 db felújításra meghirdetett lakásra lehetett pályázni. A pályázatok benyújtási határideje 2023. június 16-a volt, a beérkezett 54 db pályázatból 18 lakás esetében hirdettünk nyertest. A szerződéskötések után, a birtokbaadást követően a nyertes pályázók megkezdték a lakások felújítását.
- A 2023. évi utolsó, III. lakáspályázat kiírására 2023. október 4-én került sor, összesen 30 db felújítást igénylő lakásra. A beadási határidőig (2023. október 27.) 33 db pályázat érkezett. Ezek eredményéről a PKB várhatóan 2023. december 5-én megtartandó ülésén dönt.

A pályázatok során lehetővé tettük, hogy az üresen maradt lakások a második helyezettek részére felajánlásra kerüljenek.

Egyéb elhelyezések

- 2023. évben a 20 db szolgálati lakás keretből 2023. október 31-ig 9 db lakásra történt kijelölés és PKB döntést követően szerződéskötés. A december 5-ei PKB ülésre várhatóan további 4-5 lakásra készítünk javaslatot.
- A Csányi u. 8. szám alatti földszinti lakásából egy bérlő kihelyezése történt meg cserelakásba. A Csányi u. 4. szám alatti épületből egy bérlő elhelyezése folyamatban van.
- A Cserhát u. 24. szám alatti társasházban a szomszédos épület kéményeinek életveszélyessé válása miatt összesen 8 lakó elhelyezéséről gondoskodtunk, átmeneti jelleggel.

Lakásgazdálkodási tervek 2024

- Online lakáspályázati rendszer bevezetése, a pályázati eljárás egyszerűsítése érdekében.
- Akadálymentes felújított lakások bérbeadására pályázat kiírása és lebonyolítása
- A Király u. 27. szám alatti ingatlan kiürítésének befejezése.
- 2024-ben legalább két pályázat kiírása felújítási kötelezettség vállalása mellett (kb. 50 db lakás).
- A Péterfy S. u. 39. szám alatti épületből a bérlők kihelyezésének folytatása.
- Verseny u. 26. és Péterfy S. u. 43. szám alatti épületek – elbontani tervezett - lakásainak kiürítése a bérlők elhelyezése mellett.
- 2024. évben lejáró jogviszonnyal rendelkező rendkívüli élethelyzetes lakáshasználók jogviszonyának rendezése.
- 2024. évi felújítási csomag előkészítése 20-25 lakásra.
- Kertész u. 24-28. szám alatti épületben meglévő üres lakások felmérése, hasznosításukra javaslat készítése.

Lakásgazdálkodás értékesítés

A 2023. év eredményei

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 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 került meghirdetésre. A PKB 33/2023. (I.23.) számú határozatában hozott döntést az eljárás eredményéről, melynek értelmében 11 db lakás esetében hirdettünk nyertest, az adásvételi szerződések aláírása 2023. február 22. napjával bezárólag megtörtént.

Összesítő táblázat a pályázat eljárás eredményéről:

S.sz.	Ingatlan	Alapterület	Forgalmi érték	M2 ár	Vételár	M2 ár	Diff. (Ft)
1.	Csengery u. 3. fsz. 4.	25	19 300 000 Ft	772 000 Ft	23 000 000 Ft	920 000 Ft	3 700 000 Ft
2.	Csengery u. 3. fsz. 6.	24	18 500 000 Ft	770 833 Ft	22 000 000 Ft	916 667 Ft	3 500 000 Ft
3.	Dob u. 80. fsz. 3.	29	20 600 000 Ft	710 345 Ft	22 110 000 Ft	762 414 Ft	1 510 000 Ft
4.	Erzsébet krt. 28. FE. 2.	20	16 700 000 Ft	835 000 Ft	19 738 500 Ft	986 925 Ft	3 038 500 Ft
5.	Hársfa u. 34. I. 36.	33	24 600 000 Ft	745 455 Ft	24 860 000 Ft	753 333 Ft	260 000 Ft
6.	Hernád u. 25. III. 29.	28	21 100 000 Ft	753 571 Ft	21 180 000 Ft	756 429 Ft	80 000 Ft
7.	Murányi u. 26. fsz. 3.	23	17 500 000 Ft	760 870 Ft	17 880 000 Ft	777 391 Ft	380 000 Ft
8.	Murányi u. 26. fsz. 8.	21	15 000 000 Ft	714 286 Ft	17 080 000 Ft	813 333 Ft	2 080 000 Ft
9.	Peterdy u. 29. fsz. 5.	29	21 800 000 Ft	751 724 Ft	21 920 000 Ft	755 862 Ft	120 000 Ft
10.	Rottenbiller u. 15. fsz. 4.	62	31 800 000 Ft	512 903 Ft	37 510 000 Ft	605 000 Ft	5 710 000 Ft
11.	Rottenbiller u. 54. fsz. 1A.	27	17 000 000 Ft	629 630 Ft	18 410 000 Ft	681 852 Ft	1 410 000 Ft
ÖSSZESEN:		321	223 900 000 Ft	723 329 Ft	245 688 500 Ft	793 564 Ft	21 788 500 Ft

Az értékbecslésekben meghatározott 223.900.000,- Ft-os forgalmi értékhez képest a tényleges bevétel 245.688.500,- Ft lett. A 11 db lakás átlagosan 793.564 Ft-os négyzetméteráron került értékesítésre.

Szükséglakások értékesítése

A PKB 88/2023. (II.14.) számú határozatában 12 db szükséglakás értékesítésre történő kijelöléséről döntött, egyúttal engedélyezte a pályázati eljárás megindítását. A pályázati eljárás 2023. február 16. és 2023. március 16. napja között kerül meghirdetésre. A PKB 191/2023. (III.28.) számú határozatában hozott döntést az eljárás eredményéről, melynek értelmében 12 db lakás esetében hirdettünk nyertest, az adásvételi szerződések aláírása 2023. június 15. napjával bezárólag megtörtént.

Összesítő táblázat a pályázat eljárás eredményéről:

	Ingatlan	M2	Kikiáltási ár	M2 ár	Vételár	M2 ár	Diff (Ft)
1.	Akácfa u. 57. II. 44.A.	17	14 600 000 Ft	858 824 Ft	16 560 000 Ft	974 118 Ft	1 960 000 Ft
2.	Bethlen G. u. 3. III. 21.	10	7 900 000 Ft	790 000 Ft	10 400 000 Ft	1 040 000 Ft	2 500 000 Ft
3.	Kertész u. 33. fsz. 6.A.	14	12 100 000 Ft	864 286 Ft	17 102 900 Ft	1 221 636 Ft	5 002 900 Ft
4.	Király u. 75. fsz. 9.	23	19 700 000 Ft	856 522 Ft	20 130 000 Ft	875 217 Ft	430 000 Ft
5.	Munkás u. 4. I. 7.A.	15	12 100 000 Ft	806 667 Ft	15 100 500 Ft	1 006 700 Ft	3 000 500 Ft
6.	Murányi u. 34. fsz. 6.	9	7 500 000 Ft	833 333 Ft	9 000 000 Ft	1 000 000 Ft	1 500 000 Ft
7.	Murányi u. 50. III. 14.	13	8 800 000 Ft	676 923 Ft	10 675 000 Ft	821 154 Ft	1 875 000 Ft
8.	Nefejejs u. 23. III. 34.	20	16 000 000 Ft	800 000 Ft	16 210 000 Ft	810 500 Ft	210 000 Ft
9.	Peterdy u. 39. V. 36.	11	7 400 000 Ft	672 727 Ft	11 060 000 Ft	1 005 455 Ft	3 660 000 Ft
10.	Rózsa u. 36. I. 12.	16	13 300 000 Ft	831 250 Ft	16 035 000 Ft	1 002 188 Ft	2 735 000 Ft
11.	Szövetség u. 39. IV. 1.	11	9 700 000 Ft	881 818 Ft	10 110 000 Ft	919 091 Ft	410 000 Ft
12.	Wesselényi u. 63. III. 8.	13	9 800 000 Ft	753 846 Ft	11 956 000 Ft	919 692 Ft	2 156 000 Ft
ÖSSZESEN:		172	138 900 000 Ft	802 183 Ft	164 339 400 Ft	966 312 Ft	25 439 400 Ft

Az értékebecslésekben meghatározott 138.900.000,- Ft-os forgalmi értékhez képest a tényleges bevétel 164.339.400,- Ft lett. A 12 db lakás átlagosan 966.312,- Ft-os négyzetméteráron került értékesítésre.

Műemlék jellegű épületben lévő lakások értékesítése

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 bérletét, amennyiben a lakás 1995. november 30. napján műemléképületben lévő lakásnak minősült.

A törvény alapján az ingatlanok vételára

- a forgalmi érték 100 %-a azon bérletők esetében, akiknek bérleti jogviszonya 5-25 év közötti,
- a forgalmi érték 35-50 %-a azon bérletők esetében, akik az ingatlan bérleti jogához csere útján jutottak hozzá,
- a forgalmi érték 15 %-a azon bérletők esetében, akiknek bérleti jogviszonya eléri vagy meghaladja a 25 évet.

A Képviselő-testület 129/2023. (IV.19.) számú határozatában az alábbi 17 lakást jelölte ki értékesítésre, illetve határozta meg az ingatlanok forgalmi értékét, valamint – a fent rögzített kedvezmények alapján – azok vételárát, azzal, hogy az Ltv. 47. § (7) bekezdés szerint a vételár egyösszegű megfizetése esetén a bérletet a vételárból további 5 % kedvezmény illeti meg:

	Ingatlan	HRSZ	M2	Szoba	Komfortfokozat	Forgalmi érték	Kedvezmény	Vételár
1.	Dob u. 3. fszt. 5.	34228/0/A/6	57	1,5	komfortos	19 750 000 Ft	50%	39 500 000 Ft
2.	Dob u. 3. I. 10.	34228/0/A/10	80	2,5	komfortos	54 300 000 Ft	85%	8 145 000 Ft
3.	Dob u. 3. I. 11.	34228/0/A/12	50	1	komfortos	36 100 000 Ft	85%	5 415 000 Ft
4.	Dob u. 3. I. 9.	34228/0/A/9	74	2	komfortos	56 300 000 Ft	85%	8 445 000 Ft
5.	Dob u. 3. II. 14.	34228/0/A/17	101	3	összkomfortos	80 300 000 Ft	85%	12 045 000 Ft
6.	Dob u. 3. II. 15.	34228/0/A/18	69	2	komfortos	53 700 000 Ft	50%	26 850 000 Ft
7.	Dob u. 3. II. 17.	34228/0/A/20	81	2	komfortos	55 600 000 Ft	85%	8 340 000 Ft
8.	Dob u. 3. III. 19.	34228/0/A/22	71	2	komfortos	49 100 000 Ft	85%	7 365 000 Ft
9.	Dob u. 3. III. 20.	34228/0/A/23	84	2	komfortos	58 600 000 Ft	0%	58 600 000 Ft
10.	Dob u. 3. III. 21.	34228/0/A/24	108	3	komfortos	81 200 000 Ft	85%	12 180 000 Ft
11.	Dob u. 3. III. 22.	34228/0/A/25	70	2	komfortos	48 500 000 Ft	85%	7 275 000 Ft
12.	Dob u. 3. III. 23.	34228/0/A/26	76	2	komfortos	53 100 000 Ft	85%	7 965 000 Ft
13.	Dob. u. 4. fszt. 1.	34220/0/A/3	61	2	komfortos	42 900 000 Ft	85%	6 435 000 Ft
14.	Dob. u. 4. fszt. 8.	34220/0/A/7	36	1	komfortos	25 300 000 Ft	85%	3 795 000 Ft
15.	Dob u. 4. I. 11.	34220/0/A/12	48	2	komfortos	38 000 000 Ft	50%	19 000 000 Ft
16.	Dob. u. 4. I. 13.	34220/0/A/14	42	2	komfortos	30 200 000 Ft	85%	4 530 000 Ft
17.	Dob. u. 4. II. 14.	34220/0/A/15	47	2	komfortos	42 000 000 Ft	50%	21 000 000 Ft

A fenti döntést tartalmazó tájékoztató levelek az érintett bérlők részére megküldésre kerültek, a levél kézhezvételétől számított 6 hónap áll rendelkezésükre a vételi joguk gyakorlására. A vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatot és annak mellékleteit az átvételtől számított 15 napon belül a kormányhivatal részére terjesztjük elő jóváhagyásra.

Ezidáig 13 bérlő gyakorolta vételi jogát, közülük 10-en egy összegben fizették meg a vételárat, 3 fő pedig részletfizetést választott:

S.sz.	Cím	HRSZ	M2	Komfortfokozat	Szoba	Forgalmi érték	Vételár	Fizetés módja
1.	Király u. 21. I. 8.	34164/0/A/31	24	szükség lakás	1	18 100 000 Ft	2 579 250 Ft	egyösszegű
2.	Dob u. 3. II. 14.	34228/0/A/17	101	összkomfortos	3	80 300 000 Ft	11 442 750 Ft	egyösszegű
3.	Dob u. 3. III. 19.	34228/0/A/22	71	komfortos	2	49 100 000 Ft	7 365 000 Ft	részlet
4.	Dob u. 4. fszt. 1.	34220/0/A/3	61	komfortos	2	42 900 000 Ft	6 113 250 Ft	egyösszegű
5.	Dob u. 3. III. 23.	34228/0/A/26	76	komfortos	2	53 100 000 Ft	7 566 750 Ft	egyösszegű
6.	Dob u. 4. I. 13.	34220/0/A/14	42	komfortos	2	30 200 000 Ft	4 303 500 Ft	egyösszegű
7.	Dob u. 3. I. 11.	34228/0/A/12	50	komfortos	1	36 100 000 Ft	5 415 000 Ft	részlet
8.	Dob u. 3. II. 17.	34228/0/A/20	81	komfortos	2	55 600 000 Ft	7 923 000 Ft	egyösszegű
9.	Dob u. 3. I. 10.	34228/0/A/10	80	komfortos	2,5	54 300 000 Ft	7 737 750 Ft	egyösszegű
10.	Dob u. 4. fszt. 8.	34220/0/A/7	36	komfortos	1	25 300 000 Ft	3 605 250 Ft	egyösszegű
11.	Dob u. 3. III. 21.	34228/0/A/24	108	komfortos	3	81 200 000 Ft	11 571 000 Ft	egyösszegű
12.	Dob u. 3. I. 9.	34228/0/A/9	74	komfortos	2	56 300 000 Ft	8 445 000 Ft	részlet
13.	Dob u. 3. III. 22.	34228/0/A/25	70	komfortos	2	48 500 000 Ft	6 911 250 Ft	egyösszegű

A táblázatban szereplő 13 ingatlan forgalmi értéke 631.000.000,- Ft, a tényleges vételáruk 90.978.750,- Ft. Az ingatlanok piaci áron való értékesítése esetén realizálható bevétellel összevetve a veszteség mértéke 540.021.250,- Ft.

A vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatok és azok mellékletei a kormányhivatal részére beadásra kerültek.

Folyamatban lévő ügyek

A PKB 820/2023. (X.05.) számú határozatában 15 db üres lakás értékesítésre történő kijelöléséről döntött, egyúttal engedélyezte a pályázati eljárás megindítását. A pályázati eljárás 2023. október 5. és 2023. október 31. napja között került meghirdetésre. A PKB 1042/2023. (XI.14.) számú határozatában hozott döntést az eljárás eredményéről, melynek értelmében 6 db lakás esetében hirdettünk nyertest, az adásvételi szerződések aláírása 2023. december 20. napjával bezárólag történik meg.

Összesítő táblázat a pályázat eljárás eredményéről:

	Ingatlan	M2	Kikiáltási ár	M2 ár	Vételár	M2 ár	Diff(Ft)
1.	Almássy u. 3. fszt. 3.	30	22 800 000 Ft	760 000 Ft	23 510 000 Ft	783 667 Ft	710 000 Ft
2.	Almássy u. 8. fszt. 1.	32	25 500 000 Ft	796 875 Ft	27 050 000 Ft	845 313 Ft	1 550 000 Ft
3.	Alsó erdősor u. 30. fszt. 4.	23	19 200 000 Ft	834 783 Ft	21 120 000 Ft	918 261 Ft	1 920 000 Ft
4.	Cserhát u. 23. III. 29.	30	23 500 000 Ft	783 333 Ft	25 180 000 Ft	839 333 Ft	1 680 000 Ft
5.	Jósika u. 4. I. 15.	24	20 000 000 Ft	833 333 Ft	22 120 000 Ft	921 667 Ft	2 120 000 Ft
6.	Wesselényi u. 18. V. 30.	24	21 700 000 Ft	904 167 Ft	25 600 000 Ft	1 066 667 Ft	3 900 000 Ft
ÖSSZESEN:		163	132 700 000 Ft	818 748 Ft	144 580 000 Ft	895 818 Ft	11 880 000 Ft

Az értébecslésekben meghatározott 132.700.000,- Ft-os forgalmi értékhez képest a tényleges bevétel 144.580.000,- Ft. A 6 db lakás átlagosan 895.818 Ft-os négyzetméteráron került értékesítésre.

2024. évre vonatkozó tervek

Alacsony komfortfokozatú lakások értékesítése

A 2024. évben folytatni kívánjuk az önkormányzati tulajdonban lévő alacsony komfortfokozatú, leromlott műszaki állapotú, gazdaságosan nem felújítható önkormányzati lakások értékesítését, az elsődleges célkitűzés további 60 lakás pályázat útján történő értékesítése.

Tervezett bevétel: 1,3 Mrd Ft.

Műemlék jellegű épületben lévő lakások értékesítése

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 bérlet, amennyiben a lakás 1995. november 30. napján műemléképületben lévő lakásnak minősült.

Az Ltv. által rögzített elidegenítési kötelezettség 5 társasházban található 42 lakás vonatkozásában áll fenn. Ez idáig a bérlet részeről 18 vételi kérelem érkezett és a vonatkozó döntések meghozatalát követően 13 esetben kívánt élni a jogosult a vételi jogával. A törvény alapján az ingatlanok vételára

- a forgalmi érték 100 %-a azon bérlet esetében, akiknek bérleti jogviszonya 5-25 év közötti,
- a forgalmi érték 35-50%-a azon bérlet esetében, akik az ingatlan bérleti jogához csere útján jutottak hozzá,
- a forgalmi érték 15 %-a azon bérlet esetében, akiknek bérleti jogviszonya eléri vagy meghaladja a 25 évet.

Az elidegenítési kötelezettséggel terhelt lakások értékesítése a bérlet általa beadott vételi kérelmek számának függvénye, előzetes becsléseink alapján további 10-15 lakással számolunk.

Tervezett bevétel: 80 M Ft.

II. Helyiséggazdálkodás

Az önkormányzati tulajdonú helyiségállomány összetétele épületen belüli elhelyezkedés és m2 megoszlás szerint (2023. november 1.):

2023. november	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
BÉRLŐS	401	79,1%	132	53,7%	136	31,6%	111	35,1%	37	55,2%	1	12,5%	818	52,7%
ÜRES	106	20,9%	114	46,3%	294	68,4%	205	64,9%	30	44,8%	7	87,5%	756	47,3%
ÖSSZESEN	507	100%	246	100%	430	100%	316	100%	67	100%	8	100%	1 574	100%

2023. november	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLMELET-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
BÉRLŐS	92,8	37 199	59,0	7 794	82,8	11 257	88,3	9 803	203,4	7 525	319,0	319	90,3	73 897
ÜRES	53,3	5 654	32,7	3 729	97,8	28 757	82,0	16 800	93,4	2 802	251,7	1 762	78,7	59 504
ÖSSZESEN	84,5	42 853	46,8	11 523	93,1	40 014	84,2	26 603	154,1	10 327	260,1	2 081	84,8	133 401

Helyiséggazdálkodás 2023

Az EVIN Nonprofit Zrt. ingatlannyilvántartásában 1.574 db önkormányzati helyiséget tartunk nyilván, melyből jelenleg 818 bérbe van adva, 257 helyiség és 499 pince üresen áll.

Az üres helyiségek többsége rossz állapotban van és felújításra szorul.
2023-ban 39 db helyiség visszavétele történt meg.

Pályázat

2023-as évben eddig összesen 11 helyiségpályázat kiírására került sor, 82 db helyiségre vonatkozóan, az év utolsó helyiségpályázata decemberben kerül kiírásra. A pályázatok kiírása folyamatos, mivel már csak pályázat útján lehet helyiséget bérbe adni.

2023. novemberéig összesen 28 db korábban kihasználatlan, üres helyiség került bérbeadásra.

Bérleti díj növekmény

2023-ban az újonnan bérbeadott, korábban üresen álló 28 db helyiségnek köszönhetően az éves bérleti díj növekmény 27.018.340,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 34.313.302,- Ft.

Helyiséggazdálkodási tervek 2024

- Az önkormányzati helyiségek bérleti díj bevételét bruttó 903.605 eFt összegben tervezzük, mely tartalmazza a továbbszámolt víz- csatornadíj összegét is.
- A 2024-re tervezett bérleti díj bevétel mértéke a 2023. évi várható helyiség

bérleti díj bevételekhez (847.685 eFt) képest nagyságrendileg 6,6 %-os növekedést jelent, amely részben a jelenleg még üres helyiségek ütemes bérbeadásával, részben pedig a bérleti díj április 1-től történő inflációkövető díjemelésével – ahol erre a bérleti szerződés szerint lehetőség van – magyarázható.

- 2024-ben folytatjuk a bérleti díjkezelvények felülvizsgálatát és a helyiségdíjak aktualizálását.
- Az üres pincehelyiségek esetében – a költségek csökkentése érdekében – folytatjuk a Képviselő-testület által már jóváhagyott értékesítési programot.
- Jövőre is tervezzük az üres helyiségek hasznosítását, így fontosnak tartjuk újabb pályázati kiírások lebonyolítását.
- A korábbi években sikeresen zárult „NyitvaFesztivál” projektet szeretnénk folytatni.
- 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 2023. év eredményei

Üres pincék értékesítése

AZ EVIN Nonprofit Zrt. 2023. évi értékesítési tervének részét képezi a gazdaságosan nem hasznosítható üres pincék értékesítése. A jelenlegi nyilvántartásban megközelítőleg 500 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 bevétel nem termelnek, kizárólag költséget generálnak, így az elsődleges cél a teljes állomány értékesítése.

2021-2023 között 44 db pincehelyiséget hirdettünk meg (van, amit 3-4 alkalommal) és ebből 23 db pince került értékesítésre.

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 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 került meghirdetésre. A PKB 34/2023. (I.23.) számú határozatában hozott döntést az eljárás eredményéről, melynek értelmében 5 db pince esetében hirdettünk nyertest, az adásvételi szerződések aláírása 2023. február 22. napjával bezárólag

megtörtént.

Összesítő táblázat a pályázat eljárás eredményéről:

S.sz.	Ingatlan	Alapterület	Forgalmi érték	M2 ár	Vételár	M2 ár	Diff. (Ft)
1.	Dembinszky u. 8. pincszint 1.	157	15 800 000 Ft	100 637 Ft	17 850 000 Ft	113 694 Ft	2 050 000 Ft
2.	Dob u. 94-96. pincszint P-3.	192	14 400 000 Ft	75 000 Ft	14 401 000 Ft	75 005 Ft	1 000 Ft
3.	Dohány u. 1/B. pincszint P-1.	20	2 500 000 Ft	125 000 Ft	2 526 000 Ft	126 300 Ft	26 000 Ft
4.	Hársfa u. 17. pincszint 1.	126	16 000 000 Ft	126 984 Ft	17 600 000 Ft	139 683 Ft	1 600 000 Ft
5.	Rózsa u. 34. -1 emelet Ü/2.	126	16 300 000 Ft	129 365 Ft	16 800 000 Ft	133 333 Ft	500 000 Ft
ÖSSZESEN:		621	65 000 000 Ft	111 397 Ft	69 177 000 Ft	117 603 Ft	4 177 000 Ft

Az értékebecslésekben meghatározott 65.000.000,- Ft-os forgalmi értékhez képest a tényleges bevétel 69.177.000,- Ft. Az 5 db pince átlagosan 117.603,- Ft-os négyzetméteráron került értékesítésre.

Tetőterek értékesítése

A Képviselő-testület 128/2023. (IV.19.) számú határozatával döntött a Budapest belterület 34228/0/A/31 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1072 Budapest, Dob u. 3. és a Budapest belterület 34220/0/A/21 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1072 Budapest, Dob u. 4. szám alatti tetőterek értékesítéséről.

A Képviselő-testület döntése alapján 2023. április 24. és 2023. május 22. napja között meghirdetésre kerültek a tetőterek vonatkozásában elkészített árverési hirdetmények. A hirdetmények Erzsébetváros Önkormányzata és az EVIN Nonprofit Zrt. honlapján, az ingatlan.com portál felületén, valamint a HVG, a Magyar Nemzet és a Népszava sajtótermékekben kerültek közzétételre.

Az ajánlattételre nyitva álló határidőben a Dob u. 3. szám alatti ingatlan vonatkozásában 1 db ajánlat érkezett, a Dob u. 4. szám alatti ingatlan vonatkozásában nem érkezett ajánlat.

A Képviselő-testület 224/2023. (VI.21.) számú határozatában a Dob u. 3. szám alatti ingatlan tulajdonjogának átruházása tárgyában kiírt árverési eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, az ingatlan vételára – a legmagasabb összegű vételi ajánlat alapján – 102.900.000,- Ft összegben került meghatározásra. Az adásvételi szerződés 2023. július 12. napján került aláírásra.

Kihasználatlan üres telkek értékesítése

A Képviselő-testület 222/2023. (VI.21.) számú határozatában az Alpár utca 4. szám alatti, kivett lakóház, udvar megjelölésű ingatlan tulajdonjogának átruházása tárgyában kiírt árverési eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, az ingatlan vételára – a legmagasabb összegű vételi ajánlat alapján – 195.500.000,- Ft összegben került meghatározásra. Az adásvételi szerződés megkötésére 2023. október 27. napján került sor.

A Képviselő-testület 292/2023. (IX.20.) számú határozatával döntött az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek és egyéb ingatlanok versenyeztetési eljárás keretében történő ismételt meghirdetéséről:

	Cím	Hrsz	Alapterület	Funkció	Kikiáltási ár
1.	Kis Diófa u. 5.	34123	669	kivett udvar	643 900 000 Ft
2.	Kis Diófa utca 14.	34133	430	kivett beépítetlen terület	958 800 00 Ft
3.	Kis Diófa utca 16.	34134	848	kivett lakóház, udvar	
4.	Verseny utca 20.	32935	736	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	359 000 000 Ft
5.	Verseny utca 22-24.	32934	2168	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	880 000 000 Ft

Az árverési hirdetmények közzétételére és az árverési eljárások lefolytatására, valamint az eljárások eredményének Képviselő-testület elé történő előterjesztésére az EVIN Nonprofit Zrt. lett felkérve. A hirdetmények 2023. szeptember 25. napján közzétételre kerültek.

Az ajánlattételi határidő lejártáig összesen 3 db ajánlat érkezett, 1 db a Kis Diófa u. 5., 2 db a Kis Diófa u. 14-16. szám alatti ingatlanok vonatkozásában. 2023. november 15. napján megtörtént a beérkezett ajánlatok bontása, amelynek során megállapítást nyert, hogy a beadott ajánlatok érvényesnek minősülnek és az ajánlattevők a versenytárgyaláson részt vehetnek. Mindhárom ajánlatban az ingatlanok kikiáltási ára lett feltüntetve megajánlott vételárként. A versenytárgyalásra 2023. november 22. napján kerül sor, a minimum várható bevétel 1.602.700.000 Ft. A versenytárgyalás eredményének kihirdetése tárgyában a Képviselő-testület fog dönteni a 2023. december 6. napjára meghirdetett ülésén. Az adásvételi szerződések megkötése várhatóan 2024 januárjában történik meg. A vételárak befizetésének határideje az adásvételi szerződések megkötését követő 60. nap.

2024. évre vonatkozó értékesítési tervek

Üres pincehelyiségek értékesítése

A 2024. évben folytatni kívánjuk az önkormányzati tulajdonban lévő, bérbeadás útján nem hasznosítható pincék értékesítését, az elsődleges cél a teljes állomány értékesítése. A következő évben 60 db pince értékesítését tervezzük, a kapcsolódó kérdésekben a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság, illetve a Képviselő-testület jogosult döntést hozni.

Tervezett bevétel: 280 M Ft.

Tetőterek értékesítése

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 349/2022. (XII.07.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Dob u. 4. sz. alatti társasházban található, önkormányzati tulajdonú tetőtereket nyilvános árverés keretében értékesíti. Az árverési eljárás 3 alkalommal került kiírásra, beérkező pályázat hiányában az eljárások eredménytelennek minősültek.

Az értébecslések felülvizsgálat követően a Képviselő-testület jogosult dönteni új versenyeztetési eljárás kiírásáról.

Tervezett bevétel: 50 M Ft.

Üres telkek és ingatlanegyüttesek értékesítése

A Képviselő-testület 292/2023. (IX.20.) számú határozatával döntött az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek és egyéb ingatlanok versenyeztetési eljárás keretében történő ismételt meghirdetéséről:

	Cím	Hrsz	Alapterület	Funkció	Kikiáltási ár
1.	Kis Diófa u. 5.	34123	669	kivett udvar	643 900 000 Ft
2.	Kis Diófa utca 14.	34133	430	kivett beépítetlen terület	958 800 00 Ft
3.	Kis Diófa utca 16.	34134	848	kivett lakóház, udvar	
4.	Verseny utca 20.	32935	736	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	359 000 000 Ft
5.	Verseny utca 22-24.	32934	2168	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	880 000 000 Ft

Az árverési hirdetmények közzétételére és az árverési eljárások lefolytatására, valamint az eljárások eredményének Képviselő-testület elé történő előterjesztésére az EVIN Nonprofit Zrt. lett felkérve. A hirdetmények 2023. szeptember 25. napján közzétételre kerültek, az ajánlattételre nyitva álló határidő 2023. november 14. 16:00 óra. Az eredménytelenül zárult ingatlan árverési eljárások esetében javasoljuk új értékesítési eljárás elindítását.

Tervezett bevétel: 3 Mrd Ft - 3,3 Mrd Ft.

III. Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, fejlesztése

Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése 2023. évben

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

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:** 2023.01.01-2023.12.31 között – a folyamatban lévő munkákkal együtt – várhatóan 900 db karbantartási és hibaelhárítási munka valósul meg összesen nettó 223.081.212,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 283.313.139,- Ft értékben.
- **Lomtalanítás:** 2023-ban 76 db ingatlan lomtalanítása történt meg 49.311.250,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 62.625.288,- Ft értékben.
- **Vízórák felszerelése:** Vízóra hiányában a kerületet korábban jelentős veszteség érte, mivel az átalánydíjak mértéke lényegesen magasabb, mint a tényleges fogyasztás utáni fizetési kötelezettség. A vízórák felszerelésére vonatkozó épületgépészeti és az ahhoz kapcsolódó munkákra Társaságunk 2023. május 31-én kötött vállalkozási keretszerződést és azóta 34 db vízóra

felszerelése történt meg 8.219.189,- Ft + ÁFA, azaz mindösszesen bruttó 10.438.370,- Ft értékben.

- **Elektromos hálózat csere:** 2023.01.01.-2023.12.31 között 22 db lakás teljes elektromos hálózat cseréjét, illetve helyreállítását végeztük el, 44.905.537,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 57.030.032,- Ft értékben.

2024. évre 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.
- Lomtalanítás: társaságunk tervei és feladatai között szerepel továbbra is a lomos és fertőzött lakások, helyiségek lomtalanítása, fertőtlenítése, takarítása.

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

Költségvetési előirányzatok alakulása			
Előirányzat sor megnevezése	2023. évi előirányzat összege (eFt)*	2024. évi előirányzat összege (eFt)	Változás (eFt)
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok karbantartása, erzsébetvárosi gyorsszervíz szolgáltatás	469 269	723 900	66 341
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása	188 290		
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja	125 802	139 700	13 898
Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	104 333	114 800	10 467
Összesen:	887 694	978 400	90 706
* 2022-ről áthúzódó tételek összege bruttó 61.357 eFt			

A 2024. évi előirányzat emelkedése az építőipari kivitelezési és szolgáltatási díjak, valamint az alapanyag árakban tapasztalt, az inflációs növekedésre vezethető vissza.

Lakóingatlanok fejlesztési munkálatai a 2023. évben

A lakóingatlan állományról elmondható, hogy az erősen leromlott műszaki állapotú, az elmaradt felújítások pótlására az idei költségvetés jelentős összeget biztosított.

- **Lakásfelújítások:** 13 db lakás esetében az átadási folyamatok befejeződtek és a legtöbb lakás már átadásra került az új bérlők részére. A lakásfelújítások 127.255.779,-Ft + ÁFA, azaz bruttó 161.614.839,-Ft

értékben valósultak meg.

Közbeszerzési eljárás alatt áll 4 db lakás teljes körű felújítása (komfortosítás) és 5 db lakás felújítása akadálymentesítéssel, melynek becsült értéke 110.863.278,-Ft + ÁFA, azaz bruttó 140.796.363,-Ft.

- **Tiszta és világos kapualj program befejeződött** a Szövetség u. 15., Murányi u. 5., Izabella u. 31., Klauzál tér 7., Péterfy u. 43., Kis Diófa u. 8, Kis Diófa u. 12. ingatlanok esetében. E felújítások összesen 48.556.534,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 61.641.398,- Ft értékben valósultak meg.
- **Kéményjáratok felújítása:** 2023-ban 11 db kéményjárat felújítás történt meg 6.927.120,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 8.797.442,- Ft értékben. Folyamatban van további 4 ingatlan árajánlat megküldése, amelynek munkálatai a 2024. évre áthúzódva valósulnak meg.
- **Kéményjáratok kiváltására szolgáló elektromos fűtés és melegvíz ellátása:** 9 db ingatlanban összesen 10.473.027,- Ft +ÁFA, azaz bruttó 13.300.744,- Ft értékben valósult meg. További munkálatok a 2024. évben folytatódnak a fűtési szezont követően.
- 2023. szeptemberében a **Nefelejcs utca 63. alatti** épület átalakítása, felújítása befejeződött és átadásra került a Családok Átmeneti Otthona (CSAO) részére.
- Folyamatban van a **100 %-os Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok komplex korszerűsítésének I. üteme**, mely a következő ingatlanokat érinti: Csányi u. 4., Csányi u. 8., Csányi u. 10., Dob u. 14., Kisdiófa u. 8., Kisdiófa u. 12., Király u. 25., Király u. 27., Király u. 29., Nefelejcs u. 12., Péterfy S. u. 43.

2024. évre tervezett felújítások

- Önkormányzati tulajdonú ingatlanokban kisebb felújítási, átalakítási munkák elvégzése (kéményfelújítások, elektromos hálózatok és fűtési rendszerek felújítása, előre nem látható, azonnali beavatkozást igénylő, az élet- és balesetveszély megszüntetésére irányuló munkák elvégzése...) 200.000 eFt.
- Önkormányzati tulajdonú lakások, a használhatóság biztosítására irányuló felújítása – 300.000 eFt.
- **Kéménybélelési program:** Társaságunk folytatja a 2020. évben megkezdett, a szakhatóságok által életveszélyesnek minősített kémények bélelését.
- Folytatódik a 100 %-os Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok komplex **korszerűsítésének II. üteme** a következő ingatlanok kapcsán: Csányi u. 4., Csányi u. 8., Dob u. 14., Izabella u. 31., Kazinczy u. 49., Kazinczy u. 51., Kisdiófa u. 6., Kisdiófa u. 8., Kisdiófa u. 10., Kisdiófa u. 12., Klauzál tér 7., Murányi u. 5., Király u. 25., Király u. 27., Király u. 29., Király u. 49., Király u. 55., Nefelejcs u. 12., Péterfy S. u. 43., Szövetség u. 15., Verseny u. 26. A korszerűsítések tervezett értéke bruttó 1.000 M Ft.

IV. Társasházkezelés

A Társaság 2024. január 1-től önállóan látja el az ingatlankezelési tevékenységen belül a társasházkezelést, miután a társasházkezelési tevékenységet jelenleg még önállóan végző, a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. (továbbiakban: Szolgáltató Kft.) 2023. december 31-én beolvad a Társaságba.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete e 293/2023. (IX.20.) számú határozatával döntött a Szolgáltató Kft.-nek a Társasággal történő egyesüléséről, oly módon, hogy a Szolgáltató Kft. beolvad a Társaságba. A határozat értelmében a Szolgáltató Kft. a beolvadás folytán jogutódlással megszűnik, a továbbiakban pedig a jogutód cégformájának megfelelően zártkörűen működő részvénytársaságként működik tovább.

Első döntésével a Képviselő-testület a vagyonmérleg- és vagyonleltár-tervezetek fordulónapjaként a 2023. július 31-ét határozta meg.

A Képviselő-testület a 320/2023. (X.18.) számú – második – döntésével elfogadta a könyvvizsgáló által auditált, évközi (közbenső) mérlegeke alapján készített vagyonmérleg- és a vagyonleltár-tervezeteket, valamint az átalakulási tervet és az egyesülési szerződést. Az átalakulás (beolvadás) napjaként pedig a 2023. december 31. dátumot fogadta el.

A 2023-ban még önálló társaságként működő Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. az általa kezelt Társasházak viszonylatában állományát megtartotta oly módon, hogy az ügyfelek körében sikerült „minőségi cseréket” végrehajtania.

Ezen túlmenően 2023. évben sikerült a társasházkezelési díjakat – a megnövekedett inflációra hivatkozva – emelni, ezzel bevételeit növelni.

A beolvadást követően a Társaság várhatóan 100 db Társasház kezelését fogja ellátni mintegy 14 fővel, amelyből 9 fő a Társasházkezelés területén, 3 fő pedig az önkormányzati tulajdonosi képviselet területén tevékenykedik, amelyek közel 1.000 különböző társasházban találhatók.

A Társaság célja továbbra is a minőségi szolgáltatás biztosítása, illetve annak fejlesztése, ezáltal nemcsak a már kezelésünkben álló társasházak megtartása, hanem új társasházak kezelésének megszerzése is.

A piaci alapú társasházkezelési tevékenységből származó 2024-re tervezett nettó árbevétel 99.500 eFt

Az alábbi táblázat tartalmazza a társasházkezelés 2024. évi működési költségeit és bevételeit.

nettó ezer Ft

Sor-szám	Megnevezés	Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz	Piaci alapú társasházkezelési tevékenység kiadásai	Kiadások összesen
1	Bér és bérjellegű kifizetések	30 000	33 022	63 022
2	Megbízási díjak	13 000	14 310	27 310
3	Egyéb személyi jellegű kifizetések	200	220	420
I	Személyi jellegű kifizetések összesen (1+2+3)	43 200	47 552	90 752
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	5 200	5 724	10 924
	felügyelő bizottság működése	0	0	0
	adminisztráció	29 000	31 921	60 921
	egyéb működés	9 000	9 907	18 907
4	Szociális hozzájárulási adó (13%)	5 616	6 182	11 798
5	Egyéb bért terhelő járulékok, hozzájárulások (0%)	0	0	0
II	Bérijárlékok összesen (4+5)	5 616	6 182	11 798
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	676	744	1 420
	felügyelő bizottság működése	0	0	0
	adminisztráció	3 770	4 150	7 920
	egyéb működés	1 170	1 288	2 458
6	Közüzeti kiadások	4 500	4 953	9 453
7	Karbantartási kiadások	2 900	3 192	6 092
8	Telefon, internet kiadások	2 200	2 422	4 622
9	Üzemeltetési kiadások	1 677	1 846	3 523
10	Irodaszer kiadások	550	605	1 155
11	Egyéb kiadások	900	991	1 891
III	Anyagjellegű kiadások összesen (6+...+11)	12 727	14 009	26 736
12	Jogi, gazdasági, tanácsadási kiadások	6 041	6 650	12 691
13	Egyéb igénybevett szolgáltatások	17 810	19 604	37 414
IV	Igénybevett szolgáltatások összesen (12+13)	23 851	26 254	50 105
V	Egyéb szolgáltatások	3 500	3 853	7 353
VI	ELÁBÉ kiadások		0	0
VII	Egyéb ráfordítások	1 500	1 651	3 151
	<i>ebből adó- és adójellegű kifizetések</i>		0	0
VIII	Kiadások összesen (III+...+VII)	41 578	45 766	87 344
IX	Működési kiadások összesen (I+II+VIII)	90 394	99 500	189 894
14	Önkormányzat felé történő számlázáskor felszámítandó áfa (IX. sor után)	24 406	0	24 406
X	Önkormányzat felé számlázandó bruttó összeg (IX+14)	114 800	0	0
Tervezett bevételek (nettó ezer Ft)		90 394	99 500	189 894

V. Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei

A vagyonhasznosítási feladatok (lakások és helyiségek bérbeadásával, valamint értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások) ellátására az Önkormányzat 2023. évi költségvetésében előirányzott 678.792 eFt kiadási összegével szemben a 2024. évi terv 748.200 eFt összegű előirányzatot tartalmaz, amely tartalmazza a 2023.12. havi áthúzódó tételek összegét is. A növekedés oka a szolgáltatások díjainak várható emelkedése és a tervezett béremelés. Mindezek figyelembevételével a tervezett költségnövekedés mértéke átlagosan 10 %.

Az ingatlangazdálkodási feladatok kiadásait az Önkormányzat az ingatlangazdálkodási közszolgáltatási szerződés keretében biztosítja Társaságunk részére. Az alábbi táblázat a feladatellátásra vonatkozó 2023. évi költségvetésben és a 2024. 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)	678 792	748 200	69 408
5301	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, fenntartása, vízórák felszerelése	657 559	723 900	66 341
	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja	125 802	139 700	13 898
	Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	104 333	114 800	10 467
Összesen:		1 566 486	1 726 601	160 114
* 2022-ről áthúzódó tételek összege bruttó 97.376 eFt				

Parkolás-üzemeltetési üzletág

I. Előzmények

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, továbbá a Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek szabályozásáról szóló 30/2010. (VI.4.) Főv. Kgy. rendelet alapján, az Önkormányzat a parkolás üzemeltetéssel kapcsolatos közszolgáltatási feladatok biztonságos, hatékony és jó minőségben történő ellátása érdekében – a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 114/2020. (II.28) számú Kt. határozat értelmében – az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (a továbbiakban: Társaság) bízta meg.

Ennek értelmében 2020. június 27-től kezdődően a Társaság végzi az Önkormányzat közigazgatási területén lévő fizető parkolóhely céljára kijelölt közterületi várakozóhelyek parkolás-üzemeltetési feladatait.

Az Önkormányzat és a Társaság között létrejött közszolgáltatási szerződésben foglalt feladatok a Képviselő-testület rendelkezéseivel összhangban:

- az egységes parkolás szabályozás fővárosi bevezetésével a terület jellegéhez igazodó parkolással, a szabálytalan parkolások visszaszorítása, a fizető várakozóhelyek üzemeltetése;
- a szükséges forgalomtechnikai eszközök kihelyezése, időszakos ellenőrzése, módosítása, pótlása;
- a várakozási övezetek területén a Parkolási rendeletben meghatározott díjfizetési feltételekkel történő várakozás ellenőrzése;
- az Önkormányzatot megillető, a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerinti – Parkolási rendeletben szabályozott mértékű várakozási díj és pótdíj beszedése az azzal kapcsolatos pénzfeldolgozás: pénzkazetták ürítése, szállítása, 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.

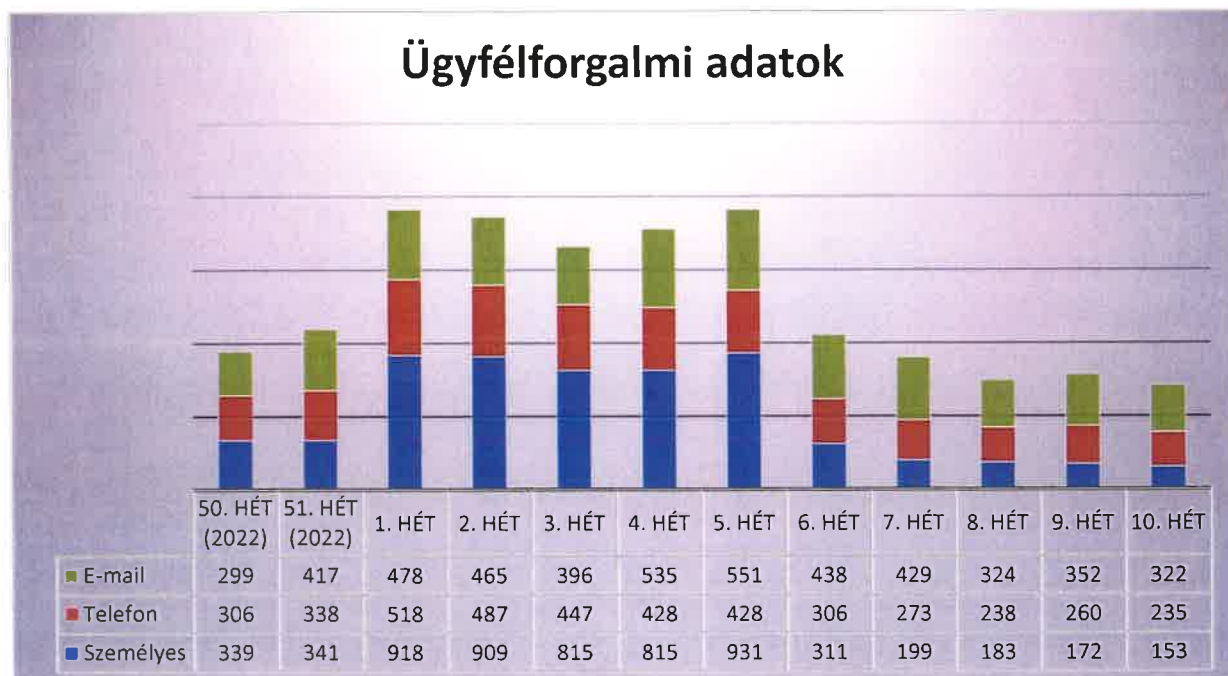
II. A 2023-as időszak tapasztalatainak bemutatása

Ügyfélszolgálat

Immár második éve a parkolási ügyfélszolgálat adja ki a várakozási hozzájárulásokat Erzsébetváros területére. Az előző évhez képest történt változások között van, hogy a Képviselő Testület döntésének megfelelően a kerület igazodott a Főváros irányadó rendeletéhez és szigorított az igénylés feltételein.

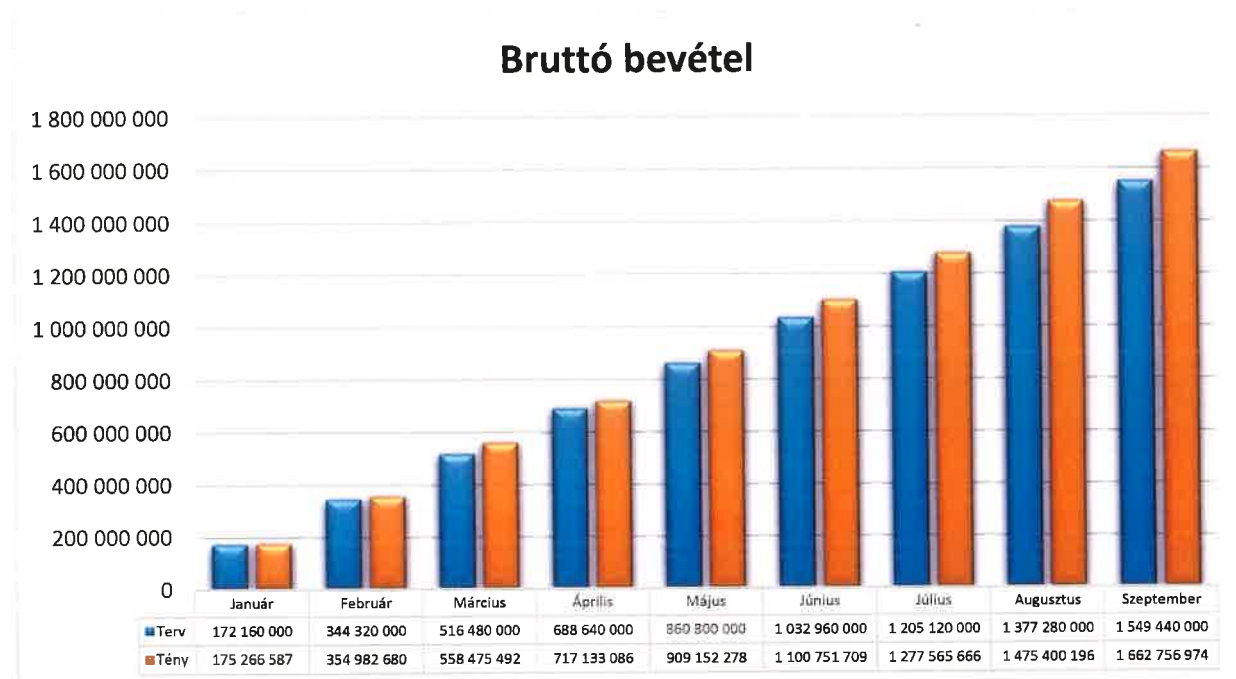
Ennek megfelelően háztartásonként már csak maximum két járműre lehet igényelni, a „második” autónál pedig környezetvédelmi kategóriánként csökken a kedvezmény mértéke, mely nagyságrendileg 28 millió forintos többletbevételt jelent az Önkormányzatnak és több mint 200 darabbal csökkent a kiadott engedélyek száma.

A változások miatt szűkült az online igénylésre jogosultak köre – ez meglátszik az Ügyfélszolgálat terheltségén is –, azonban a tervek szerint ezt a 2024-es kiadási időszakra újra ki tudjuk bővíteni.



Parkolás ellenőrzés

A 2022.09.05-től életbe lépett új parkolási szabályozás pozitív hatása, hogy 2023-ban nem csak az előző évhez képest nőttek a parkolási bevételek, de a 2023. I-III. negyedévi bevételek is már több mint 110 M Ft-tal meghaladták az időarányosan tervezett összegeket. A 2023. évi parkolási bevételek – a fővárosi parkolási helyekkel együtt – az eredetileg 2.065.920 eFt-tal tervezett bevételeket várhatóan több, mint 150 M Ft-tal haladják meg.



Emellett csökkent a területbe fizetős parkolási céllal érkezők száma. Korábban a parkoló járművek átlag 75%-a rendelkezett várakozási hozzájárulással, ez mára 76-77%-ra nőtt. Ennek következtében a parkolóhelyek foglaltsága csökkent, növelve a lakossági elégedettséget.

A 2022-ben bevezetett kizárólagos lakossági parkolóhelyeket kibővítettük Középső és Külső-Erzsébetváros területére is, mellyel ~2.200 darabra emelkedett a lakosság számára fenntartott helyek száma a 18:00 – 7:00-ig tartó időszakban. A nyár második felében ezeket a helyeket elkezdjük felfestésekkel is kijelölni – sárga szaggatott vonallal a szegélyeken.

Ezzel párhuzamban újabb 75 db MOBI-pontot és létesítünk a külső területeken, amely szintén hozzájárul majd közterületeink rendezettségéhez, 215 db új kerékpártámasz elhelyezése mellett.

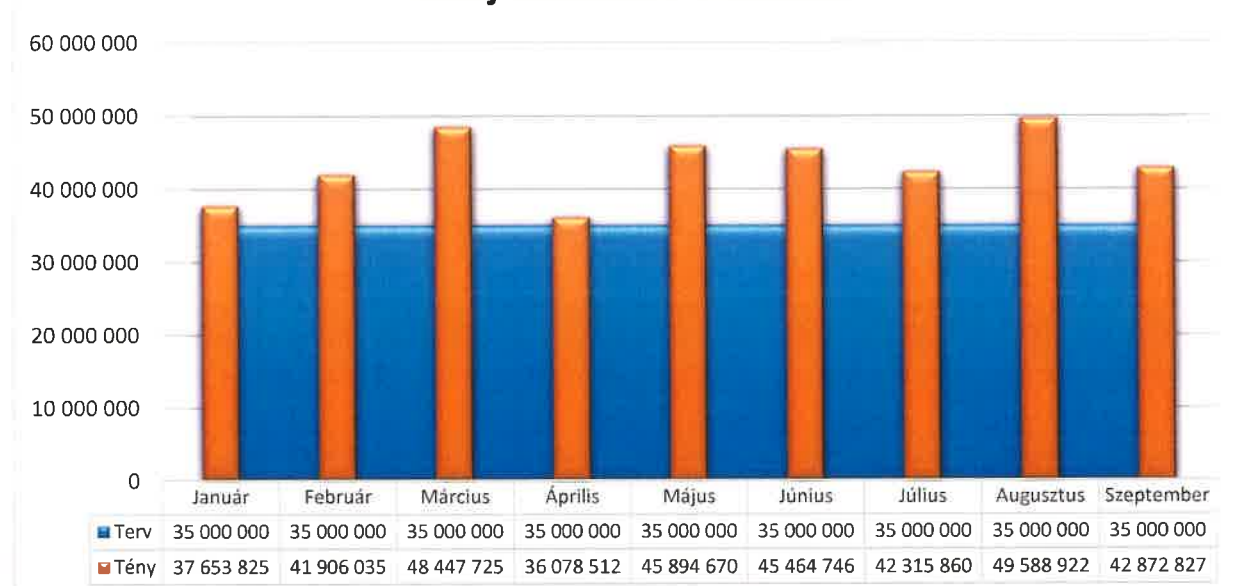
Tovább folyik a Rendészeti Igazgatósággal a bilincselésekkel kapcsolatos együttműködésünk, amit ebben az évben ki is bővítettünk. A lakossági parkolóhelyeken szeptember végéig 8.612 jogosulatlan használóval szemben

intézkedtünk, továbbá 60 esetben a rendszám nélküli és sorozatban díjfizetés nélkül parkoló járművek el lettek szállítva.

Jogi ügyek, pótdíj behajtások

2023-ban a behajtási tevékenység folyamatos fokozásának köszönhetően a pótdíjakkal kapcsolatos bevételeink – éves szinten – várhatóan meghaladják az 500 M Ft-ot, ami jelentős emelkedés a 2021- ben elért 220 M Ft, valamint a 2022-ben realizált 386 M Ft pótdíjbevételekhez képest.

Pótdíj bevételek alakulása



Bevételek és kiadások alakulása

A 2024. évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat tartalmazó üzleti terv számai az üzemszerű működés, a korábbi évek, valamint a parkolási rendszer 2022. őszi átalakításának tapasztalatai és a 2023. évi bevételi adatok alapján készültek.

EVIN	2021	Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel						90 190 271 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 költsége (kiszámlával)						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	40 251 905 Ft	50 511 812 Ft	56 414 930 Ft	48 720 226 Ft	53 178 451 Ft	40 822 735 Ft
		Year-On-Year												
EVIN	2022	Parkolási bevétel							15 629 761 Ft	23 491 302 Ft	12 435 409 Ft	11 598 521 Ft		
		Üzemeltetési költség							29 901 086 Ft	30 836 950 Ft	13 735 885 Ft	5 262 221 Ft		
		Önkormányzat bevétele							-14 271 325 Ft	-7 345 648 Ft	-1 300 476 Ft	6 336 300 Ft		
		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	153 359 214 Ft	136 838 342 Ft
		Üzemeltető nettó költsége (kiszámlával)	49 934 536 Ft	64 465 904 Ft	59 346 464 Ft	62 028 643 Ft	66 216 732 Ft	71 159 335 Ft	64 220 584 Ft	63 112 144 Ft	64 635 879 Ft	80 996 312 Ft	73 514 108 Ft	89 707 882 Ft
EVIN	2023	Üzemeltető által elszámolt költség aránya	49,19%	56,56%	60,06%	64,06%	59,00%	68,10%	62,50%	55,20%	41,05%	55,29%	47,94%	65,56%
		Önkormányzat nettó bevétele parkolásból	51 579 286 Ft	49 519 261 Ft	46 120 825 Ft	34 795 633 Ft	46 006 015 Ft	33 331 705 Ft	38 535 688 Ft	51 222 055 Ft	92 835 137 Ft	65 499 878 Ft	79 845 106 Ft	47 130 460 Ft
		Parkolási bevétel						5 300 769 Ft	5 567 042 Ft	1 962 095 Ft	45 374 924 Ft	37 405 789 Ft	43 164 283 Ft	27 877 909 Ft
		Üzemeltetési költség						13 059 306 Ft	7 283 260 Ft	1 251 852 Ft	8 954 717 Ft	20 626 137 Ft	16 497 628 Ft	21 570 184 Ft
		Önkormányzat bevétele						-27 758 537 Ft	-1 716 218 Ft	710 243 Ft	36 420 207 Ft	16 779 652 Ft	26 666 655 Ft	6 307 725 Ft
EVIN	2023	Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel	172 710 045 Ft	153 254 920 Ft	169 699 910 Ft	131 910 884 Ft	159 853 955 Ft	159 485 222 Ft	147 638 573 Ft	164 280 704 Ft	155 652 944 Ft	158 892 845 Ft		
		Üzemeltető nettó költsége (kiszámlával)	91 247 234 Ft	85 802 144 Ft	98 351 016 Ft	84 225 862 Ft	95 495 383 Ft	92 145 452 Ft	81 202 659 Ft	99 859 643 Ft	94 123 841 Ft	101 677 909 Ft		
		Üzemeltető által elszámolt költség aránya	52,83%	55,99%	57,96%	63,85%	59,74%	57,78%	55,00%	60,79%	60,47%	63,99%		
		Önkormányzat nettó bevétele parkolásból	81 462 811 Ft	67 452 776 Ft	71 348 894 Ft	47 685 022 Ft	64 358 572 Ft	67 339 770 Ft	66 435 914 Ft	64 421 061 Ft	61 529 103 Ft	57 214 936 Ft		
		Parkolási bevétel	711 962 23	392 697 55	542 336 21	350 866 06	476 112 08	54 944 183	44 882 201	49 946 505		12 395 655		
EVIN	2023	Üzemeltetési költség	413 126 98	213 362 40	290 045 52	221 972 19	292 246 51	20 986 117	16 981 975	36 747 499	29 487 962	20 681 597		
		Önkormányzat bevétele	298 835 25	179 335 15	252 280 69	128 893 89	14 352 567	34 004 065	27 900 236	13 199 006	31 306 034	18 284 942		

III. 2024-es költségvetési terv

Bevételek

Budapest Főváros Közgyűlésének 2022.06.29-i ülésén hozott döntése értelmében, 2022. szeptember 5-től változott a Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló 30/2010. (VI.4.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet).

A módosított Rendelet a Főváros területén négy parkolási zónát határoz meg (A, B, C, D), amelyeknél egységes parkolási díjat határoz meg. A VII. kerületet érintő két parkolási zónánál (A és B), az „A” zóna esetében a parkolási díj 600,- Ft/óra emelkedik, illetve a korábbi szabályozással ellentétben bővül a díjfizetési időszak, 8:00 – 22:00 óra közötti időre. A „B” zóna esetében a parkolási díj 450,- Ft/óra emelkedik, valamint 8:00 – 20:00 óra közötti időre nő a díjfizetési időszak.

A 2024. évi tervezett bevételek a fenti változásokat, valamint a 2023. évi bevételi adatokat figyelembe véve kerültek meghatározásra az alábbi megoszlásban:

Bruttó bevételi terv (eFt-ban)			
Megnevezés	2023 évi terv	2024. évi terv	Változás
Automata bevétel	243 840	212 603	-31 237
Mobil bevétel	1 402 080	1 457 440	55 360
Pótdíj bevétel	420 000	520 611	100 611
Összes bevétel	2 065 920	2 190 655	124 735
Várakozási díj hozzájárulás	50 800	52 070	1 270
Mindösszesen:	2 116 720	2 242 725	126 005

Tapasztalataink szerint az automatás fizetés egyre inkább háttérbe szorul, ezzel együtt figyelembe vettük azt a tényt, 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 turizmus további várható erősödése miatt.

A várakozási hozzájárulásból származó bevételek tervezésénél figyelembe vettük továbbá, hogy az engedélyek kiadásának feltételei a Képviselő Testület döntésének megfelelően 2023-ban változtak. Marad a 2.200,- Ft/autó 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 2023. évi extra bevételt a ténylegesen várható bevételekhez képest viszonylag kis eltéréssel sikerült megtervezni. 2024-ben az óvatosság elve alapján kismértékű növekedéssel

terveztünk.

Kiadások

A 2024. évi tervezésnél a kiadások esetében a 2023. évi tapasztalatokból és a ténylegesen felmerült kiadásokból indultunk ki. Ugyanakkor nem lehetett figyelmen kívül hagyni a tervezés során a továbbra is magas infláció 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 2023.01-09. havi tapasztalatait is.

Mindezeket figyelembe véve az előző évhez képest a 2024. évi üzleti tervben meghatározott költségek, számításaink szerint bruttó 1.333.633 eFt-ról 1.462.655 eFt-ra növekednek, amely 287.500 eFt költségnövekedést jelent.

Megnevezés	Bruttó kiadási terv (eFt)		
	2023 évi terv*	2024. évi terv	Változás
Tárgyi eszköz (nem beruházás)	0	0	0
Anyagköltség	18 593	24 360	-2 122
Igénybe vett szolgáltatások költsége	552 861	574 925	149 787
Egyéb szolgáltatások költségei	195 718	261 036	41 594
Bérek - Parkolás üzletág	342 587	357 867	53 614
Személyi jellegű egyéb kifizetések - Parkolás üzletág	24 546	18 562	7 663
Bérfizetések - Parkolás üzletág	51 409	40 798	15 100
Bérek - EVIN ... %	124 263	149 778	21 075
Személyi jellegű egyéb kifizetések - EVIN ... %	5 861	8 037	134
Bérfizetések - EVIN ... %	17 795	27 291	655
Összes kiadás:	1 333 633	1 462 655	287 500
*ebből 2022. évi áthúzódó tételek	82 297		

Az **igénybe vett szolgáltatások** mintegy 150 millió Ft-tal történő növekedésének oka jelentős részben a szolgáltatások díjai (pl. postaköltségek), a parkolási rendszer üzemeltetésével összefüggő informatikai és egyéb szolgáltatások (Nemzeti Mobil), valamint a behajtási tevékenység fokozásával összefüggő jogi, ügyvédi költségekre vezethető vissza, miközben a közszolgáltatási szerződésben meghatározott észszerű nyereség, az MNB 10 éves SWAP kamatláb csökkenése miatt (8,29%) elmarad a 2023. évi mértéktől (11,55%).

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

A **béreköltségek** esetében az infláció mértékét részben követő, 10%-os béremelés áll a növekedés mögött.

Eredmény

A fentiek alapján a parkolási üzletág tervezett 2024. évi eredménye 728.000 eFt.
2024. évi felhalmozási igény (a 2024 évi észszerű nyereség terhére)

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| • elektromos töltőhelyek kialakítása | 50.000 eFt |
| • parkolóórák felújítása I. ütem | 50.000 eFt |
| • informatikai eszközök cseréje | 10.000 eFt |

Összegzés

Az alábbi táblázat tartalmazza az EVIN Nonprofit Zrt. 2024. évi ingatlangazdálkodási és parkolási feladatainak ellátásra vonatkozó költségeit egységes formában. (adatok eFt-ban)

ezer Ft				
Sor-szám	Megnevezés	parkolás üzletág	ingatlan- gazdálkodás üzletág	Összesen
1	Bér és bérjellegű kifizetések	388 517	443 399	831 916
2	Megbízási díjak	11 203	13 267	24 470
3	Egyéb személyi jellegű kifizetések	20 944	25 449	46 393
I	Személyi jellegű kifizetések összesen (1+2+3)	420 664	482 115	902 779
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	15 871	21 511	37 382
	felügyelő bizottság működése	2 411	3 268	5 679
	adminisztráció	310 584	332 920	643 504
	egyéb működés	91 799	124 416	216 215
4	Szociális hozzájárulási adó	46 239	58 630	104 869
5	Egyéb bért terhelő járulékok, hozzájárulások	7 374	6 242	13 616
II	Bérijárlékok összesen (4+5)	53 613	64 872	118 485
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	1 939	2 807	4 746
	felügyelő bizottság működése	287	416	703
	adminisztráció	39 827	45 106	84 933
	egyéb működés	11 560	16 543	28 103
6	Közüzem kiadások	12 600	28 496	41 096
7	Karbantartási kiadások	2 244	13 050	15 294
8	Telefon, internet kiadások	880	4 200	5 080
9	Üzemeltetési kiadások	4 224	28 532	32 756
10	Irodaszer kiadások	3 600	4 500	8 100
11	Egyéb kiadások	2 928	3 518	6 446
III	Anyagjellegű kiadások összesen (6+...+11)	26 476	82 296	108 772
12	Jogi, gazdasági, tanácsadási kiadások	18 480	26 800	45 280
13	Egyéb igénybevetett szolgáltatások	459 283	554 768	1 014 051
IV	Igénybevetett szolgáltatások összesen (12+13)	477 763	581 568	1 059 331
V	Egyéb szolgáltatások	159 992	130 460	290 452
VI	ELÁBÉ kiadások	0	0	0
VII	Egyéb ráfordítások	13 186	18 218	31 404
	<i>ebből adó- és adójellegű kifizetések</i>	11 076	13 290	24 366
VIII	Kiadások összesen (III+...+VII)	677 417	812 542	1 489 959
IX	Működési kiadások összesen (I+II+VIII)	1 151 694	1 359 529	2 511 223
14	Önkormányzat felé történő számlázáskor felszámítandó áfa (IX. sor után)	310 957	367 072	678 029
X	Önkormányzat felé számlázandó bruttó összeg (IX+14)	1 462 651	1 726 601	3 189 252