

EVIN Nonprofit Zrt.
Ingatlangazdálkodási beszámoló
2023. III. negyedév

Tartalom

az EVIN NZrt. ingatlangazdálkodási beleszámoló tartalma

Lakásgazdálkodás

Helyiséggazdálkodás

Önkormányzati ingatlanok értékesítése

Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése és felújítása

Bérleményellenőrzés

Behajtási tevékenység, követeléskezelés

Ingatlangazdálkodási előirányzatok



Lakásgazdálkodás

- PKB ülésekre III. negyedévben 51 db előterjesztést készítettünk.
- 30 db önkormányzati lakást adtunk bérbe, ugyanakkor 28 db lakás visszavételére került sor.
- A 2023. évi második lakáspályázaton nyertes pályázók körében 18 db lakás esetében készült lakáshasználati szerződés.
- A harmadik és egyben 2023-as évben az utolsó bérlakás pályázat október 4-én, PKB döntést követően került kiírásra.
- A PKB 4 db szolgálati lakás esetében hagyta jóvá a polgármesteri kijelölést.

Lakásállomány komfortfokozat és lakásméret megoszlás szerint

2023. szeptember 30.	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
piaci	14	9,3	122	7,9	16	8,9	4	1,3	0	0,0	156	7,0
költségelví	114	75,5	1 116	72,5	99	55,0	167	53,5	27	45,8	1 523	68,0
szociális	3	2,0	52	3,4	3	1,7	8	2,6	1	1,7	67	3,0
máscélú haszn.	5	3,3	7	0,5	2	1,1	2	0,6	7	11,9	23	1,0
üres	15	9,9	242	15,7	60	33,3	131	42,0	24	40,7	472	21,1
összesen	151	100,0	1 539	100,0	180	100,0	312	100,0	59	100,0	2 241	100,0

2023. szeptember 30.	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	Össz m ²	Átlag m2	Össz m ²	Átlag m2	Össz m ²	Átlag m2	Össz m ²	Átlag m2	Össz m ²	Átlag m2	Össz m ²	Átlag m2
piaci	787	56,2	5 437	44,6	698	43,6	124	31,0	0	0,0	7 046	45,2
költségelví	6 018	52,8	54 838	49,1	4 040	40,8	5 473	32,8	538	19,9	70 907	46,6
szociális	181	60,3	2 355	45,3	145	48,3	280	35,0	18	0,0	2 979	44,5
máscélú haszn.	192	38,4	231	33,0	48	0,0	69	34,5	107	15,3	647	28,1
üres	756	50,4	11 374	47,0	2 275	37,9	4 158	31,7	449	18,7	19 012	40,3
összesen	7 934	52,5	74 235	48,2	7 206	40,0	10 104	32,4	1 112	18,8	100 591	44,9

Helyiséggazdálkodás

- 2023. III. negyedévben összesen 3 helyiségpályázat került kiírásra 20 db helyiség tekintetében.
- Előkészítés alatt áll a 2023. IV. negyedévben kiírásra kerülő pályázat kidolgozása.
- 2023. III. negyedévben összesen 11 db korábban kihasználatlan, üres helyiség került bérbeadásra, ezzel együtt 13 db helyiség visszavétele történt meg.
- PKB ülésekre 2023. III. negyedévben 11 db előterjesztést, KT ülésekre pedig 3 db előterjesztést készítettünk.



Helyiségállomány albetét funkció és lakásméret megoszlás szerint

2023. szeptember 30.	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
BÉRLŐS	400	78,9%	132	53,7%	135	31,4%	111	35,1%	37	55,2%	1	12,5%	816	52,7%
ÜRES	107	21,1%	114	46,3%	295	68,6%	205	64,9%	30	44,8%	7	87,5%	758	47,3%
ÖSSZESEN	507	100%	246	100%	430	100%	316	100%	67	100%	8	100%	1 574	100%

2023. szeptember 30.	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		ÖSSZESEN	
	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2
BÉRLŐS	92,8	37 118	59,0	7 794	83,1	11 212	88,3	9 803	203,4	7 525	319,0	319	90,0	73 455
ÜRES	53,6	5 735	32,7	3 729	97,6	28 802	82,0	16 800	93,4	2 802	251,7	1 762	81,7	61 891
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



Ingatlanok értékesítése

Műemlék lakások értékesítése

A Képviselő-testület 129/2023. (IV.19.) számú határozatában 17 lakást jelölt ki értékesítésre, ezidáig 10 bérlő gyakorolta vételi jogát, közülük nyolcan egy összegben fizették meg a vételárat, két fő pedig részletfizetést választott. Az értékesített lakások összértéke 73.043.250 Ft.

Kihasználatlan üres telkek és egyéb ingatlanok értékesítése

- A Képviselő-testület 222/2023. (VI.21.) számú határozatában az Alpár utca 4. szám alatti 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. Szerződéses jogértelmezési vita miatt, a szerződéskötési határidő hosszabbításáról a KT 2023. október 18-ai ülésén hoz döntést.
- 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, 5 ingatlan esetében. Az ajánlatételi határidő 2023. november 14. 16 óra.
- 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 megkötésre.

Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése

Karbantartás - hibaelhárítás

2023.07.01-2023.09.30 között 226 db karbantartási és hibaelhárítási munka valósult meg, 72.692.400 Ft + ÁFA, azaz bruttó 92.319.348 Ft értékben, emellett 90 db karbantartási munka került megrendelésre.

Lomtalanítás

2023. III. negyedévben 23 db ingatlan lomtalanítása történt meg, 14.707.000 Ft + ÁFA, azaz bruttó 18.677.890 Ft értékben, emellett 4 db került megrendelésre.

Vízóra

2023. 07.01.-2023.09.30. között 15 db vízóra felszerelése történt meg, 2.602.664 Ft + ÁFA, azaz bruttó 3.305.383 Ft értékben, további 5 db került megrendelésre.

Elektromos hálózat csere

2023.07.01.-2023.09.30 között 6 db lakás teljes elektromos hálózat cseréjét, illetve helyreállítását végeztük el, 10.426.731 Ft + ÁFA, azaz bruttó 13.241.948 Ft értékben, további 3 db került megrendelésre.

Kéményjáratok felújítása

2023. III. negyedévben 2 db kéménybélelési munka került elvégzésre 1.284.120 Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.630.832 értékben.

Kéménykiváltó elektromos fűtés és melegvíz

2023.07.01.-2023.09.30. között 3 db szerelési munka valósult meg 2.494.691 Ft + ÁFA, azaz bruttó 3.168.258 értékben, további 12 db került megrendelésre.



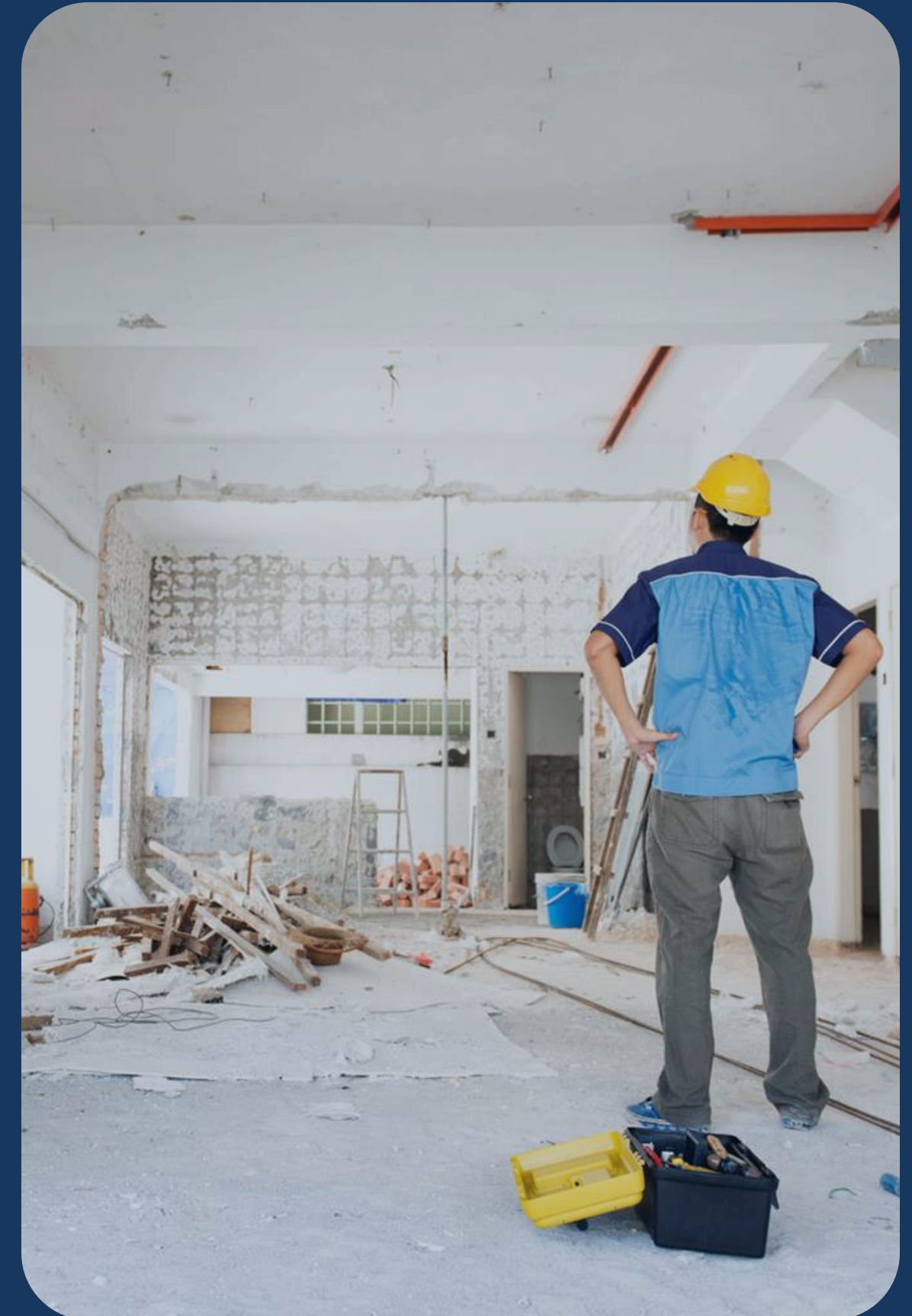
Ingatlanok felújítása 2023. III. negyedév

Ingatlanfelújítások

- Nefelejcs utca 63. alatti épület átalakítása, felújítása befejeződött és átadásra került a Családok Átmeneti Otthona (CSAO) részére.
- Tiszta és világos kapualj program: az Izabella u. 31. és Szövetség u. 15. sz. ingatlanok esetében befejeződött, további 5 db ingatlan esetében a munkálatok még folyamatban vannak.
- 17 db lakásfelújítás: 12 db lakás esetében az átadási folyamatok zajlanak, 5 db lakás esetében még folynak a munkálatok, hibajavítások.

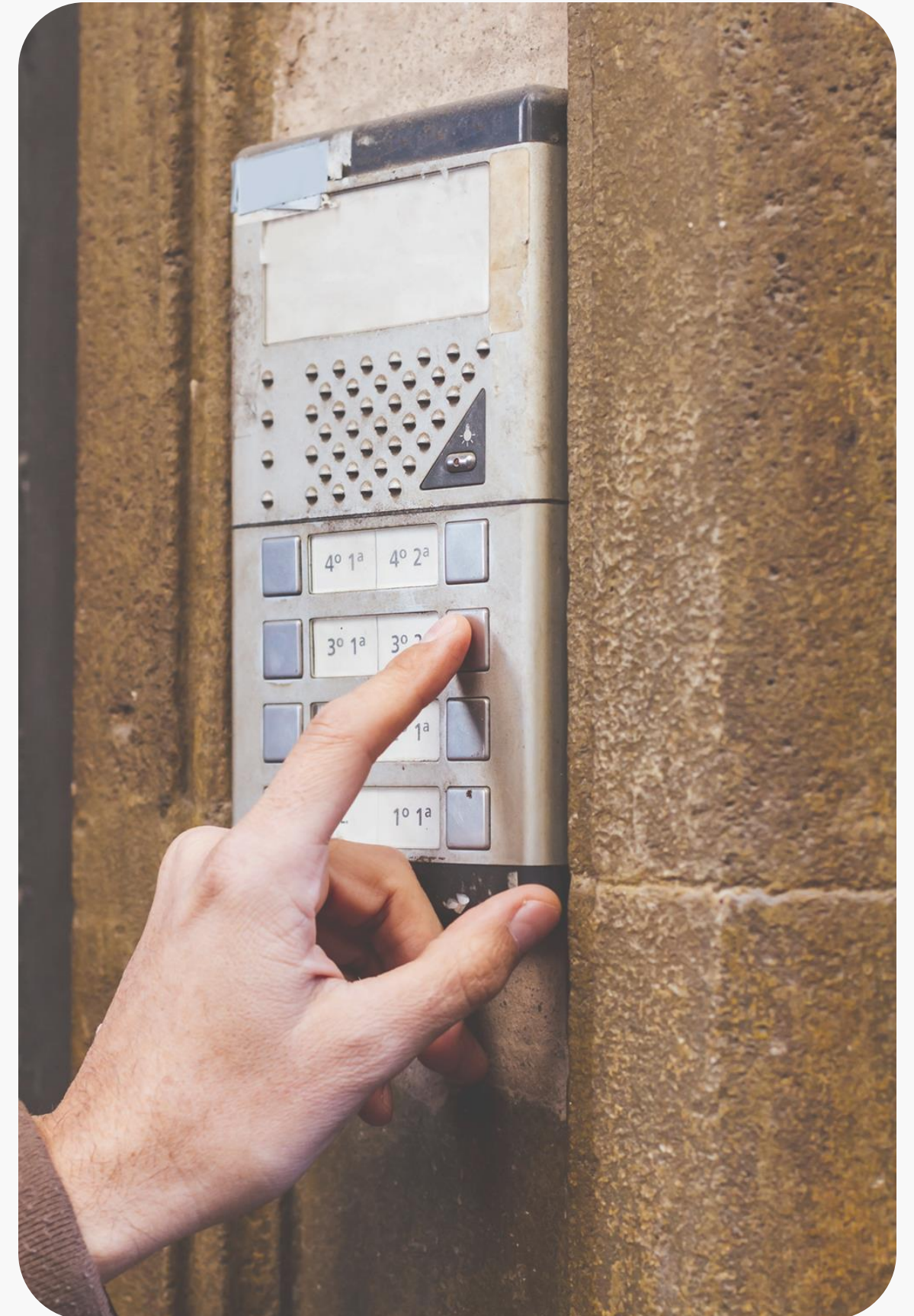
Folyamatban lévő ingatlanfelújítások

- 100 %-os Társasházak felújítása (I. ütem): 6 db társasház (Csányi u. 10., Dob u. 14., Kisdiófa u. 8., Kisdiófa u. 12., Nefelejcs u. 12., Péterfy S. u. 43.) esetében a szerződések létrejöttek, a munkaterületek átadásra kerültek.
- Csányi utca 4., Csányi u. 8. épületfelújítások esetében a bonyolítói szerződések aláírásra kerültek, közbeszerzési eljárások elindultak.
- 8+5 lakás felújítása: 5 db lakás akadálymentesítése és 8 db lakás komfortosítása tárgyában a bonyolítói szerződés aláírásra került, közbeszerzési eljárás elindult.
- Kertész u. 32. helyiség felújítása: bonyolítói szerződés aláírásra került, közbeszerzési eljárás elindult.



Bérleményellenőrzés 2023. III. negyedév

Ütemezett ingatlan felmérések	
Havi felmérések száma (db)	2023 - III. negyedév
Felmért lakások	266
Felmért helyiségek	255
Külső-belső megrendelések alapján teljesített bejárások, felmérések	
Havi felmérések száma (db)	2023 - III. negyedév
Lakás bejárások	52
Helyiség bejárások, megtekintések	24



Követeléskezelés a lakásgazdálkodásban 2023. III. negyedév

2023. III. negyedév		
Megnevezés	db	összeg
Fizetési késedelembe esett bérlők pénzügyi ellenőrzése, megtérült hátralékok	390	14 285 636 Ft
30 napon belüli tartozással rendelkező adósok telefonon, vagy elektronikusan történő megkeresése	85	1 189 417 Ft
1-2 havi hátralékkal rendelkező adósok részére tájékoztató levél kiküldése	172	7 486 127 Ft
Fizetési hátralékkal rendelkező adósok írásos felszólítása	73	6 333 963 Ft
Fizetési felszólítás ellenére sem fizető bérlők részére a lakástörvény szerinti felmondás elkészítése	9	965 820 Ft
Bérleményellenőrök igénybevétele	3	76 960 Ft
Előterjesztés elkészítése adósok kezdeményezésére (részletfizetés, tartozás elengedés) PKB részére	1	142 974 Ft
Részletfizetési megállapodás megkötése adóssal	5	555 657 Ft
Részletfizetés során megtérült hátralék	44	1 219 866 Ft
Humán Szolgáltató Iroda tájékoztatója alapján szociális lakbér nyilvántartásunkba való felvezetése	16	0 Ft
Önkormányzati, Hálózat Alapítvány támogatása a bérleti díj és megfizetésének ellenőrzése	0	0 Ft
Behajthatatlan követelések (elévülés, felszámolás, megszűnés) pénzügyi kivezetésére tett javaslat	1	14 728 Ft

Követeléskezelés a helyiséggazdálkodásban 2023. III. negyedév

2023. III. negyedév		
Megnevezés	db	összeg
Fizetési hátralékkal rendelkező adósok írásos felszólítása	85	42 945 922 Ft
Fizetési felszólítás ellenére sem fizető bérlők részére a felmondás elkészítése	0	0 Ft
Adóssal szemben kezdeményezett fizetési meghagyás indítása (MOKK)	1	178 275 Ft
Adóssal szemben kezdeményezett végrehajtási eljárás megindítása (MOKK)	0	0 Ft
Peres eljárás indítása	0	0 Ft
Folyamatban lévő peres eljárások	11	256 290 692 Ft
Ügyvédi Iroda által kezdeményezett végrehajtási eljárások (kiürítés)	0	0 Ft
Ügyvédi Iroda által kezdeményezett végrehajtási eljárások (díjhátralék)	0	0 Ft
Folyamatban lévő végrehajtási eljárások	19	120 112 191 Ft
Végrehajtási jog bejegyzés (ingatlanügyi hatóság megkeresése)	0	0 Ft
Ingó foglalás (gépjármű, üzletrész)	0	0 Ft
Árverés (ingó, ingatlan)	0	0 Ft
Vht. 52. § d) pontja alapján szünetel	0	0 Ft
IM rendelet [Vüsz.] 33. § a), b), c), d) pontja alapján térült	0	0 Ft
jogerős rendőrségi kiürítés	0	0 Ft
Hitelezői igény bejelentése	0	0 Ft
Behajthatatlan követelések (elévülés, felszámolás, megszűnés) pénzügyi kivezetésére tett javaslat	0	0 Ft

2023. évi vagyonhasznosítási feladatok, lakások, helyiségek értékesítésének és bérbeadásának bevételei Terv/Tény összehasonlítás

						Adatok eFt-ban
Sor- szám	jogcím	2023. évi bevételi terv	2023. évi időarányos terv	2023.01-09. havi tény	Eltérés Terv- Tény (eFt)	Eltérés Terv/Tény (%)
1.	Lakások bérbeadásával kapcsolatos bevételek					
	Lakás bérleti díj*	442 144	331 608	372 348	40 740	12,29%
	Víz-csatorna díj térítés	56 004	42 003	41 922	-81	-0,19%
	Szemétdíj	39 285	29 464	28 384	-1 080	-3,66%
	Mindösszesen	537 433	403 075	442 653	39 579	9,82%
2.	Helyiség bérbeadásával kapcsolatos bevételek					
	Bérleti díj	803 020	602 265	622 018	19 753	3,28%
	Bérleti díj (víz, csatorna)	20 197	15 148	13 746	-1 402	-9,26%
	Mindösszesen	823 217	617 413	635 764	18 351	2,97%
3.	Ingatlanok elidegenítéssel kapcsolatos bevételek					
	Lakások elidegenítése**	1 600 000	1 200 000	443 311	-756 689	-63,06%
	Helyiségek elidegenítése	3 998 000	2 998 500	172 077	-2 826 423	-94,26%
	Mindösszesen	5 598 000	4 198 500	615 388	-3 583 112	-85,34%

2023. évi vagyonhasznosítási feladatok, lakások, helyiségek értékesítésével és bérbeadásával kapcsolatos kiadások Terv/Tény összehasonlítás

		Adatok ezer Ft							
Címszám	Rovatrend	Feladat megnevezése	2023. évi előirányzat EVIN terv	2023. évi előirányzat Költségvetés	2023. évi előirányzat (áthúzódó nélkül) *	2023. évi 01-09. havi időarányos előirányzat	2023. évi 01-09. havi tény (EVIN)	Eltérés Terv-Tény (eFt)	Eltérés Terv/Tény (%)
5401	K337.	Lakások bérbeadásával és értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások	349 999	366 523	349 999	262 499	246 579	15 920	6,06%
5404	K337.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok és helyiségek bérbeadásával és értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások	292 774	312 269	292 774	219 581	203 601	15 979	7,28%
		Lakások és helyiségek bérbeadása, elidegenítése összesen (5401+5404)	642 773	678 792	642 773	482 080	450 180	31 899	6,62%
* A 2023. évi 5401 és 5404 címszám előirányzatok 36.019 eFt összegben tartalmazza a 2022. évről áthúzódó elszámolásokat!									

Lakossági szolgáltatások, vagyongazdálkodási feladatok 2023. évi működési kiadási előirányzatai Terv/Tény összehasonlítás

							Adatok ezer Ft		
Címszám	Rovatrend	Feladat megnevezése	2023. évi előirányzat EVIN terv	2023. évi előirányzat Költségvetés	2023. évi előirányzat (áthúzódó nélkül) *	2023. évi 01-09. havi időarányos előirányzat	2023. évi 01-09. havi tény (EVIN)	Eltérés Terv-Tény (eFt)	Eltérés Terv/Tény (%)
5301		Önkormányzati épületek, lakások, helyiségek kezelése, üzemeltetése							
1	K334	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok karbantartása, erzsébetvárosi gyorsszervíz szolgáltatás	429 619	469 269	429 619	322 214	253 617	68 598	21,29%
2	K337	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása	180 851	188 290	180 851	135 638	93 039	42 599	31,41%
3	K331	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja	111 534	125 802	111 534	83 651	66 525	17 126	20,47%
4	K337	Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	104 333	104 333	104 333	78 250	61 059	17 191	21,97%
		5301 cím összesen	826 337	887 694	826 337	619 753	474 240	145 513	23,48%
5302		Társasházak közös költsége							
1	K337	Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek közös költsége	1 001 000	1 001 000	1 001 000	750 750	691 261	59 489	7,92%
		5302 címszám összesen	1 001 000	1 001 000	1 001 000	750 750	691 261	59 489	7,92%
* A 2023. évi 5301 címszám előirányzat 61.357 eFt összegben tartalmazza a 2022. évről áthúzódó elszámolásokat!									

* A 2023. évi 5301 címszám előirányzat 61.357 eFt összegben tartalmazza a 2022. évről áthúzódó elszámolásokat!

Köszönjük a figyelmet!