

Otthon.

Erzsébetvárosban

EVIN Nonprofit Zrt.
Ingatlangazdálkodási beszámoló
2023



Tartalom

az EVIN NZrt. ingatlangazdálkodási beleszámoló tartalma

Lakásgazdálkodás

Helyiséggazdálkodás

Önkormányzati ingatlanok értékesítése

Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése és felújítása

Bérleményellenőrzés

Behajtási tevékenység, követeléskezelés

Ingatlangazdálkodási előirányzatok



Lakásgazdálkodás 2023

- A 2023. évben a felújítási kötelezettség terhe mellett pályáztatott lakások száma (3 pályázati kiírás esetében) 100 db. Ezen lakásokra összesen 154 db pályázati anyag érkezett, 55 db lakásra került megkötésre bérleti szerződés.
- Fenti pályázatok mellett a PKB 15 db szolgálati lakás esetében hagyta jóvá a polgármesteri kijelölést.
- PKB ülésekre 2023. évben 190 db előterjesztést készítettünk.
- 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.
- 2023-ban 72 db önkormányzati lakást adtunk bérbe, ugyanakkor 82 db lakás visszavételére került sor.

Lakásállomány komfortfokozat és lakásméret megoszlás szerint

2023. december 31.	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
piaci	14	9,3	138	9,0	26	14,4	8	2,6	0	0,0	186	8,3
költségelvű	116	77,3	1 093	71,0	98	54,4	165	53,1	33	56,9	1 505	67,2
szociális	5	3,3	44	2,9	2	1,1	9	2,9	1	1,7	61	2,7
máscélú haszn.	1	0,7	34	2,2	0	0,0	1	0,3	0	0,0	36	1,6
üres	14	9,3	231	15,0	54	30,0	128	41,2	24	41,4	451	20,1
összesen	150	100,0	1 540	100,0	180	100,0	311	100,0	58	100,0	2 239	100,0

2023. december 31.	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	5 968	43,2	1 140	43,8	258	32,3	0	0,0	8 153	43,8
költségelvű	6 030	52,0	53 504	49,0	3 994	40,8	5 396	32,7	629	19,1	69 553	46,2
szociális	267	53,4	1 994	45,3	104	52,0	309	34,3	18	18,0	2 692	44,1
máscélú haszn.	94	94,0	1 839	54,1	0	0,0	29	29,0	0	0,0	1 962	54,5
üres	785	56,1	10 966	47,5	1 968	36,4	4 076	31,8	443	18,5	18 238	40,4
összesen	7 963	53,1	74 271	48,2	7 206	40,0	10 068	32,4	1 090	18,8	100 598	44,9

Helyiséggazdálkodás 2023

- 2023-ban összesen 35 db korábban kihasználatlan, üres helyiség került bérbeadásra és 51 db helyiség visszavétele történt meg.
- 2023-as évben összesen 13 helyiségpályázat kiírására került sor, 104 db helyiségre vonatkozóan. A pályázatok kiírása folyamatos, már csak pályázat útján lehet bérbe adni helyiséget
- PKB ülésekre 2023. évben 46 db előterjesztést, KT ülésekre pedig 10 db előterjesztést készítettünk.



Helyiségállomány albetét funkció és lakásméret megoszlás szerint

2023. december 31.	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
BÉRLŐS	397	78,3%	131	53,3%	135	31,4%	112	35,4%	38	56,7%	1	12,5%	814	52,7%
ÜRES	110	21,7%	115	46,7%	295	68,6%	204	64,6%	29	43,3%	7	87,5%	760	47,3%
ÖSSZESEN	507	100%	246	100%	430	100%	316	100%	67	100%	8	100%	1 574	100%

2023. december 31.	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	93,7	37 183	59,3	7 769	83,7	11 305	89,4	10 018	201,6	7 660	319,0	319	91,2	74 254
ÜRES	51,5	5 670	32,6	3 754	97,3	28 709	81,3	16 585	92,0	2 667	251,7	1 762	77,8	59 147
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 2023

2023. évben értékesítésre került:

- 29 db lakás (bruttó 554,6 M Ft),
- 13 db műemlék lakás (bruttó 90,98 M Ft, ebből eddig befolyt összeg 65 M Ft),
- 5 db pince (bruttó 69,17 M Ft),
- 1 db tetőtér (bruttó 102,9 M Ft) és
- 1 db üres telek (bruttó 195,5 M Ft)

összesen bruttó 987,17 M Ft értékben.

Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése

Karbantartás - hibaelhárítás

2023.01.01-2023.12.31. között 774 db karbantartási és hibaelhárítási munka valósult meg, 259.320.059 Ft + ÁFA, azaz bruttó 329.336.475 Ft értékben, emellett 155 db karbantartási munka került megrendelésre.

Lomtalanítás

2023. évben 72 db ingatlan lomtalanítása történt meg, 48.805.750 Ft + ÁFA, azaz bruttó 61.983.303 Ft értékben, emellett 2 db került megrendelésre.

Vízóra

2023.01.01.-2023.12.31. között 30 db vízóra felszerelése történt meg, 5.897.357 Ft + ÁFA, azaz bruttó 7.489.643 Ft értékben, további 6 db került megrendelésre.

Elektromos hálózat csere

2023.01.01.-2023.12.31. között 24 db lakás teljes elektromos hálózat cseréjét, illetve helyreállítását végeztük el, 48.347.832 Ft + ÁFA, azaz bruttó 61.401.747 Ft értékben.

Kéményjáratok felújítása

2023. évben 11 db kéménybélelési munka került elvégzésre 6.927.120 Ft + ÁFA, azaz bruttó 8.797.442 Ft értékben, további 5 db folyamatban van.

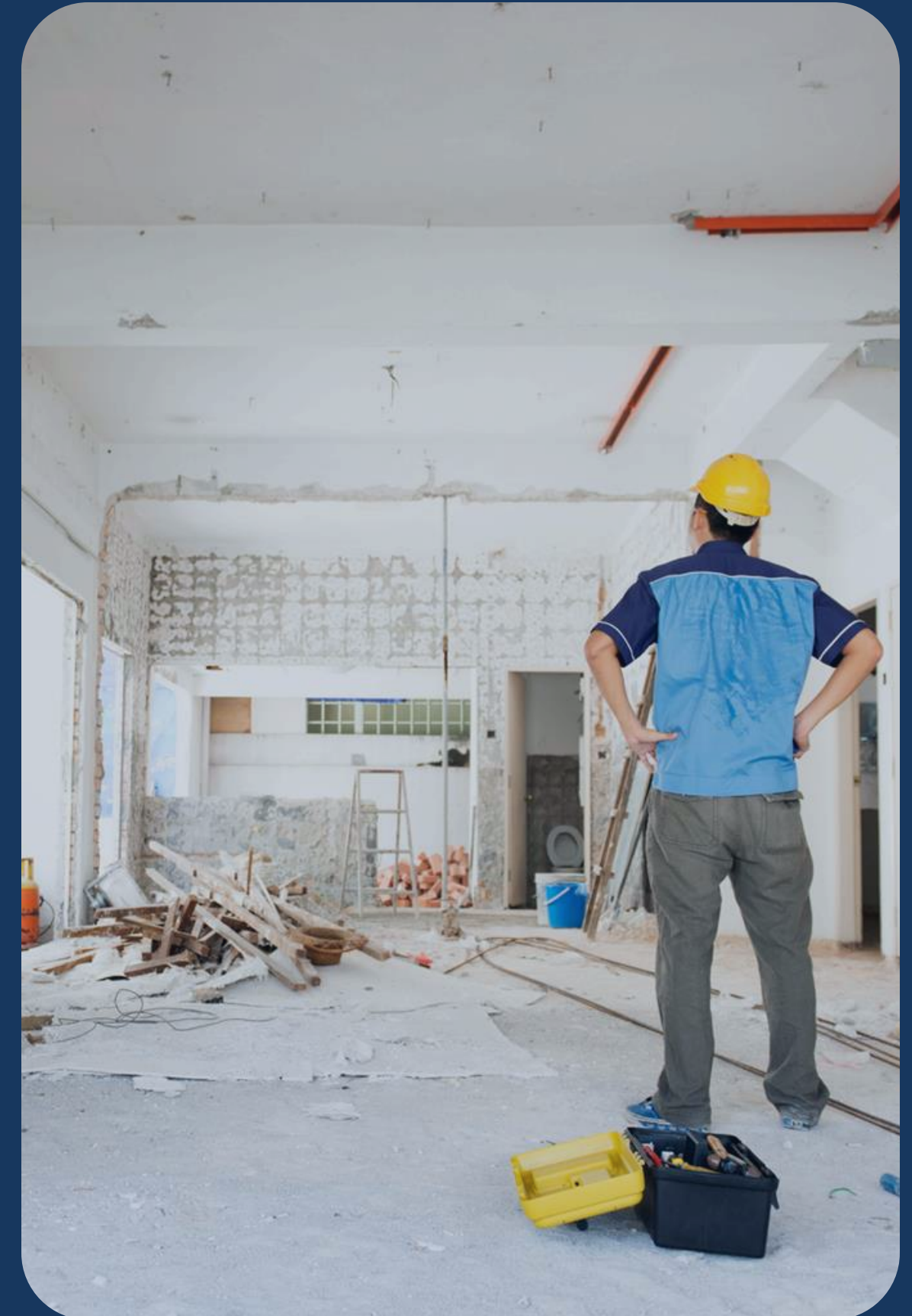
Kéménykiváltó elektromos fűtés és melegvíz

2023.01.01.-2023.12.31. között 6 db szerelési munka valósult meg 4.674.978 Ft + ÁFA, azaz bruttó 5.937.222 értékben, további 6 db került megrendelésre.



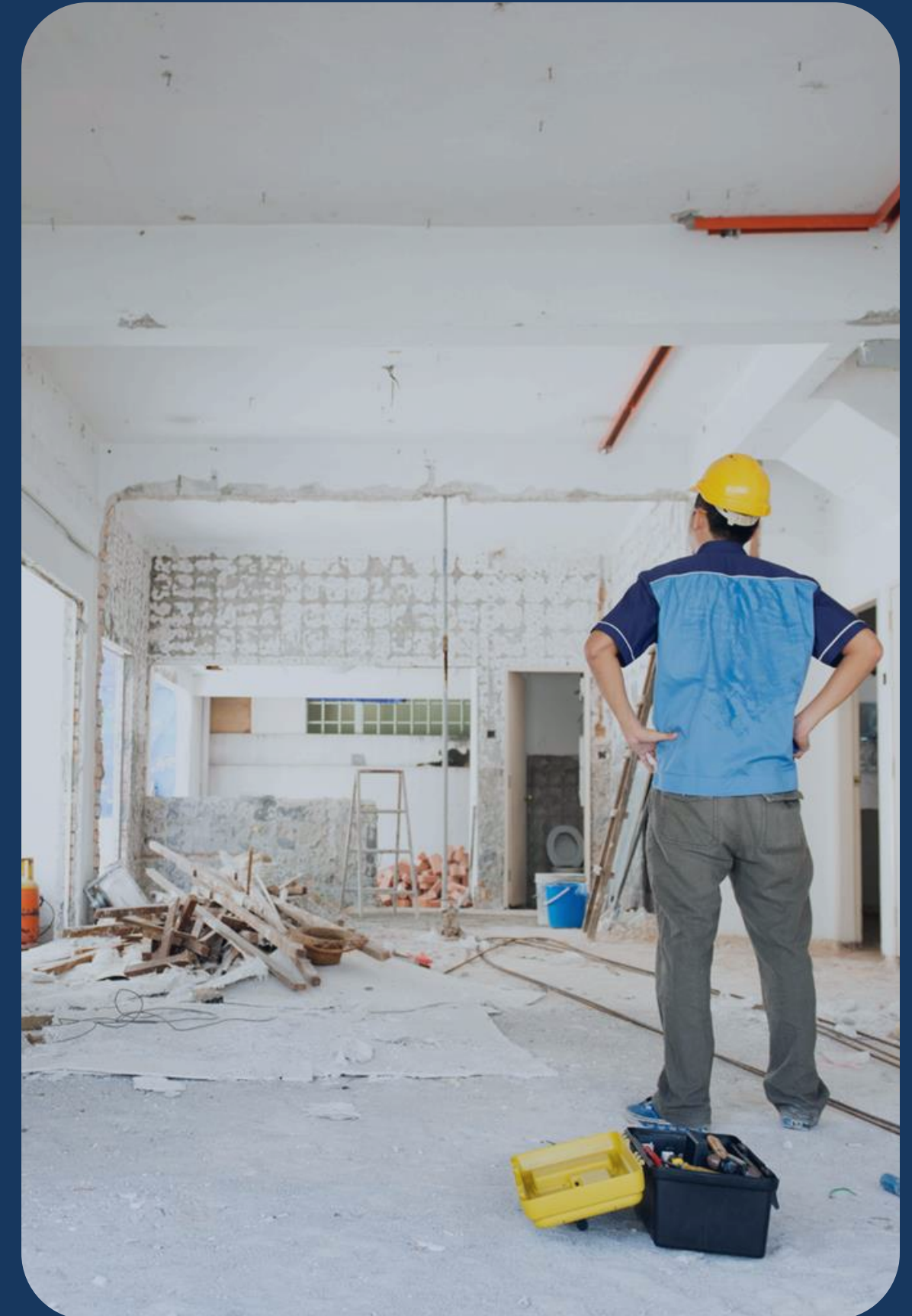
Ingatlan felújítások 2023

- Nefelejcs utca 63. alatti épület átalakítása, felújítása befejeződött és átadásra került a Családok Átmeneti Otthona (CSAO) részére.
- Tiszta és világos kapualj program: minden ingatlan esetében befejeződött.
- 8+5 db lakásfelújítása: 5 db lakás akadálymentesítése és 8 db lakás komfortosítása tárgyában a bonyolítói szerződés aláírásra került, közbeszerzési eljárás elindult, a szerződéskötés 2024. januárjában várható.
- A Kisdiófa u. 10. tető felújítása 2023. I. negyedévében befejeződött, bruttó 46,23 M Ft értékben.
- Király u. 49. és Király u. 55. elektromos hálózat-felújítás: a munkálatok 2023. június 20.-án befejeződtek, a beruházás bruttó 73,9 M Ft értékben valósult meg.
- Az Önkormányzat saját forrásból 14 db lakást újított fel, illetve tett rendeltetésszerű használatra alkalmassá bruttó 169,2 M Ft értékben.



Ingatlan felújítások 2023

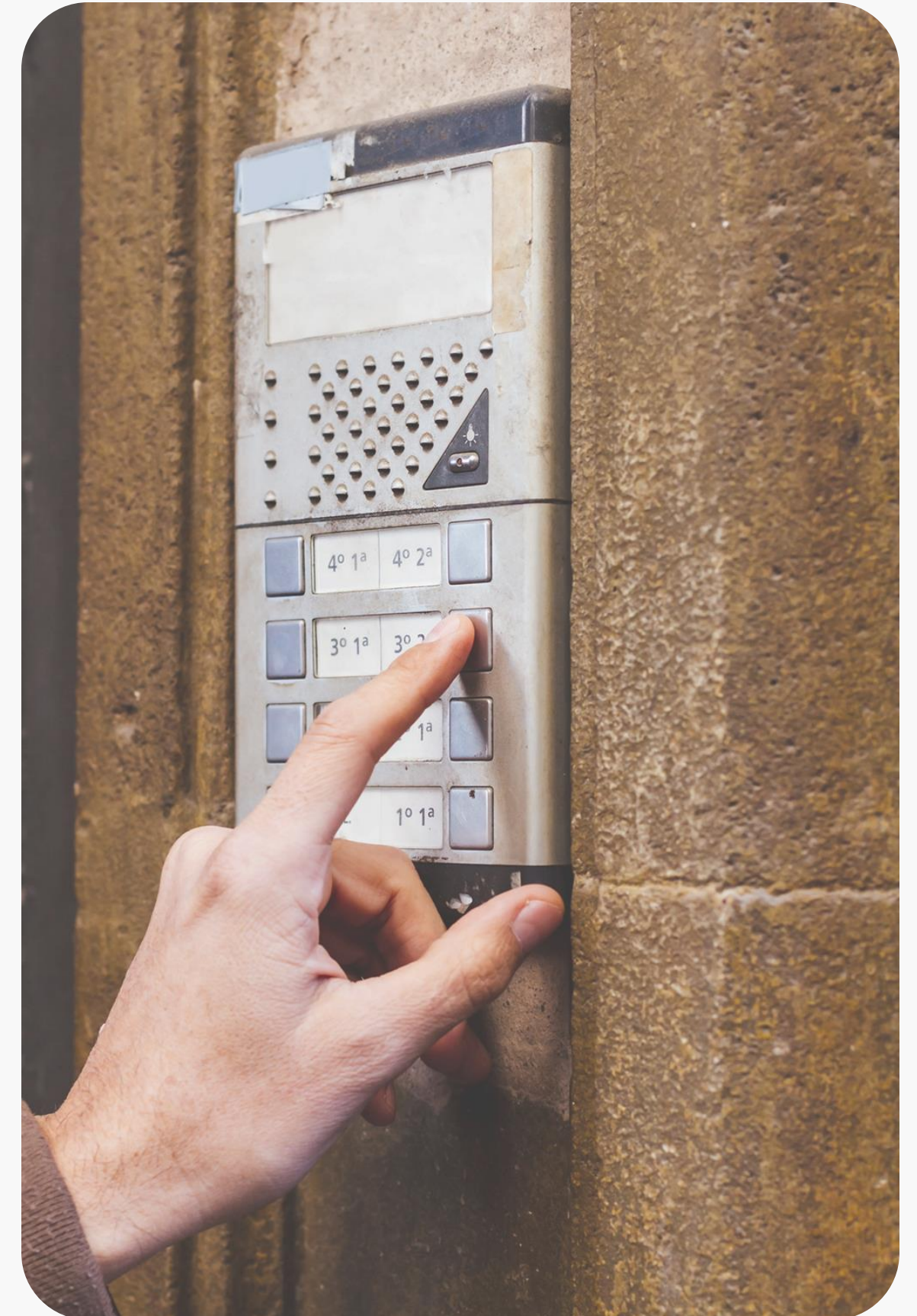
- 100 %-os Társasházak felújítása (I. ütem): 7 db társasház (Csányi u. 10., Dob u. 14., Kisdiófa u. 8., Kisdiófa u. 12., Nefelejcs u. 12., Péterfy S. u. 43., Csányi u. 4.) esetében a szerződések létrejöttek, a munkaterületek átadásra kerültek, a felújítási munkák folyamatban vannak.
- Csányi u. 8. épületfelújítás esetében a bonyolítói szerződés aláírásra került, közbeszerzési eljárás folyamatban van.
- Csányi u. 4. esetében a kivitelezési szerződés aláírásra került, a felújítási munkák elkezdődtek.
- Kertész u. 32. helyiség felújítása: bonyolítói szerződés aláírásra került, közbeszerzési eljárás folyamatban van.



Bérleményellenőrzés

Ütemezett ingatlan felmérések	
Havi felmérések száma (db)	2023. év
Felmért lakások	166
Felmért helyiségek	86
Külső-belső megrendelések alapján teljesített bejárások, felmérések	
Havi felmérések száma (db)	2023. év
Lakás bejárások	1211
Helyiség bejárások, megtekintések	1032

- Az erzsébetvárosi ingatlanok ellenőrzése a bérlők előzetes tájékoztatása és időpontegyeztetés mellett rendszeres bérleményellenőrzési program keretében működik.
- Lakossági bejelentések, Önkormányzattól érkező kérések esetén soron kívül ellenőrzésre kerülnek a kérdéses ingatlanok. Minden ellenőrzésről jegyzőkönyv, indokolt esetben fotódokumentáció is készül.



Követeléskezelés a lakásgazdálkodásban

2023		
Megnevezés	db	összeg
Fizetési késedelembe esett bérlők pénzügyi ellenőrzése, megtérült hátralékok	1546	50 631 774 Ft
30 napon belüli tartozással rendelkező adósok telefonon, vagy elektronikusan történő megkeresése	310	5 307 015 Ft
1-2 havi hátralékkal rendelkező adósok részére tájékoztató levél kiküldése	629	25 968 387 Ft
Fizetési hátralékkal rendelkező adósok írásos felszólítása	351	38 807 018 Ft
Fizetési felszólítás ellenére sem fizető bérlők részére a lakástörvény szerinti felmondás elkészítése	34	4 284 856 Ft
Bérleményellenőrök igénybevétele	9	1 895 760 Ft
Előterjesztés elkészítése adósok kezdeményezésére (részletfizetés, tartozás elengedés) PKB részére	1	142 974 Ft
Részletfizetési megállapodás megkötése adóssal	19	2 888 222 Ft
Részletfizetés során megtérült hátralék	196	5 124 348 Ft
Humán Szolgáltató Iroda tájékoztatója alapján szociális lakbér nyilvántartásunkba való felvezetése	57	0 Ft
Önkormányzati, Hálózat Alapítvány támogatása a bérleti díj és megfizetésének ellenőrzése	0	0 Ft
Behajthatatlan követelések (elévülés, felszámolás, megszűnés) pénzügyi kivezetésére tett javaslat	50	19 533 931 Ft

Követeléskezelés a helyiséggazdálkodásban

2023		
Megnevezés	db	összeg
Fizetési hátralékkal rendelkező adósok írásos felszólítása	306	69 981 777 Ft
Fizetési felszólítás ellenére sem fizető bérlők részére a felmondás elkészítése	3	0 Ft
Adóssal szemben kezdeményezett fizetési meghagyás indítása (MOKK)	2	930 720 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)	3	14 717 090 Ft
Folyamatban lévő végrehajtási eljárások	19	120 112 191 Ft
Végrehajtási jog bejegyzés (ingatlanügyi hatóság megkeresése)	3	7 002 214 Ft
Ingó foglalás (gépjármű, üzletrész)	0	0 Ft
Árverés (ingó, ingatlan)	1	6 939 360 Ft
Vht. 52. § d) pontja alapján szünetel	0	0 Ft
IM rendelet [Vüsz.] 33. § a), b), c), d) pontja alapján térült	1	1 854 816 Ft
jogerős rendőrségi kiürítés	1	0 Ft
Hitelezői igény bejelentése	2	116 234 118 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	2023.01-12. havi tény	Eltérés Terv- Tény (eFt)	Eltérés Terv/Tény (%)
1.	Lakások bérbeadásával kapcsolatos bevételek				
	Lakás bérleti díj*	442 144	488 221	46 077	10,42%
	Víz-csatorna díj térítés	56 004	56 928	924	1,65%
	Szemétdíj	39 285	38 525	-760	-1,94%
	Mindösszesen	537 433	583 674	46 241	8,60%
2.	Helyiség bérbeadásával kapcsolatos bevételek				
	Bérleti díj	803 020	828 089	25 069	3,12%
	Bérleti díj (víz, csatorna)	20 197	19 835	-362	-1,79%
	Mindösszesen	823 217	847 924	24 707	3,00%
3.	Ingatlanok elidegenítéssel kapcsolatos bevételek				
	Lakások elidegenítése**	1 600 000	626 490	-973 510	-60,84%
	Helyiségek elidegenítése	3 998 000	367 577	-3 630 423	-90,81%
	Mindösszesen	5 598 000	994 067	-4 603 933	-82,24%

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 01-12. havi tény (EVIN)	Eltérés Terv-Tény (eFt)	Eltérés Terv/Tény (%)
5401	K337.	Lakások bérbeadásával és értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások	349 999	366 523	402 708	-52 709	-15,06%
5404	K337.	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok és helyiségek bérbeadásával és értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások	292 774	312 269	309 434	-16 660	-5,69%
		Lakások és helyiségek bérbeadása, elidegenítése összesen (5401+5404)	642 773	678 792	712 142	-69 369	-10,79%
* A 2023. évi 5401 és 5404 címszám előirányzatok 36.019 eFt összegben tartalmazza a 2022. évről áthúzódó elszámolásokat!							
Az ingatlangazdálkodási tevékenység (üzemeltetés és vagyonhasznosítás) esetében a 2023. évben elszámolt költségek és a tárgyévi előirányzat egyenlege +0 eFt, míg az önkormányzati tulajdonú lakások után fizetendő közös költségek esetében a megtakarítás 67.646 eFt az előirányzathoz képest.							

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 01-12. havi tény (EVIN)	Eltérés Terv- Tény (eFt)	Eltérés Terv/Tény (%)
5301		Önkormányzati épületek, lakások, helyiségek kezelése, üzemeltetése					
1	K334	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok karbantartása, erzsébetvárosi gyors szervíz szolgáltatás	429 619	469 269	403 927	25 692	5,98%
2	K337	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása	180 851	188 290	158 214	22 637	12,52%
3	K331	Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja	115 625	125 802	107 720	7 905	6,84%
4	K337	Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	104 333	104 333	90 851	13 482	12,92%
		5301 cím összesen	830 428	887 694	760 712	69 716	8,40%
5302		Társasházak közös költsége					
1	K337	Önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek közös költsége	1 001 000	1 001 000	933 355	67 645	6,76%
		5302 címszám összesen	1 001 000	1 001 000	933 355	67 645	6,76%

* A 2023. évi 5301 címszám előirányzat 57.266 eFt összegben tartalmazza a 2022. évről áthúzódó elszámolásokat!

Köszönjük a figyelmet!