

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanszolgáltató Nonprofit Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

Ingatlanszolgáltatói feladatellátás

2021. évre vonatkozó

ÜZLETI TERVE

Készült: Budapest, 2021.02.25.

Dr. Halmai Gyula
vezérigazgató



EVIN

ERZSÉBETVÁROSI
INGATLANGAZDÁLKODÁSI
NONPROFIT ZRT.

Tartalomjegyzék

- I. Bevezetés
- II. Előzmények
- III. Lakásgazdálkodás
2020. évi adatok
2021. évi tervek
- IV. Helyiséggazdálkodás
2020. évi adatok
2021. évi tervek
- V. Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése
2020. évi adatok
2021. évi tervek
- VI. Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei
- VII. Összegzés

I. 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 ingatlan gazdálkodás körében (a korábban más Társaságok által végzett ingatlan gazdálkodási feladatok integrációját követően) – az alábbi lényegi – feladatellátási szerződésben részletesen rögzített - feladatokat látja el:

- Lakás gazdálkodás: az Önkormányzat tulajdonát képező lakások, elidegenítésével, hasznosításával kapcsolatos feladatok.
- Helyiség gazdálkodás: 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 Ingatlan gazdálkodási 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.

Az Önkormányzat a Társaság 2021. évi költségvetését többfordulós költségvetési tárgyaláson történt egyeztetéseket követően, a *„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 8/2021. (II.17.) számú Képviselő-testületi határozattal”* elfogadta.

A 2021. évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat tartalmazó üzleti terv számai a 2020. évi üzemszerű működés tapasztalata, a működés racionalizálása, a költségcsökkentések és a többfordulós költségvetési egyeztetések alapján készült.

Az üzleti terv számszerűsített részleteit a mellékelt táblázatok tartalmazzák.

II. Előzmények

A Társaságunk nyilvántartásában lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanállomány bemutatása

Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány összetétele komfort-fokozat szerint:

	ÖSSZ-KOMFORTOS		KOMFORTOS		FÉL-KOMFORTOS		KOMFORT NÉLKÜLI		SZÜKSÉG-LAKÁS		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
PIACI ALAPÚ	10	6,9%	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	11	0,4%
KÖLTSÉGEKVŐ	122	84,1%	1025	80,9%	165	69,6%	561	77,6%	83	60,6%	1 956	78,0%
SZOCIÁLIS	5	3,4%	63	5,0%	16	6,8%	25	3,5%	1	0,7%	110	4,4%
ÜRES	8	5,5%	178	14,0%	56	23,6%	137	18,9%	53	38,7%	432	17,2%
ÖSSZESEN:	145	100,0%	1267	100,0%	237	100,0%	723	100,0%	137	100,0%	2 509	100,0%

Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány összetétele alapterület szerint:

	ÖSSZ-KOMFORTOS		KOMFORTOS		FÉL-KOMFORTOS		KOMFORT NÉLKÜLI		SZÜKSÉG-LAKÁS		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
PIACI ALAPÚ	58,3	583	56,0	56	0	0	0	0	0	0	58,1	639
KÖLTSÉGEKVŐ	51,4	6 270	52,0	53 296	43,2	7 126	34,0	19 056	17,3	1 435	44,6	87 183
SZOCIÁLIS	44,6	223	49,1	3 095	40,9	654	35,4	886	15,00	15	44,3	4 873
ÜRES	63,8	510	48,2	8 578	42,9	2 404	35,3	4 833	17,7	936	40,0	17 261
ÖSSZESEN:	52,3	7 586	51,3	65 025	43,0	10 184	34,3	24 775	17,4	2 386	43,8	109 956

Az önkormányzati tulajdonú helyiségállomány összetétele épületen belüli elhelyezkedés szerint:

	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
BÉRLŐS	354	69,8%	127	51,6%	122	28,0%	96	29,4%	36	52,2%	1	12,5%	736	46,3%
ÜRES	153	30,2%	119	48,4%	313	72,0%	230	70,6%	33	47,8%	7	87,5%	855	53,7%
ÖSSZESEN	507	100%	246	100%	435	100%	326	100%	69	100%	8	100%	1 591	100%

Az önkormányzati tulajdonú helyiségállomány összetétele alapterület szerint:

	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		ÖSSZESEN:	
	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	Össz m ²	Átlag m ²	Össz m ²
BÉRLŐS	96,36	34 110	49,04	6 228	84,03	10 252	68,13	6 540	201,3	7 246	319	319	87,9	64 695
ÜRES	63,03	9 643	44,5	5 295	97,11	30 394	88,74	20 411	95,33	3 146	251,7	1 762	82,63	70 651
ÖSSZESEN	86,3	43 753	46,8	11 523	93,4	40 646	82,7	26 951	150,6	10 392	260,1	2 081	85,1	135 346

Ingtalan karbantartás, üzemeltetés

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.

III. Lakásgazdálkodás

Lakásgazdálkodás 2020

Előzmény: Az EVIN Nonprofit Zrt. nyilvántartásában 2.509 db önkormányzati bérlakás szerepel, melyből 432 lakás üres. Az üres lakások többsége több, mint két éve üres, állapotuk leromlott, a bérbeadható – rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban lévő - lakások száma 10 alatt van. A lakások többsége lomos, a korábbi bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó által otthagytott ingóságok/lomok találhatóak benne.

A fenti okok miatt a múlt évben lakások bérbeadására olyan pályázatot hirdettünk meg, melyben a nyertes pályázónak kellett vállalnia a lakás rendeltetészerű használatra alkalmassá tételét. Első alkalommal meghirdetett 15 lakásból 9 esetben lehetett nyertest hirdetni, akikkel szeptember hónapban megkötöttük a szerződést azzal, hogy saját költségén 8 hónapon belül felújítja. Ezek közül jelenleg 3 bérlő már jelezte, hogy az általa vállalt felújítással készen van, a lakás beköltözhető.

Év közben további 25 lakást hirdettünk meg azzal feltétellel, hogy azokat felújítjuk és beköltözhető állapotban a nyertes pályázók részére átadjuk. Sajnálatos módon a pandémia helyzet, illetve a közbeszerzési eljárás elhúzódása és eredménytelensége miatt 22 nyertes pályázó részére a lakások átadására csak 2021 első negyedévében kerülhet sor.

2020 október hónapban javaslatot tettünk a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottságnak (továbbiakban: PKB.) 41 db alacsony komfortfokozatú, 25 m²-nél kisebb alapterületű lakások értékesítésére. Ebből 23 db lakás értékesítésének pályázati eljárása lezárult, mely részben már szerződés előkészítési szakaszban van, további lakások árverési hirdetménye pedig folyamatban.

Év végén újabb 15 db lakást – szintén felújítási kötelezettség vállalása mellett - hirdettünk meg és az eredményesen lezárult pályázatot következtében már folyamatban van a 15 pályázati nyertessel a szerződések megkötése (szintén 8 hónapon belül kell a nyertesnek felújítania).

2020. évben a PKB. egyedi ügyekben hozott határozatai alapján a bérleti jogviszony folytatása-, jogcím nélküli lakáshasználat rendezése- és egyéb (szolgálati lakás, állampolgárok közötti csere stb.) jogcímeiken 127 szerződést kötöttünk meg 1-5 év határozott időre, valamint határozatlan időre.

Lakásgazdálkodási tervek 2021

- Az önkormányzati bérlakások bérleti díj bevételét bruttó 481.827.496,-Ft összegben tervezzük, mely tartalmazza a továbbszámlázott víz-, csatorna- és szemét díj összegét is. A bérleti díj tervezett összege 375.200.000,-Ft, szemben a 343.760.670,-Ft 2020. évi lakás bérleti díj bevételének összegével. A tervezett 8%-os bevétel növekedés indoka az üres lakások előző évben megkezdett és 2021. évben folytatni tervezett bérbeadása.
- Az eddigi pályázati tapasztalatok figyelembevételével ebben az évben is tervezzük 25 db lakás felújítási kötelezettség vállalása mellett történő pályázati kiírását. A lakások felmérését, a költségvetések elkészítését követően nyilvános pályázati kiírást jelentetünk meg a második negyedévben.
- További 25-30 lakás felújítását tervezzük elsősorban a Király u. 25-27-29. szám, a Csányi u. 4. és 8. szám és a Péterfy S. u. 39. szám alatti épületben lakó bérlők elhelyezése érdekében. A Péterfy S. u. 39. szám 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő épület műszaki állapota leromlott, az épület meg van dőlve, az elmúlt 10-15 évben a tulajdonos az épület felújítására, karbantartására nem költött. Az épületben 32 db önkormányzati bérlakás van, melyből jelenleg 22 bérlők által lakott, 10 lakás üres. A jogcímes bérlők elhelyezésére megfelelő cserelakásokat kell biztosítani, ehhez szükséges olyan lakások felújítása, melyek lakhatásra alkalmasak és megfelelnek a jogszabályi előírásoknak.
- 2021. évben az üresen álló önkormányzati bérlakások számának csökkentése érdekében javasoljuk 50-60 db, több éve üresen álló, olyan önkormányzati bérlakás nyilvános árverési felhívás keretében történő értékesítését, melyek felújítása az önkormányzat számára nem gazdaságos. Elsősorban a komfort nélküli, alacsony komfort fokozatú, földszinti, leromlott műszaki állapotban lévő lakásokat javasolunk, melyek felújítása a jelenleg is érvényben lévő bérleti díjak mellett belátható időn belül nem térülne meg.
Tapasztalati tény, hogy pl.: egy 40 m² alapterületű lakás felújítási költsége átlagosan 180-200.000 Ft/m² költséggel számolva 7-8.000.000,-Ft + ÁFA összegbe kerül. Ennek a havi bérleti díja rendelet szerinti piaci bérleti díjjal számolva (800 Ft/m²/hó + ÁFA) 32.000,-Ft/hó + ÁFA, éves szinten 384.000,-Ft + ÁFA. A példa bemutatja, hogy a ráfordítás 20 éven belül sem térülne meg, hiszen ezen időszak alatt (20x384.000,-Ft = 7.680.000,-Ft) nem realizálható a felújítás becsült maximális összege.

Összegezve a lakásgazdálkodásra vonatkozó főbb intézkedési javaslatokat:

- 25 db lakás felújítási kötelezettséggel történő bérbeadására pályázat kiírása
- 25 db felújított lakás lakásgazdálkodási feladatok ellátására (csere lakások biztosítása)
- szükséglakások, alacsony komfort fokozatú, leromlott műszaki állapotú, üres lakások felszámolásának folytatása: 50-60 db üresen álló, gazdaságosan nem felújítható önkormányzati bérlakás árverés útján történő értékesítése.

Helyiséggazdálkodás

Helyiséggazdálkodás 2020

Az EVIN Nonprofit Zrt. nyilvántartásában 1.591 db önkormányzati helyiség szerepel, melyből jelenleg 855 helyiség üresen áll. A helyiségek összterülete 135.346 m², ebből bérbeadásra 64.695 m² került, 70.651 m² üres.

A 855 üres helyiségünk közül 494 pincehelyiséget tartunk nyilván, melyek közös költsége havonta 13.468.095,-Ft, azaz évente 161.671.140,-Ft, amely összeg nem tartalmazza az esetlegesen felmerülő karbantartási kötelezettségek költségeit. A pincehelyiségek bérlésére nagyon alacsony a kereslet, elsősorban a rossz állapotuk miatt. Ezek a pincehelyiségek jelenleg csak költséget generálnak, bevételt nem termelnek, így ezeket mindenképpen célszerű értékesítésre kijelölni.

Az üres helyiségek többsége rossz állapotban van és felújításra szorul, valamint lomos, újbóli bérbeadásukhoz első lépésként lomtalanításukat kell elvégeznünk.

2020. év első felében 7 db helyiség értékesítésére került sor. A második félévben 50 db pincehelyiség került kijelölésre árverés útján történő értékesítésre, amelyeknek az értékbecslése jelenleg folyamatban van és előreláthatólag 2021. márciusában készül el.

Az elmúlt évben helyiségek bérbeadására 2 db pályázat keretében összesen 72 helyiség került meghirdetésre, ebből 20 helyiségre hirdettünk nyertes pályázót.

Versenyeztetésen kívüli bérbeadás során az elmúlt évben 53 esetben kötöttünk bérleti szerződést.

Helyiséggazdálkodási tervek 2021:

- Az önkormányzati helyiségek bérleti díj bevételét bruttó 730.547.556,-Ft összegben tervezzük, mely tartalmazza a továbbszámlázott víz- . csatorna- és szemétdíj összegét is. A bérleti díj tervezett összege 716.806.257,-Ft szemben a 673.421.117,-Ft 2020. évi bérleti díj összegével. A tervezett 6,4%-os növekedés az üres helyiségek ütemes bérbeadásával magyarázható.
- A pincehelyiségeket, melyek jelenleg csak költséget generálnak és bevételi oldalról hasznot nem termelnek, célszerű kisebb, 30-as csomagokban értékesítésre kijelölni.
- A jelenleg 50 db értékesítésre kijelölt pince árverésének lebonyolítása.
- Üres, ám piaci alapon bérbeadható helyiségeknél célzottan a bérbeadhatóság előkészítése, rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele.
- Üres helyiségek hasznosítása érdekében újabb pályáztatások lebonyolítása.
- Célunk, hogy minden üres helyiség pályázhatóvá váljon és az érdeklődők számára folyamatosan elérhető legyen.

IV. Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése

Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, felújítási munkák 2020 évben

- Vízórák felszerelése: a vízórák felszerelési munkáit Társaságunk 2020. évben folyamatosan végezte, eddig 45 db vízóra felszerelése történt meg, további 30 db felszerelése folyamatban van.
- Kéményjáratok felújítása: 38 db kéményjárat felújítása megtörtént, további 52 db esetben folyamatban van a felújítás.
- Kisdiófa u. 6. sz. alatti önkormányzati tulajdonú épület tető felújítása: a tető felújítására vonatkozó előkészületek megtörténtek, a felújítási munkák a téli időjárás miatt 2021 tavaszán történnek meg.
- Lakásfelújítások: 7 db lakásfelújítása megvalósult, valamint 47 lakás felújítása elindult.
- 32 db ingatlan lomtalanítása történt meg.

2021-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.

A feladatok ellátására előirányzott kiadási összegek alakulása

Költségvetési előirányzatok alakulása			
Előirányzat sor megnevezése	2020. év összege (eFt)	2021. év összege (eFt)	Megjegyzés
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok karbantartása, erzsébetvárosi gyors szervíz szolgáltatás	243 149	195 402	
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása	239 280	250 110	
Egyéb üzemeltetési feladatok (lomtalanítás, zárcsere, falazások, egyéb kiadások)	62 326	0	ezen feladatokat az üzemeltetési sor terhére ellátandók
Önkormányzati tulajdonú lakásokba és helyiségekbe vízóra felszerelése	23 850	5 052	
Összesen:	568 605	450 564	

- Kéménybélelési program: Társaságunk folytatja a 2020. évben megkezdett, a FŐKÉTÜSZ Kft. 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.
- Vízórafelszerelések: Társaságunk folytatja az üres lakásokban és helyiségekben történő vízóra felszerelési munkákat.

2021 évi tervezett felújítási munkák

- Kisdiófa u. 6. leromlott állapotú 100%-ban önkormányzati tulajdonú társasház tetőhéjazatának felújítása 2021 év tavaszán esedékes.
- 47 db lakás felújítása folyamatban van, a felújítások várhatóan 2021 július végéig befejeződnek.
- Társaságunk az üzemeltetésében lévő Verseny u. 22-24. sz. alatti épület bontásának lebonyolítását a kiürítést követően megkezdi. A bontás tervezett befejezése 2021 év vége.
- További lakásfelújítások: Társaságunk további 25 db lakásfelújítás műszaki tartalmának előkészítését, annak pályáztatását és a kivitelezés lebonyolítását tervezi 2021 évben.
- Kisebb felújítási munkák elvégzése: 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 fedezet előirányozva. A program célja az élet- és balesetveszély elhárítása, a Társaság kezelésébe tartozó ingatlanok állagának védelme és a rendeltetésszerű használat során 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.

Megjegyzés: A %-os adatok az előző évhez hasonló adataihoz viszonyítva.

V. Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei

A vagyonhasznosítási feladatok (lakások és helyiségek bérbeadásával, valamint értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások) ellátására az Önkormányzat 2020. évi költségvetésében előirányzott 518.341 ezer Ft kiadási összegével szemben a 2021. évi költségvetés 467.384 ezer Ft összegű előirányzatot tartalmaz. A tervezett 10%-os költség-csökkenés az előző évben megtörtént cégösszevonásnak, létszám- és költség-racionalizálásnak, valamint a parkolási üzletág integrációjának eredménye.

VI. Összegzés

Az ingatlangazdálkodási feladatok kiadásait az Önkormányzat a hatályos feladatellátási szerződés keretében biztosítja Társaságunk részére.

Az alábbi táblázat a feladatellátásra vonatkozó egyes feladatokhoz tartozó 2020. és a 2021. évi költségvetési előirányzatok arányait mutatja:

Költségvetési előirányzatok alakulása			
Előirányzat sor megnevezése	2020. év összege (eFt)	2021. év összege (eFt)	Megjegyzés
Vagyonhasznosítási feladatok (lakások és helyiségek bérbeadásával, valamint értékesítésével kapcsolatos közvetlen kiadások)	518 341	467 384	
Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	108 666	83 554	
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja	150 000	75 004	
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok karbantartása, erzsébetvárosi gyorsszervíz szolgáltatás	243 149	195 402	
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása	239 280	250 110	
Egyéb üzemeltetési feladatok (lomtalanítás, zárcsere, falazások, egyéb kiadások)	62 326	0	ezen feladatok 2021. évben az üzemeltetési sor terhére ellátandók
Önkormányzati tulajdonú lakásokba és helyiségekbe vízóra felszerelése	23 850	5 052	
Összesen:	1 345 612	1 076 506	