



**EVIN**

ERZSÉBETVÁROSI  
INGATLANGAZDÁLKODÁSI  
NONPROFIT ZRT.

## **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanszolgáltató Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**2022. évre vonatkozó**

### **ÜZLETI TERVE**

Készült: Budapest, 2022.02.23.

**EVIN Erzsébetvárosi  
Ingatlanszolgáltató Nonprofit Zrt.**  
1071 Budapest, Damjanich u. 12.  
**Dr. Halmai Gyula**

vezérigazgató

## Tartalomjegyzék

<b>Ingatlangazdálkodási feladatellátás .....</b>	<b>3</b>
<b>I. Bevezetés .....</b>	<b>3</b>
<b>II. Előzmények.....</b>	<b>5</b>
<b>III. Lakásgazdálkodás .....</b>	<b>6</b>
Lakásgazdálkodás 2021 .....	6
Lakásgazdálkodási tervek 2022 .....	7
<b>IV. Helyiséggazdálkodás.....</b>	<b>8</b>
Helyiséggazdálkodás 2021 .....	8
Helyiséggazdálkodási tervek 2022: .....	9
<b>V. Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése .....</b>	<b>10</b>
Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, felújítási munkák 2021 évben .....	10
2022-re tervezett műszaki feladatok ellátása .....	11
2022 évi tervezett felújítási munkák.....	11
<b>VI. Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei .....</b>	<b>12</b>
<b>Parkolás-üzemeltetési üzletág .....</b>	<b>14</b>
<b>I. Előzmények .....</b>	<b>14</b>
<b>II. A 2021-es időszak tapasztalatainak bemutatása.....</b>	<b>16</b>
Ügyfélszolgálat .....	16
Parkolás ellenőrzés.....	16
Jogi ügyek, pótdíj behajtások.....	17
Bevételek és kiadások alakulása .....	17
<b>III. 2022-es költségvetési terv .....</b>	<b>18</b>
Bevételek .....	18
Kiadások.....	20
Eredmény .....	21
2022. évi felhalmozási igény .....	21
<b>Összegzés .....</b>	<b>22</b>

## Ingatlangazdálkodási feladatellátás

### **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 ingatlangazdálkodás körében (a korábban más Társaságok által végzett ingatlangazdálkodási 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.

A 2021. évi ingatlangazdálkodási üzleti terv végleges változatának elkészítésénél súlyos szempont volt, hogy a 609/2020. (XII. 18.) számú, a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról Korm. rendelet értelmében a helyi önkormányzatok számára gyakorlatilag megtiltotta a lakásbérleti díjak emelését a „veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig”.

Ezt a tilalmat a Kormány a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletben 2021. február 8-tól kezdődő hatállyal meghosszabbította, majd ezt követően az Országgyűlés először májusba hagyta jóvá a járványügyi veszélyhelyzetet és az ezzel kapcsolatos jogszabályok hatályát, kitolva azt október 5-ig, majd szeptember végén újra meghosszabbította 2022. január 1-ig. **A 2022. január 2-án elfogadott, a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályozásról szóló 2021. évi XCIX törvény elfogadásával ez a határidő 2022. december 31-ig meghosszabbításra került.** Emiatt a 2022. évi bevételi számok tervezésénél nem számoltunk bérleti díj emeléssel.

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

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

A 2022. évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat tartalmazó üzleti terv számai a 2021. évi üzemszerű működés tapasztalatai, valamint a működés racionalizálása mellett, a szükséges munkaerőbővítés és béremelés, továbbá a jelentős mértékű inflációnak a szolgáltatásokban folyamatosan jelentkező negatív hatásainak figyelembevételével történt.

Az üzleti terv számszerűsített részleteit a mellékelt táblázatok tartalmazzák.

## II. Előzmények

### A Társaságunk nyilvántartásában lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanállomány bemutatása

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

2020	ÖSSZ-KOMFORTOS		KOMFORTOS		FÉL-KOMFORTOS		KOMFORT NÉLKÜLI		SZÜKSÉG-LAKÁS		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
<b>PIACI ALAPÚ</b>	10	6,9%	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	11	0,4%
<b>KÖLTSÉGELVŐ</b>	122	84,1%	1025	80,9%	165	69,6%	561	77,6%	83	60,6%	1 956	78,0%
<b>SZOCIÁLIS</b>	5	3,4%	63	5,0%	16	6,8%	25	3,5%	1	0,7%	110	4,4%
<b>ÜRES</b>	8	5,5%	178	14,0%	56	23,6%	137	18,9%	53	38,7%	432	17,2%
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>145</b>	<b>100,0%</b>	<b>1267</b>	<b>100,0%</b>	<b>237</b>	<b>100,0%</b>	<b>723</b>	<b>100,0%</b>	<b>137</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 509</b>	<b>100,0%</b>

2021	ÖSSZ-KOMFORTOS		KOMFORTOS		FÉL-KOMFORTOS		KOMFORT NÉLKÜLI		SZÜKSÉG-LAKÁS		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
<b>PIACI ALAPÚ</b>	11	7,6%	25	2,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	36	1,5%
<b>KÖLTSÉGELVŐ</b>	122	84,1%	1033	83,1%	165	70,8%	560	84,1%	83	79,0%	1 963	82,1%
<b>SZOCIÁLIS</b>	5	3,4%	70	5,6%	16	6,9%	25	3,8%	1	1,0%	117	4,9%
<b>ÜRES</b>	7	4,8%	115	9,3%	52	22,3%	81	12,2%	21	20,0%	276	11,5%
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>145</b>	<b>100,0%</b>	<b>1243</b>	<b>100,0%</b>	<b>233</b>	<b>100,0%</b>	<b>666</b>	<b>100,0%</b>	<b>105</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 392</b>	<b>100,0%</b>

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

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

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

2020	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
<b>BÉRLŐS</b>	354	69,8%	127	51,6%	122	28,0%	96	29,4%	36	52,2%	1	12,5%	<b>736</b>	46,3%
<b>ÜRES</b>	153	30,2%	119	48,4%	313	72,0%	230	70,6%	33	47,8%	7	87,5%	<b>855</b>	53,7%
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>507</b>	<b>100,0%</b>	<b>246</b>	<b>100,0%</b>	<b>435</b>	<b>100,0%</b>	<b>326</b>	<b>100,0%</b>	<b>69</b>	<b>100,0%</b>	<b>8</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 591</b>	<b>100,0%</b>

2021	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
<b>BÉRLŐS</b>	405	79,9%	166	66,9%	161	37,1%	115	36,2%	37	54,4%	1	12,5%	<b>885</b>	55,9%
<b>ÜRES</b>	102	20,1%	82	33,1%	273	62,9%	203	63,8%	31	45,6%	7	87,5%	<b>698</b>	44,1%
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>507</b>	<b>100,0%</b>	<b>248</b>	<b>100,0%</b>	<b>434</b>	<b>100,0%</b>	<b>318</b>	<b>100,0%</b>	<b>68</b>	<b>100,0%</b>	<b>8</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 583</b>	<b>100,0%</b>

### III. Lakásgazdálkodás

#### Lakásgazdálkodás 2021

A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 2020. októberében 41 db olyan 25 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű, alacsony komfortfokozatú önkormányzati bérlakást jelölt ki elidegenítésre. A lakások értékesítése nyílt árverési eljárások keretében (3 részletben) történt, az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos folyamatok 2021. augusztus végén lezárultak. Az ingatlanok kikiáltási árának meghatározása minden esetben az ingatlanszakértői értékbecslések (5 millió forint forgalmi érték feletti ingatlanok esetében kontroll-értékbecslések) alapján történt. Az árverési felhívásokat az Önkormányzat és az EVIN Nonprofit Zrt. hivatalos honlapján tettük közzé, illetve ezzel párhuzamosan fényképes dokumentációt tartalmazó hirdetési csomagot töltöttünk fel az Ingatlan.com portálra.

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

A három csomagot összesítve megállapítható, hogy az értékbecslésekben a 31 db lakásra (alapterületben kifejezve: 532 m<sup>2</sup>) megállapított 223.079 eFt-hoz képest 327.366 eFt a tényleges bevétel, amely négyzetméterenként átlagosan 615 eFt bevételt jelentett az Önkormányzatnak.

2020-ban nyilvántartásunkban 432 db 25 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű, üres önkormányzati bérlakás volt található. Az EVIN Nonprofit Zrt. - az üresen álló önkormányzati bérlakások számának csökkentése érdekében - javaslatot tett 60 db, több éve üresen álló, olyan önkormányzati bérlakás nyilvános pályázati eljárás keretében történő értékesítésére, melyek felújítása az önkormányzat számára nem gazdaságos. Elsősorban a komfort nélküli, alacsony komfortfokozatú és földszinti leromlott műszaki állapotban lévő lakások értékesítésére tettünk javaslatot, tekintettel arra, hogy ezek felújítása gazdasági szempontból indokolatlan, a felújításra fordított költségek - a jelenleg érvényben lévő bérleti díjak mellett - belátható időn belül nem térülnének meg.

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

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

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

### Lakásgazdálkodási tervek 2022

- Az önkormányzati bérlakások bérleti díj bevételét bruttó 489.400 eFt összegben tervezzük, mely tartalmazza a továbbszámlázott víz-, csatornadíj térítés és szemét díj összegét is. A bérleti díj tervezett összege 385.500 eFt szemben a 375.200 eFt 2021. évi lakás bérleti díj bevételének tervezett összegével. A tervezett bevétel növekedés indoka az üres lakások 2020-ban megkezdett és 2022. évben folytatni kívánt bérbeadása.

- Az eddigi pályázati tapasztalatok figyelembevételével 2022-ben is tervezzük az üres lakásoknak a felújítási kötelezettség vállalása mellett történő bérbeadását. Jelenleg folyamatban van további 15 db lakás felújítása. A lakások felmérése, a költségvetésének elkészítését követően nyilvános pályázati kiírást jelentettünk meg a kivitelező kiválasztására.
- 2022. évben folytatni javasoljuk a több éve üresen álló, olyan önkormányzati bérlakások nyilvános árverési felhívás keretében történő értékesítését, melyek felújítása az önkormányzat számára nem gazdaságos. Elsősorban a komfort nélküli, alacsony komfort fokozatú és földszinti, leromlott műszaki állapotban lévő lakásokat javasolunk, melyek felújítása a jelenleg is érvényben lévő bérleti díjak mellett belátható időn belül nem térülne meg.

#### **IV. Helyiséggazdálkodás**

##### Helyiséggazdálkodás 2021

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

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

AZ EVIN Nonprofit Zrt. 2021. évi értékesítési tervének részét képezi a gazdaságosan nem hasznosítható üres pincék értékesítése. A jelenlegi nyilvántartásban 476 db üres pincehelyiség szerepel. A pincehelyiségek után fizetett közös költség havi szinten meghaladja a 13 millió forintot, ez egy naptári évre levetítve több, mint 160 millió forint kiadás. A pincehelyiségek bérbeadására – azok rossz műszaki állapota miatt – nincs lehetőség. Tekintettel arra, hogy ezen helyiségek bevételt nem termelnek, kizárólag költséget generálnak, így az elsődleges – és a Képviselő-testület által már jóváhagyott - cél a teljes állomány értékesítése. 2020. novemberében 50 db üres pince már hivatalosan ki lett jelölve értékesítésre, első körben ebből az állományból választottunk ki 14 db-ot, amelyeknek nyilvános pályázat keretében történő értékesítését a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 50/2021. (VI.29.) számú határozatával jóváhagyta. A pályázati eljárás 2021. július 28. napján zárult, a meghirdetett 14 db pincéből 7 db vonatkozásában érkezett be érvényes pályázat. A PKB 120/2021. (VIII.30.) sz. határozatában döntött a pályázati eljárás eredményéről.





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

### Helyiséggazdálkodási tervek 2022:

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



## V. Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése

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

Az ingatlanállomány erősen leromlott műszaki állapotú, melynek kialakulásához a korábbi időszakok elégtelen karbantartási-, állagmegóvási gyakorlata jelentősen hozzájárult. Az elmúlt 10-15 évben az ingatlanok üzemeltetése a fenntartáshoz minimálisan szükséges karbantartási- és kisebb felújítási munkák elvégzésében merült ki.

Az ingatlanállomány sok olyan ingatlant tartalmaz, mely nagy alapterületű, előnytelen adottságú, kihasználatlan, ezért a társasháznak fizetendő közös költség nagyon magas, hasznosításból származó bevétel pedig nem realizálható.

- **Karbantartás-hibaelhárítás:** 2021.01.01-2021.12.31 között 528 db karbantartási és hibaelhárítási munka valósult meg.
- **Lomtalanítás:** 2020.09.18 óta összesen 117 db ingatlan lomtalanítása történt meg 67.691.300 Ft + ÁFA, azaz 85.967.951 Ft értékben.
- **Vízórák felszerelése:** Vízóra hiányában a kerületet jelentős veszteség érte, mivel az átalánydíjak mértéke lényegesen magasabb, mint a tényleges fogyasztás utáni fizetési kötelezettség. A vízórák felszerelési munkáit Társaságunk 2020.08.14-ben kötött vállalkozási keretszerződés óta folyamatosan végzi. Jelenleg összesen 162 db ingatlanban történt meg a vízóra felszerelése összesen 14.603.359 Ft + ÁFA, azaz 18.546.266 Ft értékben.
- **Kéményjáratok felújítása:** A kéménybélelési program indulása óta 148 db kötelezéssel rendelkező ingatlanban történt felmérés vagy kéménybélelés vagy a gázkészülékek elektromos berendezésre történő kiváltása. Egyes ingatlanok esetében a munkálatok még folyamatban vannak. Az eddigi kéménybélelési munkák összesen 118.472.242 Ft + ÁFA, azaz 150.459.747 Ft értékben valósultak meg.
- **Lakásfelújítások:** 54 db lakásfelújítási programban szereplő lakás átadás átvétele zárult le, amelyből a legtöbb lakás már az új bérlők részére átadásra került. Néhány lakás esetében a garanciális javításokra a munkaterület visszaadásra került a vállalkozók részére. Az összesen 54 db lakásfelújítás mindösszesen 420.066.572, -Ft + ÁFA, azaz 533.484.546, -Ft értékben valósult meg. További 15 db lakás felújításának előkészítő munkái (állapotfelmérés, műszaki leírás előkészítése) történtek meg.
- **További ingatlanfelújítások:** Damjanich u. 46. A/3. helyiség felújításának átadás-átvétele lezárult. Társaságunk további 11 db ingatlanban összesen 59.656.496, -Ft + ÁFA, azaz 75.763.750, -Ft értékben valósított meg nagy értékű felújításokat.



- Önkormányzati tulajdonú ingatlanokban kisebb felújítási munkák elvégzése (kéményfelújítások, elektromos hálózatok és fűtési rendszerek felújítása) – 150.000 eFt
- Önkormányzati tulajdonú lakások, a használhatóság biztosítására irányuló felújítása – 200.000 eFt
- Társaságunk az előre nem látható, azonnali beavatkozást igénylő, az élet- és balesetveszély megszüntetésére irányuló munkák elvégzését egy kisebb felújításokra vonatkozó keretszerződés alapján tervezi megoldani, melyre külön költségvetési sorban került az előirányzott fedezet.  
A program célja az élet- és balesetveszély elhárítása, a Társaság kezelésébe tartozó ingatlanok állagának védelme, és a társaság kezelésébe tartozó ingatlanok rendeltetésszerű használatában bekövetkezett gátló körülmények megszüntetése. Ezen munkálatok részleges vagy teljes felújításnak is minősülhetnek, mivel több esetben meghaladhatják a karbantartási kategória forgalmát.
- Társaságunk folytatja az üzemeltetésében lévő 100%-os Önkormányzati tulajdonú ingatlanok műszaki felmérését a felújítási költségek hozzárendelésével, melynek célja az EU-s, illetve hazai pályázatokon történő részvételre előzetesen kidolgozott projekt előkészítő tanulmány vázlattervének elkészítése.

## **VI. Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei**

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

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

## 2022-re tervezett műszaki feladatok ellátása

- A 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő épületek és albetétjeik (beleértve a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő társasházakat, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati lakásokat és helyiségeket) általános állagmegóvási és jókarbantartási feladatainak elvégzése.
- Kéménybélelési program: Társaságunk folytatja a 2020. évben megkezdett, a szakhatóságok által életveszélyesnek minősített kémények bélelését.
- Lomtalanítás: társaságunk tervei és feladatai között szerepel továbbra is a lomos és fertőzött lakások, helyiségek lomtalanítása, fertőtlenítése, takarítása.
- Társaságunk üzemeltetésében lévő épületek takarítása.

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

Előirányzat sor megnevezése	2021. évi eredeti összege (eFt)	2022. év tervezett összege (eFt)	Változás (eFt)
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok karbantartása, erzsébetvárosi gyorsszervíz szolgáltatás	195 402	345 563	150 161
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása	250 110	209 410	-40 700
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja	75 004	101 395	26 391
Önkormányzati tulajdonú lakásokba és helyiségekbe vízóra felszerelése	5 052	1 640	-3 412
Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	83 554	94 848	11 294
<b>Összesen:</b>	<b>609 122</b>	<b>752 856</b>	<b>143 734</b>

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

## 2022 évi tervezett felújítási munkák

- A Dohány u. 41. szám alatti telephelyünk belső felújítása (festés, mázolás, egyéb kisebb felújítási munkák – 16.510 eFt.
- 100% önkormányzati tulajdonú társasházak felújítása – 65.000 eFt
- 100% önkormányzati tulajdonú épületek felújítása – 77.000 eFt
- Nefelejcs u. 63. számú épület átalakítása, felújítása tervezéssel együtt – 374.650 eFt

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

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

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

## 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.

A fenti feladatok végrehajtása során:

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

A Társaság a fenti határozatot végrehajtotta, melynek eredményeképpen az Önkormányzat és a Társaság között 2020. június 10-án Közszolgáltatási szerződés jött létre parkolás-üzemeltetés tárgyában, és 2020. július 02-án teljes üzemben elindult a parkolási rendszernek a Társaság által történő üzemeltetése a kerületben. A Közszolgáltatási szerződés keretében 2020.12.31-ig terjedő időszakokra 353 millió forint előirányzat került elfogadásra a kb. 6 hónapos működési költség megelőlegezésére.

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.

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

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

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

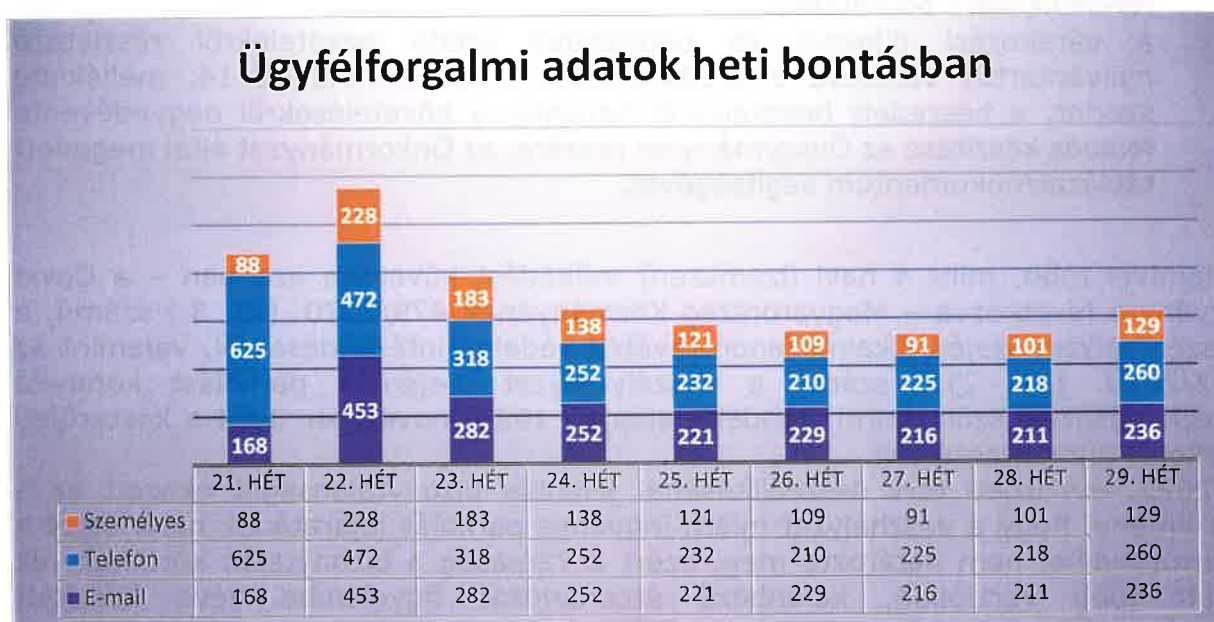


## II. A 2021-es időszak tapasztalatainak bemutatása

### Ügyfélszolgálat

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

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



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

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

### Parkolás ellenőrzés

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



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

Míg nagyságrendileg 10 pozíció tekintetében folyamatos a csere, az állomány 2/3-a stabilnak mondható, több mint 10 ember az indulástól a kollektíva részét képezi. 2021 nyarán kiemelkedően sok atrocitás érte ellenőreinket – 2 esetben rendőrségi feljelentést is tettünk – de a Rendészeti Igazgatóság és az Önkormányzat kommunikációs osztályának segítségével ezt sikerült visszaszorítani. Meg akarjuk értetni az emberekkel, hogy 2021. január elsejétől – a Btk. módosításának köszönhetően – munkatársaság közfeladatot ellátó személynek minősülnek, így zaklatásuk, vagy megtámadásuk súlyosabb büntetőjogi következményekkel jár.

### Jogi ügyek, pótdíj behajtások

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

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

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

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

### Bevételek és kiadások alakulása

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

Üzemeltető	ÉV	Január	Február	Március	Április	Május	Június	Július	Augusztus	Szeptember	Október	November	December	
ER-PARK	2019	Főváros nettó bevétele	9 621 335 Ft	10 912 604 Ft	9 661 526 Ft	9 658 265 Ft	9 288 274 Ft	9 909 520 Ft	9 254 950 Ft	8 809 149 Ft	7 552 658 Ft	8 366 415 Ft	7 478 609 Ft	7 070 930 Ft
		Kerület nettó bevétele	119 578 645 Ft	115 604 307 Ft	108 907 804 Ft	112 560 718 Ft	118 374 461 Ft	97 719 331 Ft	115 248 355 Ft	106 315 095 Ft	114 007 463 Ft	119 720 708 Ft	114 589 325 Ft	114 586 624 Ft
		Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel	129 199 980 Ft	126 516 911 Ft	118 569 330 Ft	122 218 983 Ft	127 662 735 Ft	107 628 851 Ft	124 503 305 Ft	115 124 244 Ft	121 560 121 Ft	128 087 123 Ft	122 067 934 Ft	121 657 554 Ft
		Üzemeltető nettó költsége	86 356 134 Ft	78 746 579 Ft	75 063 502 Ft	77 072 605 Ft	80 270 164 Ft	68 909 842 Ft	79 205 065 Ft	75 497 473 Ft	80 479 421 Ft	84 721 022 Ft	82 649 906 Ft	83 441 476 Ft
		Üzemeltető által elszámolt költség aránya	72,22%	68,12%	68,92%	68,47%	67,81%	70,52%	68,73%	71,01%	70,59%	70,77%	72,13%	72,82%
		Önkormányzat nettó bevétele parkolásból	33 222 511 Ft	36 857 728 Ft	33 844 302 Ft	35 488 113 Ft	38 104 297 Ft	28 809 489 Ft	36 043 290 Ft	30 817 622 Ft	33 528 042 Ft	34 999 686 Ft	31 939 419 Ft	31 145 148 Ft
EVIN	2020	Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel						81 559 569 Ft	88 880 802 Ft	99 660 683 Ft	97 491 880 Ft			
		Üzemeltető nettó költség (jutalékkal)						27 036 338 Ft	31 023 342 Ft	41 945 277 Ft	55 107 954 Ft			
		Üzemeltető által elszámolt költség aránya						33,15%	34,90%	42,09%	56,53%			
		Önkormányzat netto bevétele parkolásból						54 523 231 Ft	57 857 460 Ft	57 715 406 Ft	42 383 926 Ft			
EVIN	2021	Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel					99 190 271 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 költség (jutalékkal)					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	40 251 906 Ft	50 511 812 Ft	56 414 930 Ft	48 720 226 Ft	53 178 451 Ft	40 822 735 Ft	

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

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

### III. 2022-es költségvetési terv

#### Bevételek

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

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

A 2022. január 2-án elfogadott a vészhelyzettel összefüggő átmeneti szabályozásról szóló 2021. évi XCIX törvény alapján 2022. június 30-ig továbbra sincs lehetőség a parkolási díjak emelésére, így a tervezésnél a korábbi évek parkolási díj bevételeiből tudtunk kiindulni, feltételezve ugyanakkor, hogy 2022-ben nem várható a parkolási kormányrendelettel történő ingyenessé tétele.

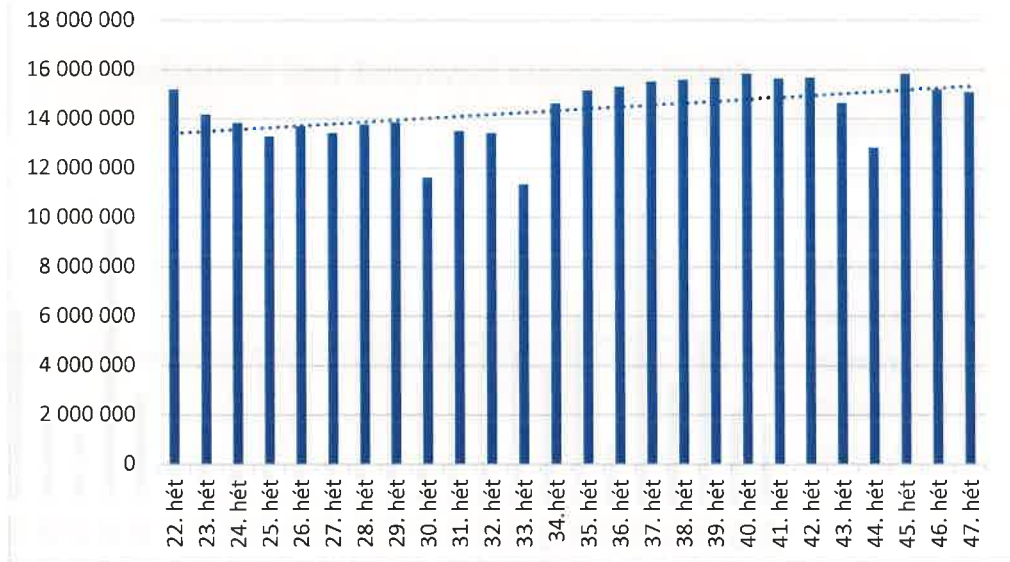
A 2022. évi bevételek tervezésénél a 2021. évi tapasztalatokból, valamint a pandémiát megelőző teljes évre vonatkozó tényleges bevételekből indultunk ki, feltételezve a már korábban elfogadott díjemelés 2. félévben történő bevezetését.

	Bruttó bevételi terv	
	2021	2022
<b>Automata bevétel</b>	204.429 eFt	275.120 eFt
<b>Mobil bevétel</b>	873.102 eFt	1.064.870 eFt
<b>Pótdíj bevétel</b>	292.293 eFt	360.000 eFt
<b>Összes bevétel</b>	<b>1.369.823 eFt</b>	<b>1.699.990 eFt</b>

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



### Nettó mobil bevételek heti bontásban

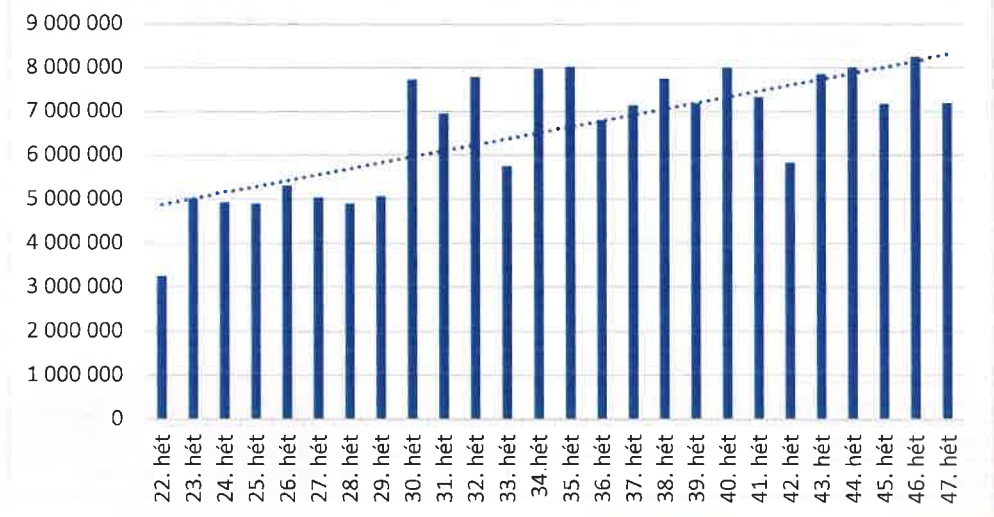


Figyelembe vett tények a kalkulációkor:

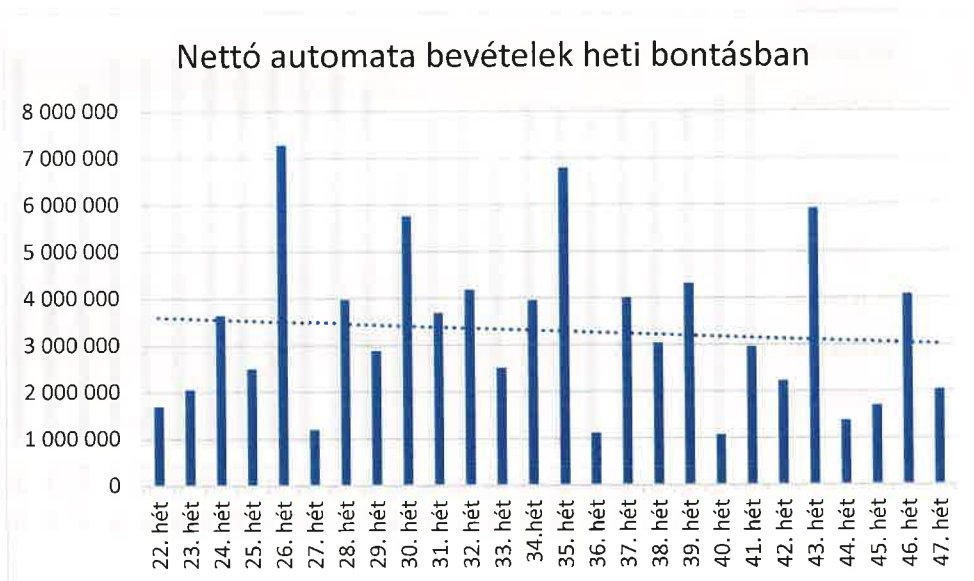
- csökkenő parkolóhely szám mikroMobilitási pontok és forgalomcsillapítás miatt,
- csökkenő bevételek a kizárólagos lakossági parkolóhelyek miatt,
- emelkedő bevételek a pandémia hatásainak potenciális csökkenése és a turizmus várható fellendülése miatt.

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

### Nettó pótdíj bevételek heti bontásban



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



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

### Kiadások

A kiadások tervezésénél a 2020-2021 évi tapasztalatokból és a ténylegesen felmerült kiadásokból indultunk ki. Ugyanakkor nem lehetett figyelmen kívül hagyni a tervezés során a jelentős inflációs hatás miatt várható áremelkedéseket úgy az anyagköltségek, mint az igénybe vett szolgáltatások esetében.

Megnevezés	Bruttó kiadási terv (eFt)		
	2021	2022	Változás
Tárgyi eszköz (nem beruházás)	0	0	0
Anyagköltség	31 846	41 064	9 218
Igénybe vett szolgáltatások költsége	238 078	333 853	95 775
Egyéb szolgáltatások költségei	93 815	122 332	28 517
Béreköltség - Parkolás üzletág	216 060	258 379	42 319
Személyi jellegű egyéb kifizetések - Parkolás üzletág	17 723	15 453	-2 270
Bérfelrakások - Parkolás üzletág	30 885	37 917	7 032
Béreköltség - EVIN ... %	76 200	128 039	51 839
Személyi jellegű egyéb kifizetések - EVIN ... %	3 750	4 930	1 180
Bérfelrakások - EVIN ... %	11 921	18 029	6 108
<b>Összes kiadás:</b>	<b>720 278</b>	<b>959 996</b>	<b>239 718</b>

Az **anyagköltségek** esetében bár a parkolási ellenőrök számára biztosítandó munkaruha esetében a 2022. évre tervezett költség csak harmada a 2021. évi számoknak a növekedés oka, hogy a várakozóhelyek felfestésének pótlására (ami törvényi kötelezettség 2022-ben 12.700 eFt-ot terveztünk, szemben a 2021. évi nulla forinttal. Ugyanígy 5.486 eFt növekedést jelentenek a parkolóellenőrök számára biztosítandó céges mobilkészüléke, illetve azok használata. Jelenleg a parkolóőrök a saját telefonjaikat használják.

Az **igénybe vett szolgáltatások** növekedésének oka jelentős részben arra vezethető vissza, hogy a pandémiás időszak (ingyenes parkolás) alatt, a korábban megkötött alvállalkozói szerződéseknek köszönhetően nem, vagy csak a 100%-os üzemhez képest jelentősen alacsonyabb díjon kellett fizetni a szolgáltatásokért.

Az érmeszállítás díja így 9.783 eFt-tal, a parkolási rendszer üzemeltetése 29.524 eFt-tal, a parkolási nyilvántartó rendszer bérleti díja 22.860 eFt-tal, a karbantartási költségek pedig 10.619 eFt-tal növekednek.

További 5.080 eFt kiadást terveztünk a 2022. januárjában lejáró szerződések kötelező közbeszerzési eljárásának lebonyolítására, illetve 3.810 eFt-ot az ún. kulcsos autó fenntartására, amellyel a tervezett kerékbilincselési eljárás megkezdéséhez szükséges.

Az **egyéb szolgáltatások** esetében jelentős növekedést eredményez a BM adatlekérdezési díj, amelyet eddig egy technikai probléma miatt nem számlázott a Belügyminisztérium a Társaság felé, azonban ez a probléma valószínűleg jövőre megoldódik, amely önmagában várhatóan évi 25.400 eFt-ot költségnövekedést eredményez.

A **személyi jellegű kiadások** esetében a növekedés a létszámbővítésre, valamint a tervezett béremelésre (10%) vezethető vissza.

A parkolási üzletág esetében a 2022-re tervezett létszám 45 fő, amelyből 34 fő parkolási ellenőr (a tervezés időpontjában ténylegesen 29 fő), valamint 7 fő ügyfélszolgálati dolgozó, az ügyfélszolgálat vezetésével együtt.

## Eredmény

A parkolási üzletág tervezett eredményének várható alakulása:

	Eredmény		
	2021 terv	2021 tény	2022 terv
Bevételek:	1.369.823 eFt	939.249 eFt	1.699.990 eFt
Kiadások	720.277 eFt	720.277 eFt	959.996 eFt
<b>Eredmény</b>	<b>649.546 eFt</b>	<b>218.972 eFt</b>	<b>739.994 eFt</b>

A parkolási tevékenység eredménye az év első 5 hónapjában érvényben lévő ingyenes parkolás miatt – jelentősen elmaradt a tervezett mértéktől.

A 2022-re tervezett eredmény a parkolási díjak esetleges emelésével tovább javítható, amellyel parkolási bevételeken túlmenően kompenzálhatóak lennének az Önkormányzatnak, a kormányzati intézkedések miatt 2021-ben kiesett egyéb bevételei is.

## 2022. évi felhalmozási igény

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

## Összegzés

Az alábbi táblázat tartalmazza az EVIN Nonprofit Zrt. ingatlangazdálkodási és parkolási feladatainak ellátásra vonatkozó költségeit egységes formában.

Sor- szám	Megnevezés	parkolás üzletág	feladatellátás üzletág	Összesen
1	Bér és bérjellegű kifizetések	290 448	303 718	594 166
2	Megbízási díjak	13 817	14 172	27 989
3	Egyéb személyi jellegű kifizetések	16 050	7 059	23 109
<b>I</b>	<b>Személyi jellegű kifizetések összesen (1+2+3)</b>	<b>320 315</b>	<b>324 948</b>	<b>645 263</b>
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	25 696	27 143	52 839
	felügyelő bizottság működése	2 685	2 847	5 532
	adminisztráció	14 196	15 049	29 245
	egyéb működés	40 692	43 137	83 829
4	Szociális hozzájárulási adó	39 511	50 097	89 608
5	Egyéb bért terhelő járulékok, hozzájárulások	4 543	5 289	9 832
<b>II</b>	<b>Bérráúlékok összesen (4+5)</b>	<b>44 054</b>	<b>55 386</b>	<b>99 440</b>
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	3 448	3 655	7 103
	felügyelő bizottság működése	309	327	636
	adminisztráció	1 964	2 082	4 046
	egyéb működés	3 761	3 987	7 749
6	Közüzemi kiadások	3 632	73 359	76 991
7	Karbantartási kiadások	2 213	5 500	7 713
8	Telefon, internet kiadások	694	4 317	5 011
9	Üzemeltetési kiadások	10 266	18 043	28 309
10	Irodaszer kiadások	6 164	3 540	9 704
11	Egyéb kiadások	9 365	1 408	10 773
<b>III</b>	<b>Anyagjellegű kiadások összesen (6+...+11)</b>	<b>32 334</b>	<b>106 166</b>	<b>138 500</b>
12	Jogi, gazdasági, tanácsadási kiadások	9 127	44 718	53 845
13	Egyéb igénybevevett szolgáltatások	253 750	435 018	688 768
<b>IV</b>	<b>Igénybevevett szolgáltatások összesen (12+13)</b>	<b>262 877</b>	<b>479 735</b>	<b>742 612</b>
V	Egyéb szolgáltatások	96 323	86 671	182 994
VI	ELÁBÉ kiadások	0	0	0
VII	Egyéb ráfordítások	0	0	0
	<i>ebből adó- és adójellegű kifizetések</i>	0	0	0
<b>VIII</b>	<b>Kiadások összesen (III+...+VII)</b>	<b>391 534</b>	<b>672 573</b>	<b>1 064 107</b>
<b>IX</b>	<b>Működési kiadások összesen (I+II+VIII)</b>	<b>755 903</b>	<b>1 052 908</b>	<b>1 808 811</b>
14	Önkormányzat felé történő számlázáskor felszámítandó áfa (IX. sor után)	204 094	284 287	488 381
<b>X</b>	<b>Önkormányzat felé számlázandó bruttó összeg (IX+14)</b>	<b>959 997</b>	<b>1 337 195</b>	<b>2 297 192</b>