

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

**2026. évre vonatkozó**

**ÜZLETI TERVE**

Készült: Budapest, 2025.11.26.

Dr. Halmai Gyula  
vezérigazgató

## Tartalomjegyzék

<b>Általános információk .....</b>	<b>4</b>
Bevezető .....	4
Cégismertető .....	4
Tervezési alapelvek.....	5
<b>Ingatlangazdálkodási üzletág .....</b>	<b>6</b>
<b>I. Lakásgazdálkodás.....</b>	<b>7</b>
Lakásgazdálkodás 2025 .....	7
<b>II. Helyiséggazdálkodás .....</b>	<b>13</b>
Helyiséggazdálkodás 2025 .....	13
Helyiséggazdálkodási tervek 2026 .....	14
Helyiséggazdálkodás értékesítés .....	15
<b>III. Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, fejlesztése .....</b>	<b>17</b>
Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése 2025. évben .....	17
2026. évre tervezett műszaki feladatok ellátása .....	18
Lakóingatlanok fejlesztési munkálatai a 2025. évben .....	18
2026. évre tervezett felújítások .....	19
<b>IV. Társasházkezelés.....</b>	<b>20</b>
<b>Társasházi képviselő</b> .....	20
Tevékenység 2025-ben.....	20
Társasházi képviselő 2026-ban tervezett tevékenysége .....	20
<b>Piaci társasházkezelés</b> .....	21
Tevékenység 2025-ben.....	21
Piaci társasházkezelési tervezett tevékenység 2026-ban .....	22
<b>V. Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei.....</b>	<b>23</b>
<b>Parkolás-üzemeltetési üzletág.....</b>	<b>24</b>
<b>I. Előzmények .....</b>	<b>24</b>
<b>II. A 2025. év tapasztalatainak bemutatása .....</b>	<b>25</b>
<b>III. 2026. évi költségvetési terv.....</b>	<b>30</b>
Bevételek.....	30
Kiadások .....	31
Eredmény.....	32
<b>Városüzemeltetési üzletág.....</b>	<b>33</b>
<b>I. Előzmények .....</b>	<b>33</b>
<b>II. A 2025. év bemutatása és a 2026. évi tervszámok .....</b>	<b>34</b>

Takarítással kapcsolatos feladatok.....	34
Zöldfelület fenntartással kapcsolatos feladatok .....	35
Közterület és intézmény fenntartási (karbantartási) feladatok .....	37
Graffitik eltávolítása, kutyafuttatók karbantartása .....	37
Épített és automata illemhelyek üzemeltetése és karbantartása .....	38
Önkormányzati takarítás, karbantartás.....	39
Óvodák karbantartása .....	39
Tárgyi feltételek, eszközellátottság .....	40
Gépjárművek és munkagépek állománya 2025-ben:.....	41
Eszközök 2026. évi beszerzési terve .....	41
<b>Piacüzemeltetés.....</b>	<b>42</b>
<b>I. Előzmények .....</b>	<b>42</b>
<b>II. A 2025. év tapasztalatainak bemutatása .....</b>	<b>42</b>
Klauzál Vásárcsarnok állapota, működési körülményei .....	42
Garay piac állapota, működési körülményei .....	43
<b>III. 2026. évi tervek.....</b>	<b>44</b>
Klauzál Vásárcsarnokkal kapcsolatos célkitűzések .....	44
Garay piaccal kapcsolatos célkitűzések.....	44
<b>IV. 2026. évi várható bevételek és kiadások .....</b>	<b>45</b>
<b>Összegzés.....</b>	<b>47</b>

## **Általános információk**

### Bevezető

Jelen üzleti terv az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt. 2026. évi rövidtávú (éven belüli) üzleti céljait és a Társaság vezetésének várakozásait rögzíti. Az üzleti terv – összhangban a tulajdonos Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata elvárásaival és igényeivel – a tárgyévi tevékenységének és a bázisadatok bemutatásával, a Társaság tevékenységének nyomkövetését és ellenőrzését is szolgálja, a felügyelőbizottság jóváhagyása mellett.

### Cégismertető

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: EVIN Nonprofit Zrt., vagy Társaság) 2020. szeptember 1-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.
- Parkolás üzemeltetés: az Önkormányzat közigazgatási területén lévő fizető parkolóhely céljára kijelölt közterületi várakozóhelyek parkolás-üzemeltetési feladatait látja el.

Az Önkormányzatának Képviselő-testülete a 304/2024.(IX.20.) számú határozatával (1. döntés.), valamint a 135/2025. (IV.16.) számú határozatával (2. döntés) úgy határozott, hogy az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő Erzsébetváros Fejlesztési és Beruházási Nonprofit Kft, az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Nonprofit Kft és az Akácfa Udvar Építőipari és Ingatlanforgalmazó Nonprofit Kft (továbbiakban együtt: Beolvadó társaságok) jogutódlással 2025. június 30-án beolvadnak az EVIN Nonprofit Zrt-be.

Az EVIN Nonprofit Zrt. a 2012. évi I. a munka törvénykönyvéről szóló törvény 38. § (2) bekezdésének alapján tájékoztatta a Beolvadó Társaságok munkavállalóit a Munkáltató személyében történő változásról, a Beolvadó társaságok 2025.06.30-án jogutódlással történő megszűnéséről és az EVIN Nonprofit Zrt-be történő átvételéről. Az EVIN Nonprofit Zrt. a Képviselő testület 135/2025. (IV.16.) határozatának megfelelően 2025. július 1-én a Beolvadó társaságok feladatainak ellátását megkezdte, és azok munkavállalóit átvette.

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2025.07.31-én kelt végzéseiben a Beolvadó társaságokat a cégnyilvántartásból törölte, valamint ugyanezen a napon azok beolvadását az EVIN Nonprofit Zrt-be bejegyezte, figyelmen kívül hagyva a Képviselő-testület 135/2025. (IV.16.) határozatában megjelölt dátumot.

A Társaság a beolvadást követően 2025. július 1-től az alábbi – korábban a Beolvadó társaságok által végzett, a feladatellátási szerződésekben részletesen rögzített – feladatokat látja el.

- Városüzemeltetés: települési tisztasággal kapcsolatos feladatok, zöldfelületek fenntartása, fejlesztése, karbantartása, valamint egyéb városüzemeltetési tevékenységgel kapcsolatos feladatok ellátása (kutyafuttatók fenntartása, graffitik és plakátok eltávolítása, illemhelyek üzemeltetése, közutak és járdák burkolatának fenntartása és javítása, intézmények takarítása).
- Piacüzemeltetés: az Önkormányzat tulajdonát képező piacok üzemeltetésével, a piacok helyiségeinek, elárusítóhelyeinek bérbeadásával kapcsolatos feladatok ellátása, a piacok hasznosítása.

### Tervezési alapelvek

A 2026. évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat tartalmazó üzleti terv számai a Társaság 2025. I-III. negyedévi üzemszerű működés tapasztalatai, mint bázisadatok, kiegészülve a Beolvadó társaságok I-III. negyedévi tényadataival, valamint a 2025. szeptember 8-án kelt, a 2026. évi költségvetési tervezési feladatokról szóló 5/2025. (IX.8.) Polgármesteri és Jegyzői Közös Utasítás figyelembevételével készültek.

Ezen túlmenően a 2026. évi üzleti terv összeállítása során figyelembe vettük, az integrációval megvalósuló racionalizált működés mellett, az esetleges munkaerőbővítést, pótlást és béremelést, továbbá a korábbi évekhez képest bár mérsékeltebb, de az előző évhez képest várhatóan ismét növekvő mértékű inflációnak (2025-ben várhatóan 4,0%–4,5%; forrás: [www.mnb.hu](http://www.mnb.hu)) a szolgálatásokban várhatóan jövőre is jelentkező árfelhajtó hatásait.

A 2026. évi költségek tervezésénél figyelembe vettük, hogy Társaságunknak a köztulajdonban álló társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. számú törvény (továbbiakban: Takarékos törvény), valamint a 339/2019. (XII.23.) számú, a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló Korm.rendelet alapján 2025.01.01-től belső kontrollrendszert működtet, amelynek keretében ún. megfelelési tanácsadót, valamint belső ellenőrt kell alkalmaznia, amely 2025-ben új költségként jelentkezett a vállalati általános (irányítási) költségek között.

## **Ingtalngazdálkodási üzletág**

Az Önkormányzat és a Társaság között, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 163/2023. (V.17.) számú határozata alapján 2023. július 1 – 2033. június 30. közötti meghatározott időtartamra új, a lakás- és helyiséggazdálkodási feladatok ellátásáról szóló közszolgáltatási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) lépett hatályba.

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

A korábbi megállapodáshoz képest a Szerződésben a Társaság által ellátandó feladatok nem, csak az Önkormányzat és a Társaság közötti elszámolás gyakorisága és módja változott. Ez alapján a Szerződés 5.7.2. pontja szerint „A Közszolgáltató köteles minden negyedévet követő hónap 20. napjáig a Főépítészeti és Vagyongazdálkodási Iroda által megadott adattartalomnak megfelelően jóváhagyásra benyújtani a Képviselő-testület részére beszámolóját a Szerződésben foglaltak végrehajtásáról, a kapott Ellentételezés felhasználásáról.”

A Társaság pénzügyi-számviteli és kontrolling területe folyamatosan ellenőrzi az ingatlangazdálkodási tevékenységgel kapcsolatban tárgyévben felmerült költségeket, valamint a követeléskezeléssel együtt az Önkormányzat nevében kiszámlázott bérleti díj bevételeket és azok teljesülését.

A tárgyévben felmerült költségek és bevételek összevetve a Társaság előző évi üzleti tervében, illetve az Önkormányzat költségvetésében elfogadott bevételi és kiadási előirányzati összegeivel (terv/tény összehasonlítás) megfelelő alapot nyújtanak a következő évi tervezéshez.

## I. Lakásgazdálkodás

Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány összetétele komfortfokozat és m<sup>2</sup> megoszlás szerint (2025. szeptember 30.):

2025. szeptember 30.	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
piaci	17	11,1	223	13,7	17	8,4	17	10,7	0	0,0	274	12,5
költségelvű	113	73,9	1 111	68,1	133	66,2	35	22,0	20	35,7	1 412	64,2
szociális	6	3,9	31	1,9	5	2,5	0	0,0	0	0,0	42	1,9
máscélú hasznosítás	4	2,6	10	0,6	0	0,0	1	0,6	0	0,0	15	0,7
hasznosítható üres	8	5,2	159	9,8	32	15,9	79	49,7	9	16,1	287	13,0
nem hasznosítható üres	5	3,3	97	5,9	14	7,0	27	17,0	27	48,2	170	7,7
<b>összesen</b>	<b>153</b>	<b>100</b>	<b>1 631</b>	<b>100</b>	<b>201</b>	<b>100</b>	<b>159</b>	<b>100</b>	<b>56</b>	<b>100</b>	<b>2 200</b>	<b>100</b>

2025. szeptember 30.	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	össz. m <sup>2</sup>	átlag m <sup>2</sup>	össz. m <sup>2</sup>	átlag m <sup>2</sup>	össz. m <sup>2</sup>	átlag m <sup>2</sup>	össz. m <sup>2</sup>	átlag m <sup>2</sup>	össz. m <sup>2</sup>	átlag m <sup>2</sup>	össz. m <sup>2</sup>	átlag m <sup>2</sup>
piaci	1 216	71,5	9 621	43,1	498	29,3	584	34,4	0	0,0	11 919	43,5
költségelvű	5 720	50,6	53 793	48,4	4 918	37,0	1 095	31,3	422	21,1	65 948	46,7
szociális	317	52,8	1 633	52,7	196	39,2	0	0,0	0	0,0	2 146	51,1
máscélú hasznosítás	130	0,0	439	43,9	0	0,0	28	28,0	0	0,0	597	39,8
hasznosítható üres	345	43,1	6 842	43,0	1 104	34,5	2 498	31,6	170	18,9	10 959	38,2
nem hasznosítható üres	308	61,6	5 081	52,4	599	42,8	839	31,1	457	16,9	7 284	42,8
<b>összesen</b>	<b>8 036</b>	<b>52,5</b>	<b>77 409</b>	<b>47,5</b>	<b>7 315</b>	<b>36,4</b>	<b>5 044</b>	<b>31,7</b>	<b>1 049</b>	<b>18,7</b>	<b>98 853</b>	<b>44,9</b>

### Lakásgazdálkodás 2025

A Társaság által létrehozott szakmai munkacsoport előkészítő tevékenységét követően az Önkormányzat Képviselő-testülete a Képviselő-testület 2025. február 19-i ülésén elfogadta Erzsébetváros új lakásrendeletét.

Az új rendelet:

- korszerű és átlátható,
- hatékonyabbá teszi a lakásgazdálkodási folyamatokat,
- bővíti a bérlővédelmi intézkedések körét,
- új pályázati szabályokat és formákat vezet be,
- a bérleti díjak racionalizálásán alapul.

2025. május 1-jén hatályba lépett új lakásrendeletéről, a bérleti díjakról és a rendeleti szabályokkal kapcsolatos változásokról minden bérlőnket előzetesen, írásban tájékoztattuk.

Az új rendeleti szabályozásra történő átállás problémamentesen lezajlott, a belső dokumentumok, eljárásrendek és szerződéseink a megváltozott szabályoknak megfelelően átdolgozásra kerültek.

A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsággal együttműködésben módosítottuk a korábbi lakáspályázati rendszerünket, lehetőséget biztosítva a pályázatok papíralapú beadására és a pályázatok hiánypótlására is. Ezzel együtt átdolgozásra került a pályázati pontrendszer is, melynek elsődleges célja az Erzsébetvárosban régóta élő lakók, a fiatalok és a kiskorú gyermekkel költözők támogatása.

A Humánszolgáltató Irodával közösen kidolgoztuk a szociális rendeletben új támogatási formaként elfogadott lakbértámogatás megállapításával kapcsolatos eljárásrend és együttműködés szabályait.

PKB ülésekre 2025. évben összesen 133 db előterjesztést készítettünk. Ezen előterjesztések eredményeként 229 db bérleti és lakáshasználati szerződést kötöttünk az alábbi jogcímeken:

- bérleti szerződések meghosszabbítása,
- lakásbérleti szerződés megszűnését követő jogviszony rendezés, újabb bérbeadás,
- bérleti jogviszony folytatása,
- jogcím nélküli lakáshasználók helyzetének rendezése,
- állampolgárok közötti csere,
- szolgálati jelleggel történő bérbeadás,
- bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérbeadása,
- szociális lakhatást biztosító szervezetek részére történő bérbeadás,
- közfeladatok megvalósítása érdekében történő bérbeadás,
- lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében cserelakás biztosításával történő bérbeadás,
- bérleti jogviszony pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése,
- méltányossági jogkör gyakorlása útján történő bérbeadás,
- Bérlakás Pályázat 2025. I-II. pályázati kiírásának, Bérlakás Pályázat 2025. I. eredményének jóváhagyása,
- bérlakás pályázat alapján létrejövő bérleti jogviszony létesítése.

2025-ben összesen 28 db lakás felújítását kezdeményeztük az alábbi megoszlásban:

- önkormányzat által történő felújítás: 10 db,
- bérlői kötelezettség terhe melletti felújítás: 18 db  
(további 19 db lakás pályázatának elbírálása még folyamatban van).

### Pályázati kiírások

- A 2025. I. lakáspályázat kiírására 2025. május 12-én került sor, rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételi kötelezettséggel összesen 22 db felújítást igénylő lakásra. A beadási határidőig (2025. június 12.) 78 db pályázat (digitális formában 23 db, papír alapon 55 db) érkezett, 18 db lakásra kötöttünk bérleti szerződést.
- 2025. II. lakáspályázat kiírására 2025. szeptember 10-én került sor, összesen 19 db felújítást igénylő lakásra. Ennek eredményéről a PKB várhatóan 2025. decemberében dönt.

A pályázatok kiírásánál lehetővé tettük a hiánypótlás lehetőségét, valamint az eredményhirdetést követően az üresen maradt lakások a második helyezettek részére történő felajánlását.



## Egyéb elhelyezések

- 2025. évben a 15 db szolgálati lakás keretből 12 db lakásra történt kijelölés és PKB döntést követően 11 db lakásra kötöttünk szerződést. Decemberben a PKB ülésre várhatóan további 4 db lakásra készítünk javaslatot.
- A Csányi u. 8. szám alatti épületből kihelyezésre kerültek a bérlők, 3 bérlő kihelyezése történt meg cserelakásba, illetve pénzbeli térítés ellenében.
- 1 db lakás esetében a Honvédelmi Minisztérium és 1 db műterem lakás esetében a Ludwig Múzeum-Kortárs Művészeti Múzeum gyakorolta a bérlőkijelölési jogát.
- Szociális lakhatást biztosító szervezetek, a „VAN HELYED” A Közös Jövőnkért Alapítvány és az Utcáról Lakásba! Egyesület részére is biztosítottunk 5 db lakást.

## Lakásgazdálkodási tervek 2026

- Az önkormányzati lakások bérleti díj bevételét bruttó 865.441 eFt összegben tervezzük, mely tartalmazza a továbbszámlázott víz- és csatornadíj összegét, a hulladékszállítási díjakat, valamint a közös használatú helyiségek egyéb díjait is (áram, takarítás, lift stb.) is. Ez az előző évi eredeti előirányzathoz (600.000 eFt) képest 44,24%-os növekedést jelent.
- 40 db üres lakás bérbeadás útján történő hasznosítása felújítási kötelezettség vállalásával elektronikus és papír alapú pályázat kiírása alapján.
- A Csányi utca 8. szám alatti ingatlan kiürítésének befejezése, az épületben lévő lakások teljes körű felújítása érdekében.
- A Péterfy Sándor utca. 43. és a Verseny utca 26. szám alatti épület bontásra kijelölt épületszárnyából a bérlők végleges elhelyezésének befejezése.
- A Péterfy Sándor utca 39. szám alatti épületből a bérlők kihelyezésének folytatása.
- A Kertész utca 24-28. szám alatti épületben meglévő üres lakások felmérése, hasznosításukra javaslat készítése.
- A Dohány utca 45. szám alatti épületben lévő lakások és helyiségek funkció szerinti hasznosításának racionalizálása.
- A komfortnélküli bérlős, lakott lakások (jelenleg 35 db) felmérése a komfortfokozat emelése céljából.
- A 2026. évi felújítási csomag előkészítése 10-12 db lakásra.

## Lakásgazdálkodás - értékesítés

### A 2025. évi tevékenység eredménye

#### Üres lakások értékesítése

A PKB 539/2025. (VII.21.) határozatával 32 db alacsony komfortfokozatú, leromlott műszaki állapotú, gazdaságosan nem felújítható üres lakást jelölt ki –

versenyeztetési eljárás keretében történő - értékesítésre. A pályázatot 2025. július 23. és augusztus 22. napja között hirdettük meg. Az ingatlanok kikiáltási ára 632 M Ft volt. A pályázatok beadására nyitva álló határidőben összesen 297 db pályázat érkezett be. A PKB 746/2025. (IX.08.) határozatával döntött a pályázati eljárás eredményének jóváhagyásáról, melynek keretében mind a **32 db lakás** vonatkozásában kihirdetésre kerültek a nyertes pályázók. A nyertes pályázók által megajánlott vételárak összege: **900.936.785 Ft.**

A nyertes pályázók a vételárat 2025. október 10. napjáig megfizették, az adásvételi szerződések 2025. október 15. napjával bezárólag megkötésre kerültek.

Összesítő táblázat a pályázati eljárás eredményéről:

Sorsz.	Cím	HRSZ	Alapterület m <sup>2</sup>	Forgalmi érték	Vételár
1.	Bethlen Gábor u. 10. I. 11.	33106/0/A/14	26	20 200 000 Ft	24 350 000 Ft
2.	Bethlen Gábor u. 10. II. 18.	33106/0/A/21	26	18 800 000 Ft	22 900 000 Ft
3.	Dob u. 3. I. 11. A.	34228/0/A/11	16	15 600 000 Ft	25 111 119 Ft
4.	Izabella u. 13. fszt. 4.	33845/0/A/5	32	22 600 000 Ft	31 840 000 Ft
5.	Jósika u. 11. I. 25.	33934/0/A/26	28	18 400 000 Ft	36 444 444 Ft
6.	Jósika u. 5. I. 9.	33924/0/A/12	27	18 300 000 Ft	33 760 000 Ft
7.	Király u. 75. fszt. 5.	34027/0/A/14	27	20 000 000 Ft	33 760 000 Ft
8.	Murányi u. 21. fszt. 3.	33202/0/A/4	32	23 600 000 Ft	31 968 000 Ft
9.	Murányi u. 57. fszt. 2.	33366/0/A/5	30	19 400 000 Ft	24 110 000 Ft
10.	Nefelejcs u. 19. fszt. 6.	33164/0/A/7	27	18 700 000 Ft	23 611 000 Ft
11.	Nefelejcs u. 19. II. 24.	33164/0/A/25	29	19 700 000 Ft	29 222 222 Ft
12.	Nefelejcs u. 19. II. 26.	33164/0/A/27	28	19 000 000 Ft	29 150 000 Ft
13.	Nefelejcs u. 19. II. 28.	33164/0/A/29	27	21 000 000 Ft	28 250 000 Ft
14.	Peterdy u. 31. fszt. 8.	33364/0/A/12	43	25 500 000 Ft	38 100 000 Ft
15.	Rózsa u. 19. I. 17.	33817/0/A/25	28	17 500 000 Ft	35 050 000 Ft
16.	Akácfa u. 11. II. 13.	34393/0/A/13	27	24 800 000 Ft	35 140 000 Ft
17.	Alpár u. 3. fszt. 8.	33031/0/A/10	20	13 600 000 Ft	24 670 000 Ft
18.	Bethlen Gábor u. 12. I. 2.	33105/0/A/14	21	15 900 000 Ft	22 860 000 Ft
19.	Csengery u. 3. fszt. 5.	33880/0/A/9	23	16 300 000 Ft	24 230 000 Ft
20.	Cserhát u. 6. III. 23.	33024/0/A/24	26	17 900 000 Ft	23 880 000 Ft
21.	Dob u. 66. fszt. 4.	34056/0/A/6	28	20 700 000 Ft	33 140 000 Ft
22.	Dob u. 82. fszt. 1.	33925/0/A/3	38	25 700 000 Ft	28 430 000 Ft
23.	Erzsébet krt. 53. fem. 3.	343050/0/A/8	25	17 300 000 Ft	28 140 000 Ft
24.	Kazinczy u. 11. II. 4.	34480/0/A/25	25	22 400 000 Ft	31 230 000 Ft
25.	Murányi u. 24. III. 8.	33193/0/A/35	35	24 000 000 Ft	28 630 000 Ft
26.	Nefelejcs u. 19. I. 14.	33164/0/A/15	29	22 500 000 Ft	24 220 000 Ft
27.	Peterdy u. 11. fszt. 22.	33388/0/A/24	26	20 700 000 Ft	25 880 000 Ft
28.	Peterdy u. 11. fszt. 4.	33388/0/A/6	26	25 400 000 Ft	26 220 000 Ft
29.	Szövetség u. 32. fszt. 5.	33725/0/A/5	20	14 900 000 Ft	22 870 000 Ft
30.	Thököly út 1-3. fem. 2.	32948/0/A/13	32	19 000 000 Ft	25 210 000 Ft
31.	Thököly út 17. fszt. 4.	32855/0/A/10	31	19 300 000 Ft	27 340 000 Ft
32.	Wesselényi u. 59. fszt. 3.	33723/0/B/1	18	13 300 000 Ft	21 220 000 Ft

## Bérlős lakások értékesítése

- A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 1135/2024. (XII.09.) számú határozatával döntött a Budapest belterület 33273/0/A/16 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1078 Budapest, **Marek József u. 15. I. 13.** szám alatt található 47 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából álló lakás – annak bérlője részére történő – értékesítéséről. A forgalmi érték 31.700.000,- Ft összegben, a vételár – az elidegenítési rendeletben rögzített kedvezmény biztosítása mellett - 28.530.000,- Ft összegben került meghatározásra. A vevő az adásvételi szerződés 2025. január 29-ei megkötését megelőzően az ingatlan vételárának 20%-át (**5.706.000,- Ft**) egy összegben megfizette, a fennmaradó vételárrész megfizetését 15 évi részletfizetés útján köteles teljesíteni.
- A Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 167/2025. (II.17.) számú határozatával döntött a Budapest belterület 34144/0/A/33 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1074 Budapest, **Dob u. 38. II. 30.** szám alatt található 24 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából álló lakás – annak bérlője részére történő – értékesítéséről. A forgalmi érték 13.838.000,- Ft összegben, a vételár – az elidegenítési rendeletben rögzített kedvezmény biztosítása mellett - 11.762.300,- Ft összegben került meghatározásra. A vevő az adásvételi szerződés 2025. április 2-ai megkötését megelőzően az ingatlan vételárának 20%-át (**2.352.460,- Ft**) egy összegben megfizette, a fennmaradó vételárrész megfizetését 15 évi részletfizetés útján köteles teljesíteni.
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 47. § (6) bekezdése alapján Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági és Oktatási Főosztály BP/1010/00339-8/2025. iktatószámú határozatával döntött a Budapest belterület 34220/0/A/15 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1072 Budapest, **Dob u. 4. II. 14.** szám alatt található 47 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobából álló, műemlék épületben található lakás – annak bérlője részére történő – értékesítéséről. A forgalmi érték 46.200.000,- Ft összegben, a vételár – a Lakástörvényben rögzített kedvezmény biztosítása mellett - 16.170.000,- Ft összegben került meghatározásra. A vevő a vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat 2025. november 12-ei aláírását megelőzően az ingatlan vételárának 10%-át (**1.670.000,- Ft**) egy összegben megfizette, a fennmaradó vételárrész megfizetését 25 évi részletfizetés útján köteles teljesíteni.

## **2026. évre vonatkozó tervek**

### Üres lakások értékesítése

A következő évben is folytatni kívánjuk az alacsony komfortfokozatú, leromlott műszaki állapotú, gazdaságosan nem felújítható önkormányzati lakások értékesítését, a 2026. évre vonatkozó elsődleges célkitűzés 40 lakás versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítése.

### **Tervezett bevétel: 1,0 Mrd Ft.**

### Bérlős lakások értékesítése

Az Önkormányzat a 2025. évben felülvizsgálta a bérlakásainak értékesítésével kapcsolatos gyakorlatát. A felülvizsgálat részeként felhatalmazást kaptunk, hogy előzetes igényfelmérést végezzünk azon bérlők körében, akik a hatályos rendeleti szabályok alapján jogosultak a bérlakásuk megvásárlására.

Az elidegenítési rendelet szerint azok a bérlők jogosultak a bérlakásuk megvásárlására, akiknek a bérleti jogviszonya határozatlan idejű és annak időtartama eléri az 5 évet. Az előzetes igényfelmérésnek nem képezték tárgyát azon bérlakások, amelyek az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő lakóépületekben, illetve társasházakban találhatóak.

Az Önkormányzat felhatalmazása alapján 771 bérlő részére küldtünk ki tájékoztató levelet a bérlakás megvásárlásának lehetőségéről. Az előzetes igényfelmérési folyamat október hónapban lezárult, a megkeresett bérlők közül 205-en jelezték, hogy az általuk bérelt lakást meg kívánják vásárolni.

A pozitív választ adó bérlőket levélben tájékoztattuk az elidegenítési eljárás további lépéseiről. Előzetes terveink szerint az értékbecslések 2026. I. negyedév végére elkészülnek, a lakások értékesítésének ügyében a PKB előterjesztéseket folyamatosan készítjük.

### **Tervezett bevétel: 900 M Ft.**

(Megjegyzés: A tervezett bevétel összege nehezen meghatározható, mivel az nagyban függ attól, hogy a 205 bérlő közül - a PKB döntést követően részükre megküldött eladási ajánlat alapján - hányan döntenek majd az ingatlan megvásárlása mellett, illetve, hogy a vételárat milyen módon kívánják majd megfizetni (egy összegben, banki hitelből, részletfizetéssel) az Önkormányzat részére.)



## II. Helyiséggazdálkodás

Az önkormányzati tulajdonú helyiségállomány összetétele épületen belüli elhelyezkedés és m2 megoszlás szerint (2025. szeptember 30.):

2025.	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		EGYEBEK (iskola, épület, trafó, terület, stb..)		Gépkocsi beállók		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
BÉRLŐS	381	79,9%	99	59,64%	79	19,65%	54	19,1%	37	67,27%	0	0%	19	61,29%	45	86,5%	<b>714</b>	48,47%
ÜRES - nem haszn.	10	2,1%	17	10,24%	18	4,48%	32	11,4%	5	9,09%	1	12%	3	9,68%	0	0,0%	<b>86</b>	5,84%
ÜRES - hasznosítható	86	18,0%	50	30,12%	305	75,87%	196	69,5%	13	23,64%	7	88%	9	29,03%	7	13,5%	<b>673</b>	45,69%
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>477</b>	<b>100%</b>	<b>166</b>	<b>100%</b>	<b>402</b>	<b>100%</b>	<b>282</b>	<b>100%</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>	<b>31</b>	<b>100%</b>	<b>52</b>	<b>100%</b>	<b>1 473</b>	<b>100%</b>

2025.	UTCAI FÖLDSZINT		UDVARI FÖLDSZINT		UTCAI PINCE		UDVARI PINCE		FÉLEMELET-EMELET		TETŐTÉR-PADLÁS		EGYEBEK (iskola, épület, trafó, terület, stb..)		Gépkocsi beállók		ÖSSZESEN	
	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>	Átlag m <sup>2</sup>	Össz m <sup>2</sup>
BÉRLŐS	109,0	41 546	73,9	7 315	101,4	8 012	108,0	5 830	188,1	6 958	0	0	834	15 855	35	1 562	120	85 516
ÜRES - nem haszn.	81,5	815	61,5	1 045	103,4	1 862	96,5	3 088	116,6	583	56	56	49	146	0	0	88	7 595
ÜRES - hasznosítható	86,7	7 454	66,4	3 318	96,4	29 391	557,2	17 830	86,7	1 127	291	2 037	81	733	21	147	92	61 890
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>104,4</b>	<b>49 815</b>	<b>70,3</b>	<b>11 678</b>	<b>97,7</b>	<b>39 265</b>	<b>94,9</b>	<b>26 748</b>	<b>157,6</b>	<b>8 668</b>	<b>261,6</b>	<b>2 093</b>	<b>965</b>	<b>16 734</b>	<b>56</b>	<b>1 709</b>	<b>300</b>	<b>156 710</b>

### Helyiséggazdálkodás 2025

A Társaság által létrehozott szakmai munkacsoport elkészítette Erzsébetváros új helyiségrendeletét is, amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete a Képviselő-testület 2025. február 19-i ülésén elfogadta. A helyiségrendelettel együtt a Képviselő-testület által külön határozatban elfogadásra kerültek az új helyiséggazdálkodási irányelvek, az övezeti besorolások és helyiségbérleti díjak. Az új rendelet korszerű, átlátható és kiszámítható, illetve hatékonyabbá teszi a helyiséggazdálkodási folyamatokat, valamint új rendelkezések bevezetésével erősíti a bérlők beruházási hajlandóságát. A rendeleti szabályok 2025. május 1-től léptek hatályba.

Az új irányelveket tartalmazó szabályozás:

- a helyiség hasznosítási irányelveket új alapokra helyezi, illetve átdolgozza a korábbi övezeti besorolást,
- meghatározza a támogatott és nem támogatott bérlői tevékenységeket,
- meghatározza a támogatott bérlői tevékenységekhez tartozó kedvezmény-rendszert,
- a helyiségbérleti díjak és az azt csökkentő, illetve növelő tényezők számítását új alapokra helyezi.

Erzsébetváros új helyiségrendelete, illetve a helyiséggazdálkodási irányelveket, az övezeti besorolásokat és helyiségbérleti díjakat új alapokra helyező Képviselő-testületi határozat május 1-jén hatályba lépett.

Az EVIN Nonprofit Zrt. ingatlannyilvántartásában 1.473 db önkormányzati helyiséget tartunk nyilván, melyből jelenleg 714 bérebe van adva, 208 helyiség és 551 pince üresen áll.

Az üres helyiségek többsége rossz állapotban van, felújításra szorul. 2025-ben 49 db helyiség visszavétele történt meg.

### Pályázat

2025-ös évben összesen 6 helyiségpályázat kiírására került sor, 84 db helyiségre vonatkozóan, az év utolsó helyiségpályázata novemberben került kiírásra. A pályázatok kiírása folyamatos, mivel már csak pályázat útján lehet helyiséget bérebe adni.

2025. októberéig összesen 28 db korábban kihasználatlan, üres helyiség került bérbeadásra.

### Bérleti díj növekmény

A helyiségbérleti díjakat módosító 151/2025. (IV.29.) Képviselő-testületi határozat VI. 2. pontja értelmében a bérleti szerződés módosítását kell kezdeményezni azon bérlők esetében, akik vonatkozásában az új szabályozás szerint magasabb összegű bérleti díj lenne megállapítható.

Az eddig elfogadott bérleti szerződés módosítások alapján a helyiségek bérbeadásából származó havi bevétel nettó 13.093.180, -Ft összeggel növekedett.

### Helyiséggazdálkodási tervek 2026

- Az önkormányzati helyiségek bérleti díj bevételét bruttó 1.437.465 Ft összegben tervezzük, mely tartalmazza a továbbszámlázott víz- és csatornadíj összegét is. A 2026-ra tervezett bérleti díj bevétel mértéke a 2025. évi eredetileg tervezett bérleti díj bevételekhez (1.034.975 eFt) képest 38,88 %-os növekedést jelent, amely kisebb részt a jelenleg még üres helyiségek ütemes bérbeadásával, nagyrészt pedig a megemelt helyiségbérleti díjakkal, illetve a bérleti díjak április 1-től az előző évi, a KSH által közzétett infláció mértékével történő díjemelésre – ahol erre a bérleti szerződés szerint lehetőség van – vezethető vissza.
- 2026-ban folytatjuk a bérleti díjkezdvezmények felülvizsgálatát és a helyiségdíjak aktualizálását.
- A 2026. évben is tervezzük az üres helyiségek hasznosítását, így fontosnak tartjuk újabb pályázati eljárások lebonyolítását. Célunk, hogy minden üres helyiség pályázhatóvá váljon és az érdeklődők számára folyamatosan elérhető legyen.
- Az utcai földszinti helyiségek közműellátottságát felülvizsgáljuk a bérbeadhatóság elősegítése érdekében.

## Helyiséggazdálkodás értékesítés

### A 2025. év eredményei

#### Üres tetőtér értékesítése

A Képviselő-testület 216/2025. (VI.18.) határozatában 6 db tetőtérrel jelölt ki értékesítésre, egyúttal felkérte az EVIN Nonprofit Zrt.-t a tetőtérrel vonatkozásában elkészített versenyztetési felhívások közzétételére, a versenyztetési eljárások lefolytatására, és az eljárások eredményének Képviselő-testület elé történő előterjesztésére.

A Képviselő-testület döntése alapján két versenyztetési eljárás került megindításra:

- a) Pályázati eljárás 5 db üres tetőtér vonatkozásában 2025. június 23. és augusztus 18. között. Kikiáltási ár: 194,8 M Ft. A pályázati eljárásra összesen 8 db pályázat érkezett be, 3 db tetőtér vonatkozásában.
- b) Árverési eljárás a Holló u. 1. sz. alatti tetőtér vonatkozásában 2025. június 23. és július 24. között. Kikiáltási ár: 317 M Ft. Az árverési eljárásra nem érkezett be pályázat.

A Képviselő-testület a 248/2025. (IX.24.) határozatában döntött a versenyztetési eljárások eredményének jóváhagyásáról, melynek keretében 3 db tetőtér vonatkozásában kerültek kihirdetésre a nyertes pályázók. Az adásvételi szerződések 2025. október 21. napjával bezárólag megkötésre kerültek, az értékesítésből származó bevétel összege: **107.970.000,- Ft.**

Összesítő táblázat a pályázati eljárás eredményéről:

Sorsz.	Cím	HRSZ	Alapterület m2	Forgalmi érték	Vételár
1.	Osvát u. 3. tetőszint	33564/2/A/24	81	25 900 000 Ft	36 270 000 Ft
2.	Csányi u. 7. tetőtér R-3.	34104/0/A/32	31	10 800 000 Ft	16 550 000 Ft
3.	Nyár u. 5. tetőszint	34443/0/A/29	183	50 600 000 Ft	55 150 000 Ft

A Képviselő-testület döntött továbbá új versenyztetési eljárások kiírásáról azon tetőtérrel vonatkozásában, amelyekre nem érkezett érvényes pályázat. A versenyztetési eljárások október hónap végén – beérkező pályázatok hiányában – eredménytelenül zárultak.

#### István u. 51. földszint R-1. szám alatti raktárépület értékesítése

A Képviselő-testület 247/2025. (IX.24.) határozatával döntött a Budapest belterület 33238/0/A/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1078 Budapest, István u. 51. földszint R-1. szám alatti raktár megjelölésű ingatlan versenyztetési eljárás mellőzésével történő értékesítéséről.

A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékét 24.600.000,- Ft összegben, a vételárat **7.000.000,- Ft** összegben határozta meg, azzal a megkötéssel, hogy a vevő az adásvételi szerződésben kötelezettséget vállal az ingatlan saját költségén történő – a tulajdonszerzés napjától számított 2 éven belüli – elbontására. Az adásvételi szerződés megkötése folyamatban van, a vevő a vételárat a szerződés aláírását követő 90 napon belül köteles megfizetni.

## **2026. évre vonatkozó értékesítési tervek**

### Üres pincehelyiségek értékesítése

A 2026. évben nagy hangsúlyt kívánunk fektetni az önkormányzati tulajdonban lévő, bérbeadás útján nem hasznosítható üres pincék értékesítésére.

Az elsődleges cél 60 db pince versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítése. Tárgyalásokat folytatunk továbbá a korábbi évek során bérbeadás, illetve versenyeztetési eljárás keretében nem hasznosítható pincék társasházak részére történő, külön eljárásrend szerinti értékesítéséről annak érdekében, hogy a pincék után fizetett közös költség mértékét csökkenteni tudjuk.

### **Tervezett bevétel: 200 M Ft.**

### Üres üzlethelyiségek értékesítése

A korábbi évek gyakorlatától eltérően 2026-ban versenyeztetési eljárás keretében tervezetünk értékesíteni 50 db üres üzlethelyiséget, amelyek tekintetében a bérbeadás útján történő hasznosításra vonatkozó kísérletek a korábbi években nem vezettek eredményre.

### **Tervezett bevétel: 800 M Ft**

### Tetőterek értékesítése

A 2026. évben is kísérletet kívánunk tenni az üres tetőtereink versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítésére, az idei évben lefolytatott eredménytelen pályázatok tárgyát képező tetőterek ismételt, illetve pályázati eljárásba eddig be nem vont tetőterek meghirdetésével.

### **Tervezett bevétel: 100 M Ft.**

### Bérlős helyiségek értékesítése

Az Önkormányzat a 2025. évben felülvizsgálta a bérbeadás útján hasznosított helyiségeinek értékesítésével kapcsolatos gyakorlatát. A felülvizsgálat részeként felhatalmazást kaptunk, hogy előzetes igényfelmérést végezzünk azon bérlők körében, akik a hatályos rendeleti szabályok alapján jogosultak az általuk bérelt helyiségek megvásárlására.

Az előzetes igényfelmérésnek nem képezik tárgyát a Belső-Erzsébetváros területén található, utcai portállal rendelkező földszinti ingatlanok, illetve a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületekben/társasházakban található helyiségek.

Az Önkormányzat felhatalmazása alapján 353 bérlő részére küldtünk ki tájékoztató levelet a bérlemény megvásárlásának lehetőségéről. Az előzetes igényfelmérés várhatóan november hónap végével zárul le.

### **Tervezett bevétel: 1,3 Mrd Ft.**

(A tervezett bevétel nehezen meghatározható, mivel az nagyban függ attól, hogy a megkeresett bérlők közül hányan döntenek majd a bérleményük megvásárlása mellett, illetve, hogy az Önkormányzat milyen további feltételeket támaszt az elidegenítési eljárás lefolytatásához.)

## **III. Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése, fejlesztése**

### Ingatlanok karbantartása, üzemeltetése 2025. évben

Az ingatlanállományról továbbra is elmondható, hogy az erősen leromlott műszaki állapotú, melynek kialakulásához a 2019 előtti időszak elégtelen karbantartási-, állagmegóvási gyakorlata jelentősen hozzájárult. A korábbi időszakban az ingatlanok üzemeltetése a fenntartáshoz minimálisan szükséges karbantartási- és kisebb felújítási munkák elvégzésében merült ki.

Ez a tendencia 2020-tól megváltozott. Karbantartásra és felújításra is tudatosabban, évről évre nagyobb összegeket költünk, tervezünk.

Az ingatlanállomány azonban még továbbra is 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:** : 2025.01.01-2025.09.30 között 273 db karbantartási és hibaelhárítási munka valósult meg összesen nettó 87.724.429 Ft + ÁFA, azaz bruttó 111.410.025 Ft értékben.
- **Lomtalanítás:** 2025.09.30-ig 60 db ingatlan lomtalanítása történt meg 29.550.242 Ft + ÁFA, azaz bruttó 37.528.807 Ft értékben.



## 2026. évre tervezett műszaki feladatok ellátása

- **Karbantartás:** a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő épületek és albetétjeik (beleértve a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő társasházakat), valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati lakásokat és helyiségeket általános állagmegóvási és jókarbantartási feladatainak elvégzése.
- **Lomtalanítás:** társaságunk tervei és feladatai között szerepel továbbra is a lomos és fertőzött lakások, helyiségek lomtalanítása, fertőtlenítése, takarítása.

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

adatok eFt-ban					
Költségvetési előirányzatok alakulása					
Előirányzat sor megnevezése	2025. évi előirányzat összege	2025. évi várható felhasználás	2026. évi előirányzat összege	Változás (2026 előirányzat/2025 várható)	Változás (%)
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja (áram, víz, gáz, egyéb)	137 509	133 460	140 133	6 673	5,00%
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása, karbantartása, erzsébetvárosi gyors szervíz szolgáltatás	619 859	659 084	712 273	53 189	8,07%
Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	119 774	156 274	170 788	14 514	9,29%
<b>Önkormányzati épületek, lakások, helyiség kezelése, üzemeltetése összesen:</b>	<b>877 142</b>	<b>948 818</b>	<b>1 023 195</b>	<b>74 377</b>	<b>7,84%</b>

A 2025. évi előirányzat emelkedése a tervezett béremeléseket, az építőipari kivitelezési és szolgáltatási díjak, valamint az alapanyag árak jövő évi várható inflációs növekedését, valamint a karbantartásra szánt többletforrások emelését is tartalmazza.

## Lakóingatlanok fejlesztési munkálatai a 2025. évben

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

- **Lakásfelújítások:** A 2024-ben megkezdett 11 db nagyobb alapterületű lakás felújítása 2025-ben fejeződött be 160.443.665 Ft + ÁFA, azaz bruttó 203.763.454 Ft értékben. Ebben az évben további 10 db lakás felújítása elindul, amelynek befejezése 2026. II. negyedévében várható.
- **Helyiségfelújítások:** A Thököly úti üzletek portálfelújítása elkészült 42.460.538 Ft + Áfa, azaz 53.924.883 Ft értékben. Folyamatban van a Klauzál u. 5. szám allati helyiség felújítás, melynek befejezése 2026. II. negyedévben várható.
- **Kéményjáratok felújítása:** 2025.09.30-ig 10 db kéményjárat felújítás történt meg 10.230.480 Ft + ÁFA, azaz bruttó 12.991.709 Ft értékben.



- **Elektromos hálózati munkák:** 2025.01.01-2025.09.30 között 37 db ingatlan elektromos hálózati munkákat, illetve helyreállítását végeztük el, 28.608.502 Ft + ÁFA, azaz bruttó 36.332.797 Ft értékben.
- **Gáz hálózati munkák:** 2025.01.01-2025.09.30 között 3 db ingatlan gáz hálózati munkákat, illetve helyreállítását végeztük el, 2.575.594 Ft + ÁFA, azaz bruttó 3.271.004 Ft értékben.
- Befejeződött a **100 %-os Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok komplex korszerűsítésének II. üteme:** Csányi u. 4., Csányi u. 8., Király u. 25., Király u. 27., Király u. 29., Klauzál tér 7., valamint a Péterfy S. u. 43. homlokzatfelújítása nyílászáró cserékkel.
- Szintén befejeződött a Csányi utca 4. **III. ütem** és a Kis Diófa utca 12. **zöldudvar** kialakítása.
- Folyamatban van a Kis diófa u. 6. és Kis diófa u. 10. homlokzat felújítása nyílászáró cserékkel, melynek befejezése ez év végéig megtörténik.
- A Király u. 11. szám alatti épület homlokzat felújításának munkálatai megkezdődtek, várhatóan 2026. II. negyedévi befejezéssel.
- **Telephelyeink energetikai** korszerűsítésében elvégeztük a Damjanich u. 12. nyílászáróinak cseréjét.

#### 2026. évre tervezett felújítások

- Önkormányzati tulajdonú ingatlanokban kisebb felújítási, átalakítási munkák elvégzése (kéményfelújítások, elektromos hálózatok és fűtési rendszerek felújítása, előre nem látható, azonnali beavatkozást igénylő, az élet- és balesetveszély megszüntetésére irányuló munkák elvégzése) – 200.000 eFt.
- Önkormányzati tulajdonú lakások felújítása – 300.000 eFt.
- Önkormányzati lakás és épületfelújítások előkészítése (statikai, faanyagvédelmi szakvélemények, terveztetés stb.) – 45.000 eFt.
- Folytatódik a 100 %-os Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok komplex korszerűsítése a IV. ütemmel, a következő ingatlanokkal: Csányi u. 8. műemléki épületrész belső felújítás és új épületszárny, Dob u. 14. homlokzati helyreállító javítások, Szövetség u. 15. függőfolyosó felújítása – 780.000 eFt értékben.
- Telephelyeink (Szövetség u. 30/A, Rózsa u. 14.) felújítása – 145.000 eFt.
- A Verseny u. 22-24. épület építése a közbeszerzési eljárás lezárását követően 2026. I. félévében indulhat.

## **IV. Társasházkezelés**

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 293/2023 (IX.20.) számú határozata alapján az Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. 2024.01.01.-én beolvadt a Társaságba, és a beolvadást követően, mint társasházkezelési üzletág tovább folytatta az Erzsébetvárosi Szolgáltató Nonprofit Kft. korábbi munkáját.

### **Társasházi képviselet**

#### Tevékenység 2025-ben

Az Önkormányzat és a Társaság között fennálló Közszolgáltatási Szerződés alapján az Igazgatóság Társasházi képviselet munkacsoportja adminisztrálja a vegyes tulajdonú és a 100%-os önkormányzati tulajdonú társasházakban fennálló önkormányzati tulajdoni hányaddal összefüggő pénzügyi kötelezettségeket, közgyűlési meghívókat és jegyzőkönyveket, egyéb iratokat. Az Önkormányzat pénzügyi munkatársai részére előkészíti az önkormányzati tulajdonok után fizetendő célbefizetések és közös költségek dokumentumait, továbbá szervezi az önkormányzati tulajdonokkal kapcsolatos közgyűlési részvételt, képviselt tulajdonosi álláspontot. A fent felsorolt feladatokat 3 munkatárs határozatlan idejű munkaszerződéssel végzi, míg az önkormányzati tulajdon személyes képviseletét a meghirdetett társasházi közgyűléseken megbízási jogviszonnyal 13 fő látja el.

Az önkormányzati tulajdonok összesen 5.191 albetétet tesznek ki, amelyből 3.811 albetét lakáscélú ingatlan és 1.380 albetét nem lakáscélú, egyéb ingatlan; az albetétek összesen 924 társasházban vannak, főként a VII. kerület területén. Munkánk során 288 közös képviselővel tartjuk a kapcsolatot, hogy az önkormányzati tulajdonokat érintő pénzügyi és adminisztratív információkat naprakészen tartsuk.

A kerület Vagyonrendeletében előírt összeghatár felett a társasházi célbefizetésről a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága dönthet, a Bizottság részére az 2025 I-IX. hónapokban 86 darab előterjesztés készítettünk elő.

Megbízott munkatársaink 2025.01-09. időszakában 910 alkalommal vettek részt közgyűléseken.

#### Társasházi képviselet 2026-ban tervezett tevékenysége

Az Önkormányzat társasházi tulajdonait érintő pénzügyi kötelezettségek a 2026. évben várhatóan egyrészt az infláció miatt, másrészt a társasházi műszaki fejlesztési szándékok miatt várhatóan növekedni fognak.

Az önkormányzati tulajdonok közgyűléseken való személyes képviselésének száma a 2024. évi 855 alkalmáról 2025-re várhatóan 970 alkalomra nő. Ez a szám 2026-ban várhatóan tovább növekszik tekintve, hogy a tárgyi évben 70 darab társasház egyáltalán nem tartott közgyűlést, illetve a társasházi műszaki fejlesztések több közgyűlés megtartását teszik szükségessé. Ezzel párhuzamosan az önkormányzati meghatalmazottak összesített megbízási díjai is emelkedni fognak a részvételi arány és a tervezett megbízási díj emelés miatt.

2026-ban a Társasházi képviselet munkacsoport tevékenységét a tárgyi évben elkészült Belső Ellenőrzés Intézkedési terve alapján tovább kívánjuk fejleszteni, a nyilvántartások és a munkafolyamatok átláthatósága, digitalizációja és ellenőrizhetősége terén.

## **Piaci társasházkezelés**

### Tevékenység 2025-ben

Társasházkezelési munkacsoportunk tevékenységét 9 állandó munkatárssal piaci környezetben végzi. A 2025. évben tovább folytatódott az erzsébetvárosi társasházak tulajdonosi szerkezetnek változása, a társasházakban tulajdonosként határozottabban jelen vannak a turizmus képviselői, a külföldi és hazai befektetők, tulajdonosi szemlélettel bíró fiatalok. A közös képviseleti és társasházkezelési szolgáltatással szemben érezhetően nőttek, illetve szélesedtek a piaci igények, ezzel párhuzamosan nőtt a „jó szolgáltatásért” magasabb árat fizetni hajlandó tulajdonosok / társasházak aránya. Így az utóbbi évben az élesedő a piaci verseny a szolgáltatás minőségének és szélesítésének területén - nem pedig a szolgáltatási árak vonatkozásában érezhető.

2025-ben célul tűztük ki, hogy a kezelt társasházi portfóliónkat úgy frissítjük, hogy egyrészt csak VII. kerületi társasházak kezelését vállaljuk, illetve legalább elérjük a piacon kialakult kezelési díj átlag szintjét, így sajnos voltak olyan partnereink, akik a további együttműködéstől a kezelési díj emelése miatt elzárkóztak.

Így a kezelt állományunk átmenetileg csökkent, de a megbízási díjaink albetétekre vetített átlaga nettó 2.564 Ft/albetét/hó (2024.09.) összegről, 2.775 Ft/albetét/hó (2025.09.) összegre növekedett, amely 8,2 %-os átlagos emelkedést mutat. Ez az érték a 2025. éves várható inflációs ráta kétszerese.

2025-ben a kezelt állományunk 80 olyan társasház, amelyek tulajdonosaival együtt a társasházi ingatlanok hosszútávú pénzügyi és műszaki fejlesztését tűztük ki célul. Míg 2024-ben munkacsoportunk összesen 9 esetben pályázott sikeresen, addig 2025-ben már 23 sikeres társasházi pályázatot készített, a pályázatok összértéke 73.116.000,- Ft.

Társasházkezelő munkatársaink 129 közgyűlést tartottak a 2025. évben, valamint minden kezelt társasházunk vonatkozásában a kezelői tevékenységünk a Földhivatalban bejegyzésre került.

## Piaci társasházkezelési tervezett tevékenység 2026-ban

2025 folyamán az állományunkban lévő összes partnerünkkel módosítottuk a közös képviseleti tevékenységre / társasházkezelésre vonatkozó megbízási szerződéseinket, hogy olyan többlet szolgáltatások, mint pályázatírás vagy a közös területek eladásával járó adminisztrációs/szervezői/bonyolítói munka után többletbevételeket érhessünk el.

A korábban említett 23 sikeres társasházi pályázat kapcsán keletkező bevételek 2026. évben realizálhatóak. A 2026. évben továbbra is tervezzük kezelt társasházaink 30-40 %-át sikeresen pályáztatni, legalább 30 sikeres pályázatot elkönyvelve.

Jelenleg 4 társasházunknál folyik beruházó cégekkel tárgyalás a társasházi közös tulajdonban lévő tetőtér értékesítésére. Az értékesítés és a kapcsolódó műszaki fejlesztés bonyolításáért további árbevételt tervezünk realizálni.

Szolgáltatásunk javításával és társasházi munkáinkkal ez évben a VII. kerületben érezhetően javult a reputációnk, 2025 novemberében már 5 társasház keresett meg minket ajánlás alapján együttműködés céljából. Bár nem tervezzük a kezelt állományunk jelentős bővítését a 2026-os évben sem - mert árbevételünket elsősorban a szolgáltatásunk javításával és szélesítésével kívánjuk növelni - portfóliónk 5-6 társasházzal bővíthető az erőforrásainkat figyelembe véve. A kezelési díj bevétel kategória növekedését egyrészt kisebb állomány bővítéssel, másrészt legalább az infláció mértékével azonos kezelési díj emeléssel kívánjuk elérni.

### **Társasházkezelési csoport nettó becsült árbevétele (2025-2026)**

<b>Árbevétel forrása</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Kezelési díj	74.816.318,- Ft	77.922.000,- Ft
Pályázati sikerdíj	1.245.591,- Ft	4.452.000,- Ft
Beruházás bonyolítói díj	0,-Ft	1.500.000,- Ft
<b>Összesen</b>	<b>76.061.909,- Ft</b>	<b>83.874.000,- Ft</b>

2025. évben - a 339/2019. (XII.23.) számú, a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről szóló Korm.rendelet alapján – végzett belső ellenőrzés a Társasházkezelési igazgatóságot is átvilágította. Az elkészült intézkedési tervek alapján 2026-ban tovább folytatjuk az olyan fejlesztéseket, amelyek többek között a belső folyamatok, az iratkezelés, az ügyfelekkel való kapcsolattartás vagy a műszaki hibabejelentés és -kezelés digitalizációs megoldásait támogatják.

## V. Az ingatlangazdálkodási üzletág működési költségei

Az ingatlangazdálkodási feladatokkal összefüggő forrásokat az Önkormányzat az ingatlangazdálkodási közszolgáltatási szerződés keretében biztosítja Társaságunk részére. Az alábbi táblázat a feladatellátásra vonatkozó 2025. évi költségvetésben és a 2026. évi tervben szereplő vagyonhasznosítási és üzemeltetési feladatok előirányzatainak és azok felhasználásának változását mutatja együttesen:

adatok eFt-ban					
Költségvetési előirányzatok alakulása					
Előirányzat sor megnevezése	2025. évi előirányzat összege	2025. évi várható felhasználás	2026. évi előirányzat összege	Változás (2026 előirányzat/ 2025 várható)	Változás (%)
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok közüzemi díja (áram, víz, gáz, egyéb)	137 509	133 460	140 133	6 673	5,00%
Önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetése, fenntartása, karbantartása, erzsébetvárosi gyorsvíz szolgáltatás	619 859	659 084	712 273	53 189	8,07%
Társasházakban lévő önkormányzati tulajdonhoz kapcsolódó kiadások (társasházi ügyintézők és megbízottak)	119 774	156 274	170 788	14 514	9,29%
<b>Önkormányzati épületek, lakások, helyiség kezelése, üzemeltetése összesen:</b>	<b>877 142</b>	<b>948 818</b>	<b>1 023 195</b>	<b>74 377</b>	<b>7,84%</b>
Lakásbérbeadásával, elidegenítésével kapcsolatos közvetlen kiadások	501 845	457 663	501 845	44 182	9,65%
Helyiségek értékesítésével és bérbeadásával kapcsolatos közvetlen kiadások:	332 300	299 749	332 300	32 550	10,86%
<b>Lakások és helyiségek bérbeadása, elidegenítése összesen:</b>	<b>834 145</b>	<b>757 412</b>	<b>834 145</b>	<b>76 733</b>	<b>10,13%</b>
<b>EVIN mindösszesen:</b>	<b>1 711 287</b>	<b>1 706 230</b>	<b>1 857 340</b>	<b>151 110</b>	<b>8,86%</b>

## **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 Ingatlanszolgáltató Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (a továbbiakban: Társaság) bízta meg.

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

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

- az egységes parkolás szabályozás fővárosi bevezetésével a terület jellegéhez igazodó parkolással, a szabálytalan parkolások visszaszorítása, a fizető várakozóhelyek üzemeltetése;
- a szükséges forgalomtechnikai eszközök kihelyezése, időszakos ellenőrzése, módosítása, pótlása;
- a várakozási övezetek területén a Parkolási rendeletben meghatározott díjfizetési feltételekkel történő várakozás ellenőrzése;
- az Önkormányzatot megillető, a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerinti – Parkolási rendeletben szabályozott mértékű várakozási díj és pótdíj beszedése az azzal kapcsolatos pénzfeldolgozás: pénzkazetták ürítése, szállítása, pénzügyintézetnek történő átadása;
- a várakozási díjak és pótdíjak beszedése érdekében az önkéntes teljesítés elmaradása esetén fizetési felszólítások kiküldése, a várakozási díjak és pótdíjak érvényesítése és behajtása érdekében jogi képviselő igénybevételevel jogi eljárások lefolytatása;
- a parkolási automaták üzemeltetése, fenntartása és karbantartása, kellékanyagok pótlása, ügyfélszolgálat működtetése, és a kapcsolódó kommunikációs feladatok ellátása, ideértve az internetes kommunikációt, szórólapok készíttetését, információs táblák kihelyezését;
- a jogszabályokban meghatározott parkoláshoz kapcsolódó forgalomtechnikai tervek jogszabályban előírt időpontokban meghatározott, rendszeres felülvizsgálata, és aktualizálása;
- a díjfizető övezetekben a közterületi parkolóhelyeket kijelölő közúti közlekedési jelzőtáblák és útburkolati jelek telepítése, fenntartása;



- a mobiltelefonos parkolás értékesítés elősegítése és működtetése érdekében kapcsolattartás a Nemzeti Mobilfizetési Zrt.-vel;
- okos parkolási rendszer kiépítésével kapcsolatos feladatok ellátása;
- a várakozási díjakból és pótdíjakból eredő bevételek közzétételéhez az Önkormányzat számára a parkolási közszolgáltatással kapcsolatos bevételi adatokat havi bontásban, negyedévente írásban történő kötelező rendelkezésre bocsátása;
- a várakozási díjakból és pótdíjakból eredő bevételekről részletező nyilvántartás vezetése a 4/2013. (I.11.) Korm. rendelet 14. melléklete szerint, a beszedett bevételekről havonta, a követelésekről negyedévente feladás készítése az Önkormányzat részére, az Önkormányzat által megadott táblázat/dokumentum segítségével.

## **II. A 2025. év tapasztalatainak bemutatása**

### Elektromos töltőállomások

2024.09.01-től az Önkormányzat tulajdonában lévő 4 db AC és 1 db DC elektromos járműtöltő állomás üzemeltetése az EVIN Nonprofit Zrt.-hez került, így újabb területtel nőtt a szolgáltatási palettánk.

2025 áprilisában üzembe állt 2 db AC töltő a Klauzál téri piacon, amivel országos szinten is egyedi energiakör valósult meg a már korábban telepített napelemes és energiatároló rendszerrel együtt. Október hónapban pedig az utolsó helyszínt is aktiválta az áramszolgáltató a már korábban 5 helyszínen kivitelezésre kerülő 10 db AC töltőből.

A Kertész utcai DC töltő cseréjével összesen 16 db AC és 1 db DC töltő áll rendelkezésünkre 6 helyszínen.

### Ügyfélszolgálat

2022. óta a parkolási ügyfélszolgálat adja ki a várakozási hozzájárulásokat Erzsébetváros területére.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2024. (X.22.) önkormányzati rendeletével módosított 59/2013. (XI.4.) számú, Erzsébetváros közterületein a járművel várakozás rendjéről, a várakozási hozzájárulásokról és kiadásának eljárási szabályairól szóló rendelete alapján, 2025-től az éves várakozási hozzájárulások kiadásának feltételei az alábbiak szerint változtak:

### Lakossági várakozási hozzájárulások

- háztartásonként továbbra is maximum két gépjárműre igényelhető várakozási hozzájárulás;
- az első gépjárműnek a díja 36.000,- Ft, míg a második gépjármű esetében 72.000,- Ft-ra változott;
- a hozzájárulások kiadásának adminisztrációs díja továbbra is 2.200,- Ft maradt;

A fenti díjakból kedvezményre jogosultak a nagycsaládosok, a nyugdíjasok és a mozgásukban korlátozottak, változó mértékekben.

Tapasztalataink alapján a döntés következtében a kiadott engedélyek száma jelentősen csökkent. 2024.09.30-ig 9.122 db engedélyt adott ki ügyfélszolgálatunk, míg 2025. azonos időszakában 7.809 db volt, ami több mint 14%-os csökkenést jelent.

Ugyanezen időszak alatt az Önkormányzat bevételei a korábbi 49.454.602,- Ft-ról 264.369.955,- Ft-ra emelkedtek.

#### Egészségügyi várakozási hozzájárulások

A Bischitz Johanna Központtal együttműködő egészségügyi szolgáltatók részére a várakozási hozzájárulások kiváltása továbbra is csupán az adminisztrációs díj megfizetésével történik.

#### Gazdálkodói várakozási hozzájárulások

Budapest Főváros Önkormányzata 2024.11.27-én megszüntette a korábban a 30/2010. (VI. 4.) önkormányzati rendeletben szereplő gazdálkodói várakozási hozzájárulások lehetőségét, melyet Erzsébetváros Önkormányzata a 9/2025. (II.19.) testületi határozatban a 59/2013. (XI.4.) számú helyi önkormányzati rendeletét módosítva újra bevezetett.

A kerületekkel nem egyeztetett fővárosi döntések következtében a 2024-ben kiadott 293 engedély 2025-ben 108-ra csökkent.

#### Intézményi várakozási hozzájárulások

A korábbi intézményi keretrendszer, melyben a jogosult intézmények méretük szerint egy meghatározott számban igényelhetek csak adminisztrációs díjért cserébe várakozási hozzájárulást, felváltotta egy díjazásos rendszer. Minden jogosult intézmény 10 darab engedélyig 48.000,- Ft-ért, afelett 150.000,- Ft-ért válthat ki hozzájárulást.

Ennek következtében a 2024-ben kiadott 1.013 db engedély 2025-ben 589-re csökkent.

2026. I. negyedévben a felszólító levelek kézbesítésénél kivezetjük a „vágott csekk” mellékelését, ezt azonnali fizetésre alkalmas QR kóddal váltjuk ki.

#### Parkolóhelyek számának változása

2025.03.10-én a Fővárosi Közgyűlés Klímavédelmi, Közlekedési és Városfejlesztési Bizottsága, majd 2025.03.26-án a Fővárosi Közgyűlés is döntött a közlekedést rendszeresen akadályozó parkolási esetekkel összefüggésben a gyalogosbarát forgalmi rend bevezetéséről Erzsébetvárosban.

A változások következtében összesen 312 db parkolóhely szűnt meg, az alábbi bontásban:

- 107 db a Dohány utcában,
- 38 db Nefelejcs utcában,
- 35 db a Wesselényi utcában,

- Kazinczy utca 2 szakaszán 22+5 db,
- Dob utca lezárt szakaszán 18 db,
- Síp utca egy szakaszán kiesett 10 db,
- Csányi utcában 29 db,
- Klauzál téren 5 db,
- Madách Imre úton 43 db parkolóhely

Zárt kerékpártárolók létesítése miatt még további 2 db parkolóhely szűnt meg, így összesen 6.443 kerületi tulajdonú parkolóhelyünk maradt a 2024-es záró 6.757 db hellyel szemben. Fővárosi tulajdonú parkolóhelyek esetében nem történt változás, ott továbbra is 401 db áll rendelkezésre.

### Parkolás ellenőrzés

A pótdíjfizetési felszólítás esetében a sárga csekkek helyett azonnali fizetésre alkalmas QR kódot vezettünk be, a már megszokott átutalásos lehetőségek mellett. Ezt a fizetési módot egyelőre a legforgalmasabb helyszíneken vezettük be. Várhatóan 2026. I. negyedévben megtörténik az átállítás a kerület teljes területén. A lakossági parkolóhelyeken szeptember végéig 11.442 jogosulatlan használóval szemben intézkedtünk.

A Fővárosi Közgyűlés döntésének értelmében 2026 júliusától folyamatosan leépítjük a parkoló automata hálózatunkat és a BKK-val együttműködve biztosítjuk a BKK által fejlesztett BudapestGO telefonos applikáción keresztüli díjfizetés lehetőségét.

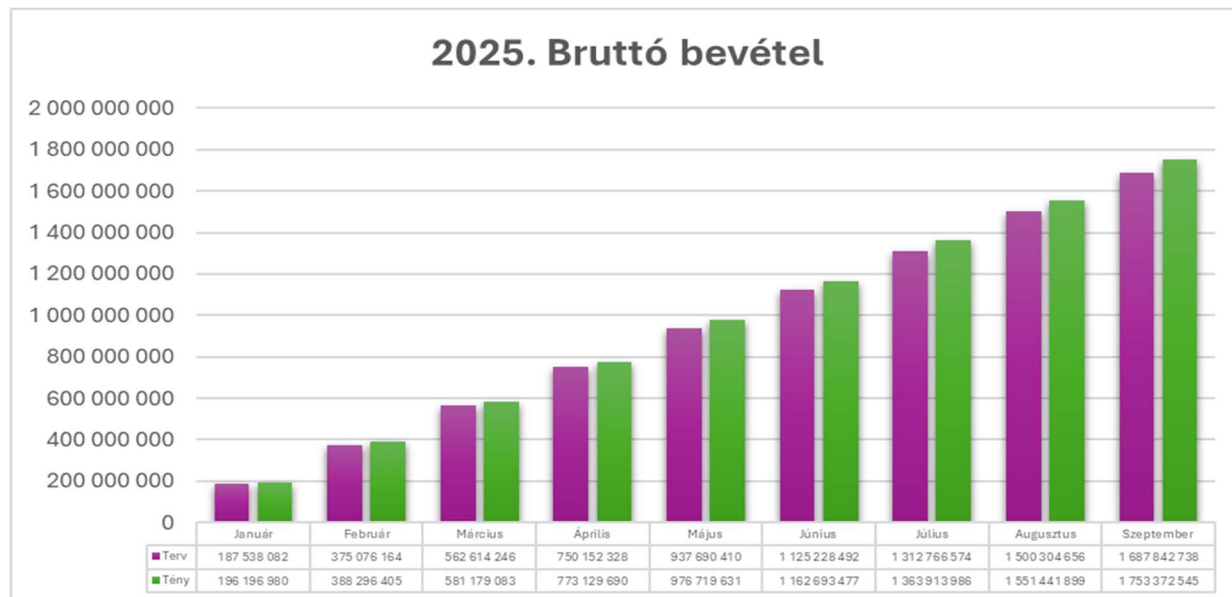
### 2025. évi bevételek és kiadások alakulása

A 2025. évi kiadások várhatóan az idénre tervezett előirányzaton belül teljesülnek, míg a díjbevételek, mintegy 3,4%-kal haladják meg a tervezett bevételeket.

Bruttó bevételi terv ( eFt-ban)				
Megnevezés	2025. évi terv	2025. évi várható	Terv / Várható (eFt)	Terv / Várható (%)
Automata bevétel	175 861	165 400	-10 461	94,05%
Mobil bevétel	1 568 117	1 598 717	30 600	101,95%
Pótdíj bevétel	506 479	563 046	56 567	111,17%
<b>Összes bevétel</b>	<b>2 250 457</b>	<b>2 327 163</b>	<b>76 706</b>	<b>103,41%</b>

A bevételeken belül – a korábbi évek tendenciái alapján – tovább csökken az ún. érmés befizetések aránya, amely idén is elmarad a tervezett bevételektől. Ezzel szemben a mobiltelefonos fizetések aránya tovább emelkedik, illetve várhatóan 10% feletti mértékben emelkedik a pótdíjból beszedett bevételek összege a 2025-re tervezetthez képest.

### A 2025.01-09. havi bevételek alakulása:



### A 2025. évi költségek várható alakulása:

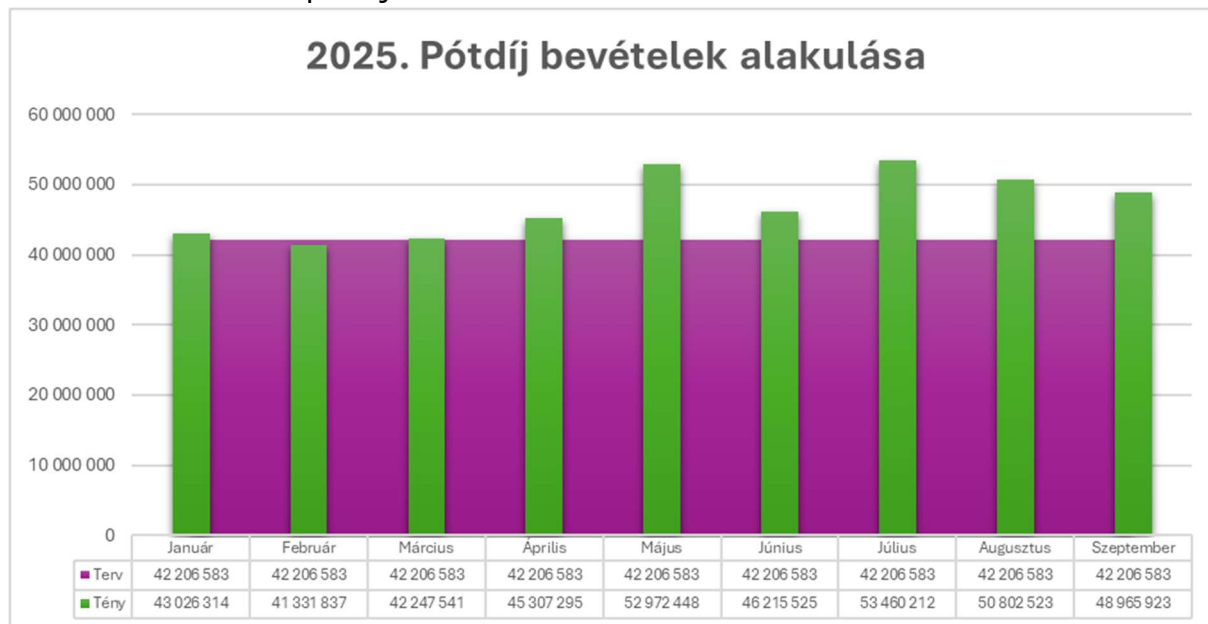
Megnevezés	Bruttó kiadási terv (eFt)			
	2025. évi terv	2025. évi várható	Terv / Várható (eFt)	Terv / Várható (%)
Tárgyi eszköz (nem beruházás)	0	0	0	-
Anyagköltség	26 812	20 551	6 261	76,65%
Igénybe vett szolgáltatások költsége	612 996	563 862	49 134	91,98%
Egyéb szolgáltatások költségei	345 288	389 754	-44 466	112,88%
Béreköltség - Parkolás üzletág	408 529	417 123	-8 595	102,10%
Személyi jellegű egyéb kifizetések - Parkolás üzletág	19 285	17 374	1 911	90,09%
Bérráulékok - Parkolás üzletág	48 256	50 398	-2 142	104,44%
Béreköltség - EVIN ... %	168 464	185 130	-16 666	109,89%
Személyi jellegű egyéb kifizetések - EVIN ... %	24 028	6 846	17 182	28,49%
Bérráulékok - EVIN ... %	21 985	22 304	-319	101,45%
<b>Összes kiadás:</b>	<b>1 675 643</b>	<b>1 673 343</b>	<b>2 300</b>	<b>99,86%</b>
+ 2024. évi áthúzódó tételek	83 434	83 434	0	
<b>Összes kiadás áthúzódó tételekkel:</b>	<b>1 759 076</b>	<b>1 756 776</b>	<b>2 300</b>	<b>99,87%</b>

### Jogi ügyek, pótdíj behajtások

2025-ben a behajtási tevékenységnek köszönhetően a pótdíjakkal kapcsolatos bevételeink – éves szinten – várhatóan meghaladják az 560 mFt-ot, ami jelentős emelkedés a 2024-ben elért 506 mFt, valamint a 2023-ban realizált 510 mFt pótdíjbevételekhez képest.



A 2025.01-09. havi pótdíj-bevételek alakulása:



A 2026. évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat tartalmazó üzleti terv számai az üzemszerű működés, a korábbi évek, valamint a parkolási rendszer 2026. évi várható átalakításának, valamint a korábbi évek tapasztalatai és a 2025.01-09. havi bevételi- és kiadási tényadatok alapján készültek.

EVIN	2023	Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel	144 560 361 Ft	148 772 420 Ft	168 510 983 Ft	131 339 825 Ft	159 853 955 Ft	159 485 222 Ft	147 638 573 Ft	164 280 704 Ft	155 652 944 Ft	158 892 845 Ft	158 493 982 Ft	129 158 314 Ft
		Üzemeltető netó költség (jutalékkal)	91 247 234 Ft	85 802 144 Ft	98 351 016 Ft	84 225 862 Ft	95 495 383 Ft	92 145 452 Ft	81 202 659 Ft	99 859 643 Ft	94 123 841 Ft	101 677 909 Ft	87 899 785 Ft	56 309 540 Ft
		Üzemeltető által elszámolt költség aránya	63,12%	57,67%	58,36%	64,13%	59,74%	57,78%	55,00%	60,79%	60,47%	63,99%	55,46%	43,60%
		Önkormányzat netó bevétele parkolásból	53 313 127 Ft	62 970 276 Ft	70 159 967 Ft	47 113 963 Ft	64 358 572 Ft	67 339 770 Ft	66 435 914 Ft	64 421 061 Ft	61 529 103 Ft	57 214 936 Ft	70 594 197 Ft	72 848 774 Ft
Year-Over-Year	Parkolási bevétel	43 046 539 Ft	34 787 255 Ft	53 043 694 Ft	34 515 549 Ft	47 631 208 Ft	54 994 182 Ft	44 882 201 Ft	49 946 505 Ft	-1 818 072 Ft	12 396 655 Ft	5 134 768 Ft	-7 680 028 Ft	
	Üzemeltetési költség	41 312 698 Ft	21 336 240 Ft	29 004 552 Ft	22 197 219 Ft	29 278 651 Ft	20 986 117 Ft	16 981 975 Ft	36 747 499 Ft	29 487 962 Ft	20 681 597 Ft	14 385 677 Ft	-33 398 342 Ft	
	Önkormányzat bevétele	1 733 841 Ft	13 451 015 Ft	24 039 142 Ft	12 318 330 Ft	18 352 557 Ft	34 008 065 Ft	27 900 226 Ft	13 199 006 Ft	-31 306 034 Ft	-8 284 942 Ft	-9 250 909 Ft	25 718 314 Ft	
EVIN	2024	Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel	149 677 746 Ft	156 235 442 Ft	141 707 717 Ft	161 603 256 Ft	160 899 169 Ft	138 962 761 Ft	153 877 024 Ft	153 378 226 Ft	153 891 930 Ft	170 248 046 Ft	157 802 194 Ft	157 716 011 Ft
		Üzemeltető netó költség (jutalékkal)	149 338 682 Ft	93 346 657 Ft	109 717 391 Ft	102 799 133 Ft	98 786 427 Ft	96 272 654 Ft	93 075 213 Ft	92 675 911 Ft	98 721 212 Ft	103 196 702 Ft	98 783 577 Ft	112 243 061 Ft
		Üzemeltető által elszámolt költség aránya	99,77%	59,75%	77,43%	63,61%	61,40%	69,28%	60,49%	60,42%	64,15%	60,62%	62,60%	71,17%
		Önkormányzat netó bevétele parkolásból	339 064 Ft	62 888 785 Ft	31 990 326 Ft	58 804 123 Ft	62 112 742 Ft	42 690 107 Ft	60 801 811 Ft	60 702 315 Ft	55 170 718 Ft	67 051 344 Ft	59 018 617 Ft	45 472 950 Ft
Year-Over-Year	Parkolási bevétel	5 117 385 Ft	7 463 022 Ft	-26 803 266 Ft	30 263 431 Ft	1 045 214 Ft	-20 522 461 Ft	6 238 451 Ft	-10 902 478 Ft	-1 761 014 Ft	11 355 201 Ft	-691 788 Ft	28 557 697 Ft	
	Üzemeltetési költség	58 091 448 Ft	7 544 513 Ft	11 366 375 Ft	18 573 271 Ft	3 291 044 Ft	4 127 202 Ft	11 872 554 Ft	-7 183 732 Ft	4 597 371 Ft	1 518 793 Ft	10 883 792 Ft	55 933 521 Ft	
	Önkormányzat bevétele	-52 974 063 Ft	-8 149 1 Ft	-38 169 641 Ft	11 690 160 Ft	-2 245 830 Ft	-24 649 663 Ft	-5 634 103 Ft	-3 718 746 Ft	-6 358 385 Ft	9 836 408 Ft	-11 575 580 Ft	-27 375 824 Ft	
EVIN	2025	Összes Erzsébetvárosi parkolási bevétel	161 236 591 Ft	157 780 897 Ft	158 361 129 Ft	156 296 840 Ft	168 405 253 Ft	153 657 752 Ft	166 973 412 Ft	155 919 215 Ft	167 901 623 Ft			
		Üzemeltető netó költség (jutalékkal)	91 259 108 Ft	93 190 676 Ft	113 263 146 Ft	107 979 755 Ft	132 175 711 Ft	116 559 055 Ft	110 528 740 Ft	116 504 234 Ft	107 328 658 Ft			
		Üzemeltető által elszámolt költség aránya	56,60%	59,00%	71,52%	69,09%	78,49%	75,86%	66,20%	74,72%	63,92%			
		Önkormányzat netó bevétele parkolásból	69 977 483 Ft	64 590 221 Ft	45 097 983 Ft	48 317 085 Ft	36 229 542 Ft	37 098 697 Ft	56 444 672 Ft	39 414 981 Ft	60 572 965 Ft			
Year-Over-Year	Parkolási bevétel	11 558 845 Ft	1 545 455 Ft	16 653 412 Ft	-5 306 416 Ft	7 506 084 Ft	14 694 991 Ft	13 096 388 Ft	2 540 989 Ft	14 009 693 Ft				
	Üzemeltetési költség	-58 079 574 Ft	-155 981 Ft	3 545 755 Ft	5 180 622 Ft	33 389 284 Ft	20 286 401 Ft	17 453 527 Ft	23 828 323 Ft	8 607 446 Ft				
	Önkormányzat bevétele	69 638 419 Ft	1 701 436 Ft	13 107 657 Ft	-10 487 038 Ft	-25 883 200 Ft	-5 591 410 Ft	-4 357 139 Ft	-21 287 334 Ft	5 402 247 Ft				

### III. 2026. évi költségvetési terv

#### Bevételek

Budapest Főváros Közgyűlésének 2024.11.27-i ülésén hozott döntése értelmében, 2026. július 1-től változik a Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló 30/2010. (VI.4.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet).

A módosított Rendelet a Főváros területén négy parkolási zónát határoz meg (A, B, C, D), amelyeknél egységes parkolási díjat határoz meg. A VII. kerületet érintő két parkolási zónánál (A és B), az „A” zóna esetében a parkolási díj 800,- Ft/óra emelkedik, illetve a „B” zóna esetében a parkolási díj 600,- Ft/óra emelkedik.

A 2026. évre tervezett bevételek továbbra is a Rendelet által szabályozott parkolási díjak figyelembevételével, a 2025. évi várható bevételi adatok alapján – óvatos becslés alapján - kerültek meghatározásra az alábbi megoszlásban:

Bruttó bevételi terv ( eFt-ban)				
Megnevezés	2025. évi terv	2025. évi várható	2026. évi terv	Változás 2025 várható /2026 terv
Automata bevétel	175 861	165 400	140 208	-25 192
Mobil bevétel	1 568 117	1 598 717	1 865 261	266 544
Pótdíj bevétel	506 479	563 046	563 046	0
<b>Összes bevétel</b>	<b>2 250 457</b>	<b>2 327 163</b>	<b>2 568 515</b>	<b>241 352</b>
Várakozási díj hozzájárulás	384 000	268 164	270 655	2 492
<b>Mindösszesen:</b>	<b>2 634 457</b>	<b>2 595 327</b>	<b>2 839 170</b>	<b>243 844</b>

2026-ban is az automatás (érmés) fizetések folyamatosan csökkenésével számolunk, miközben a mobiltelefonnal történő díjfizetés egyre népszerűbb. Kalkulációnkban az automatás fizetés második féléves kivezetését, ezzel párhuzamban a mobilos és BudapestGO-s díjfizetés erősödése, illetve elindulása szerepel.

A pótdíjból származó bevételek esetében óvatos becslés alapján 2026-ban a 2025. évi várható bevételek alapján terveztünk, függetlenül az előző évekhez képest folyamatosan növekvő bevételek miatt, ami a kintlévőségek behajtásával kapcsolatos hosszabb időszak is befolyásol. A várakozási hozzájárulási díjak esetében a 2025. évi eredeti bevételhez képest a 2026. évi bevételi terv csökkenését az intézményi engedélyekkel összefüggő díjbevételek okozzák, amelyek közvetlenül az Önkormányzathoz folynak be.

Figyelembe vett tények a kalkulált bevételek számításakor:

- csökkenő parkolóhely szám e-töltőhelyek és a közterületek átépítése (zöldítés), gyalogosbarát forgalmi rend miatt,
- csökkenő bevételek a kizárólagos lakossági parkolóhelyek miatt,
- emelkedő bevételek a turizmus további várható erősödése kapcsán,
- 2026.07.01-től esedékes parkolási díjemelés.

<b>A Társaság által üzemeltetett parkolóhelyek száma (db)</b>			
<b>Megnevezés</b>	<b>2025. év</b>	<b>2026. év</b>	<b>Változás</b>
Fővárosi férőhelyek száma	401	401	0
Kerületi férőhelyek száma	6 757	6 443	-314
<b>Összes férőhely:</b>	<b>7 158</b>	<b>6 844</b>	<b>-314</b>

### Kiadások

A 2026. évi költségek, ráfordítások tervezésénél a kiadások esetében a 2025. évi tapasztalatokból és a ténylegesen felmerült kiadásokból indultunk ki, figyelembe véve a 2025.07.31-i beolvadás hatásait különös tekintettel a vállalati általános költségeknek az „új” tevékenységekre történő eloszlására.

A tervezésnél figyelembe vettük a továbbra is jelenlévő infláció miatt várható áremelkedéseket is úgy az anyagköltségek, mint az igénybe vett szolgáltatások esetében.

<b>Megnevezés</b>	<b>Bruttó kiadási terv (eFt)</b>			
	<b>2025. évi terv</b>	<b>2025. évi várható</b>	<b>2026. évi terv</b>	<b>Változás 2025 várható /2026 terv</b>
Tárgyi eszköz (nem beruházás)	0	0	0	0
Anyagköltség	26 812	20 551	21 391	840
Igénybe vett szolgáltatások költsége	612 996	563 862	681 186	117 324
Egyéb szolgáltatások költségei	345 288	389 754	394 796	5 042
Béreköltség - Parkolás üzletág	408 529	417 123	451 738	34 615
Személyi jellegű egyéb kifizetések - Parkolás üzletág	19 285	17 374	18 915	1 541
Bérfelrakások - Parkolás üzletág	48 256	50 398	54 542	4 144
Béreköltség - EVIN ... %	168 464	185 130	193 606	8 476
Személyi jellegű egyéb kifizetések - EVIN ... %	24 028	6 846	7 156	310
Bérfelrakások - EVIN ... %	21 985	22 304	23 359	1 055
<b>Összes kiadás:</b>	<b>1 675 643</b>	<b>1 673 343</b>	<b>1 846 689</b>	<b>173 346</b>
+ 2024. évi áthúzódó tételek	83 434	83 434		
<b>Összes kiadás áthúzódó tételekkel:</b>	<b>1 759 076</b>	<b>1 756 776</b>	<b>1 846 689</b>	<b>173 346</b>

A tervezésekor a parkolási idő, valamint a bevételekkel párhuzamosan mozgó költségek (pl. parkolási idő miatt növekvő munkabér, mobildíjfizetés költsége, behajtási költségek) növekedésén túlmenően, figyelembe vettük a költségek alakulásának 2025.01-09. havi tapasztalatait is.

Mindezeket figyelembe véve az előző évhez képest a 2026. évi üzleti tervben meghatározott költségek, számításaink szerint a 2025. évi, előző évi áthozattal növelt bruttó 1.759.076 eFt módosított előirányzatról 1.846.689 eFt-ra növekednek, amely 173.346 eFt (5,0%) költségnövekedést jelent.

Az **igénybe vett szolgáltatások** mintegy 117 mFt-tal történő növekedésének oka egyetlen tényezőre, a postaköltségek növekedésére vezethető vissza, amelyek várhatóan a jelenlegi díjak 2,8 szorosára növekednek a hatályos Posta tv. értelmében.

Az **egyéb szolgáltatások** növekedése a parkolási díjak behajtásával kapcsolatos költségek (fizetési meghagyások díja, végrehajtói díjak, perköltség stb.) várható növekedésére (+5 mFt).

A **béreköltségek** esetében az infláció mértékét követő béremeléssel, valamint a 2024. és 2025. évi tényleges létszámadatok figyelembevételével kalkuláltunk.

#### Eredmény

A fentiek alapján a parkolási üzletág tervezett 2026. évi eredménye 992.481 eFt.

## **Városüzemeltetési üzletág**

### **I. Előzmények**

A városüzemeltetéssel foglalkozó Erzsébetváros Fejlesztési és Beruházási Nonprofit Kft. 2025.07.31-én beolvadt az EVIN Nonprofit Zrt-be és ettől kezdődően a városüzemeltetés, mint külön üzletág működik a Társaság szervezetén belül.

Célunk, hogy az Önkormányzatától kapott közfeladatok végrehajtásakor hozzájáruljunk a kerületben élők, az itt dolgozók, továbbá az idelátogatók számára egy tiszta, rendezett, élhető, a városkép értékeit megőrző, fenntartható és komfortos környezet kialakításához, megtartásához.

Az EVIN Nonprofit Zrt-nek számos elérendő és megvalósítandó célt kell folyamatosan szem előtt tartania működése során. Egyszerre kell megfelelnie a tulajdonosi és a lakossági elvárásoknak, illetve a hatósági követelményeknek, előírásoknak, piaci szabályozóknak. Az év közbeni feladatellátás során vezetői döntéseket kell hozni például arról, hogy a korlátozott fejlesztési lehetőségekkel melyik ellátandó tevékenységünket támogassuk. A meghozott döntések tehát mindig valamely gazdasági cél elérését szolgálják. Éppen ezért, kiemelten fontosnak tartjuk, hogy az üzleti tervezés során a kitűzött célok hierarchiáját is meghatározzuk annak érdekében, hogy a tervezési időszak végével a vezetői tevékenység teljesítménye is mérhető, illetve egyértelműen minősíthető legyen.

A 2026. évi tevékenységünk megtervezésekor az alábbi irányelvek kerületek megfogalmazására:

- a tulajdonos Önkormányzat által meghatározott feladatok teljesítése a meglévő kapacitások fenntartásával, szükség szerinti bővítésével és a szolgáltatásaink színvonalának javításával;
- költséghatékony, gazdaságos működés;
- a gazdálkodás átláthatóságának biztosítása;
- a szükséges munkaerőállomány megtartása, a munkabérek felzárkóztatása a munkaerőpiaci szintre, a fluktuáció csökkentése;
- tervezett beruházások megvalósítása.

A fenti irányelveket, mint stratégiai célkitűzéseket vettük figyelembe az üzleti tervünk összeállításakor. A tervezett költségek korábbi évek tapasztalatai, valamint a 2026. évre kitűzött célok alapján kerültek meghatározásra.

A tervezés során figyelembe vettünk egyes területeken szükséges munkaerőbővítést, béremelést, valamint az infláció hatását az eszközbeszerzésekre és az igénybe vett szolgáltatásokra.

Üzletágunk az alábbi lényegi – a 2026. évi üzleti terv összeállításakor még külön feladatellátási szerződésben részletesen rögzített – feladatokat látja el.

- közterületek köztisztasági és települési környezet tisztaságának biztosítása, illetve ellenőrizetlen körülmények között elhelyezett hulladék összegyűjtése és elszállítása;
- önkormányzati tulajdonú zöldterületek fenntartási munkálatainak elvégzése, a zöldterület-fenntartási munkákhoz kapcsolódó egyéb szakipari munkák elvégzése, valamint a parkberendezésekkel kapcsolatos folyamatos ellenőrzési és karbantartási feladatok ellátása;
- az Önkormányzatának kezelésében lévő közterületi és intézményfenntartási, karbantartási feladatok elvégzése;
  - közutak és járdák útburkolatának fenntartási és javítási munkálatainak elvégzése
  - kutya-futtatók fenntartási, üzemeltetési, karbantartási, javítási és takarítási munkáinak elvégzése
  - épületek, műemlékek, építmények, utcabútorok felületéről falfirkák, graffiti, plakátok, hirdetések eltávolítása
  - illemhelyek üzemeltetése és karbantartása
  - Bóbita, Brunszvik, Csicsergő, Dob, Kópévár, Magonc és Nefelejcs óvodák állagmegóvási feladatainak és egyedi karbantartási tevékenységek ellátásával kapcsolatos teendők elvégzése

## **II. A 2025. év bemutatása és a 2026. évi tervszámok**

### Takarítással kapcsolatos feladatok

Az üzletág főtevékenységként az Önkormányzat közigazgatási területén lévő közterületek közutak, gyalogosforgalmat szolgáló járdák, és az azokat elválasztó közterületi sávok, továbbá közparkok köztisztasági és települési környezet tisztaságának biztosítását látja el.

#### Közterületek kézi takarítása

A közszolgáltatási szerződésben tételesen felsorolt utcák és területekhez képest szükség szerint további területek takarítását is elvégezzük. A területek kiegészülnek az aktuális kerületi rendezvények helyszíneinek tisztántartásával. A kerület kiemelt turisztikai helyszínein megerősített utcai jelenléttel végezzük feladatunk.

#### Utcák, gyalogosforgalmi járdák gépi seprése és mosása

A tulajdonosi és lakossági igényekhez alkalmazkodva a szerződéses kötelezettségeinken belül, ellátjuk a szilárd burkolatú önkormányzati utak és utcák seprését és nagynyomású vizes tisztítását.

Nyári időszakban az időjáráshoz alkalmazkodva folyamatosan klímajavítás és porlekötés céljából locsoljuk a közutakat, járdákat. Az idei évben eszközparkunkba két Piaggio NP6 típusú kisteherautót és egy Kärcher HDS tréler alapú melegvizes mosóberendezést vásároltunk utcamosó feladatok ellátásához.

Vizes takarítás napi ütemezésében (átlagosan négy mosóautóval) 14-15.000 m<sup>2</sup>/autó járdát és parkolósávot tisztítunk.

#### Hóeltakarítás, síkosságmentesítés

A hóeltakarítás és síkosságmentesítés átlagosan november közepétől március végéig tart. Ebben az időben kollégáink az időjárás függvényében végzik ezt a feladatot.

#### Közterületi hulladékgyűjtő kosarak ürítése

Erzsébetváros utcáin, parkjaiban, terein található hulladékgyűjtő edényeket naponta ellenőrizzük és a hulladékot összegyűjtjük, elszállítjuk. Az összegyűjtött hulladékot kollégáink dedikált helyszíni pontokon, zöld színű zsákokba gyűjtik, hogy a szeméthyűjtő-, szállító teherautóink a MOHU hulladékégető telephelyére szállítsa nap mint nap (hétköznap és hétfőn is).

#### Elhagyott hulladék kezelése

Köztisztasági szakfeladataink közé tartozik az elhagyott, illetve ellenőrizetlen körülmények között közterületekre illegálisan kihelyezett, elhagyott nagydarabos hulladék elszállítása az önkormányzattal szerződött hulladékfeldolgozó partnerhez. Átlagosan havonta 350 m<sup>3</sup> mennyiségben szállítunk ki MOHU hulladék égető telephelyére, a kerület utcáin maradt háztartási-, és az illegálisan kihelyezett lom hulladékot.

Az idei évben már közel 100 fő saját munkavállalói állománnyal végezzük a szerződésben vállalt feladataink ellátását. Belső- és külső Erzsébetvárosban a teljes létszám 35-35 %-a, a gépi takarítás területén pedig 30 % tevékenykedik. Szakképzett és segédmunkás munkavállalóinkkal, minden nap Erzsébetváros utcáin, terein és parkjaiban teljes munkaidőben vagyunk jelen.

bruttó adatok eFt-ban

Költségvetési előirányzatok alakulása						
Címszám	Előirányzat sor megnevezése	2025 évi előirányzat összege	2025 évi várható felhasználás	2026 évi előirányzat összege	Változás e Ft-ban (2026 előirányzat - 2025 várható felhasználás)	Változás %-ban
5203	VII kerület közterületek hétközbenei és hétfégi kézi és gépi takarítása, valamint egyéb közterületi köztisztasági feladatok	1 433 233	1 421 210	1 521 398	100 188	107%

#### Zöldfelület fenntartással kapcsolatos feladatok

Igazgatóságunk feladatát képezi az önkormányzati tulajdonú zöldterületek fenntartása. A zöldterület-fenntartási munkákhoz kapcsolódó egyéb szakipari munkák és a parkberendezések folyamatos ellenőrzési és karbantartási feladatok ellátása is. Közel 30 fő saját munkavállalóinkkal végezzük a szerződésben vállalt feladatainkat.

### Zöldterület fenntartási szakipari feladatok

Parkok, cserjesorok, virágszigetek gondozása, gyepfelületek fenntartása, öntözése és öntöző rendszerek kialakítása, gyöngykavics/murva/fenyőkéreg/homok felületek sarabolása, felületegyengetése, fertőtlenítése, zöldhulladék kezelése és elszállítása a feladatunk.

### Növénytelepítés, növénygondozási munkák

Cserjék, évelők, talajtakarók, sövények, örökzöldek, egynyári és kétnyári felületek, rózsák éves fenntartása, fák ifjítása, gallyazása, favágás, tuskómarás, gyökérmetszés, viharkár elhárítás, gépi fűvágás, parlagfű mentesítés.

### Vízberendezési tárgyak, szökőkutak, ívókutak üzemeltetése és karbantartása

Erzsébetváros közterületein található díszkutak üzemeltetését és rendszeres ellenőrzését végezzük az alábbiakban felsorolt helyszíneken:

- Almássy téri látvány szökőkút
- Madách Imre téri látvány szökőkút
- Janikovszky Éva park szökőkút
- Szenes Hanna park szökőkút

A Janikovszky Éva parkban és a Szenes Hanna parkban lévő 2 db szökőkút jelenleg felújítás alatt áll, üzemeltetése 2026-ban indul újra.

Elültetésre került 13 helyszínen, 503 négyzetméter felületen: 16.317 db egynyári palánta (begónia, rózsameténg, nebáncsvirág, díszcsalán, bársonyvirág, kakastarély, édesburgonya, paprikavirág) és 11.837 db őszi palánta (szarvacskás árvácska, százszorszép, díszkáposzta), és 3.500 db virághagyma (tulipán, nárcisz, dízhagyma). 36 db új virágoszlopot helyeztünk ki és a meglévő oszlopos virágtartókra 2.600 db cserépben 42.000 db futónövényt telepítettünk.

A 2025. évben közel 500 db fa gallyazását és ápolását végeztettük el. A kerületi talajmenti és magaságysok évelő- cserjeállományának pótlása végett 2.970 db cserje és 1.200 db évelőt ültettek el a kertészek. 2025. év során 25 db fakivágásra került sor balesetveszély, rongálás, fabetegség, kiszáradás miatt, amelyek pótlását 2025.novemberében végeztük. Folyamatos főtájépítészeti egyeztetés mellett 2026-an is a kerület zöldítését is tovább kívánjuk folytatni, ezért fák, cserjék és virágzó növények beszerzését és ültetését tervezzük. Munkavállalói létszám tekintetében közel 30 főt foglalkoztatunk részleg- és csoportvezető, kertész, kertészeti segédmunkás és gépjárművezető munkakörökben. Ezt a létszámot kívánjuk tartani a 2026-os évben is. A tervezett költségnövekedés mértéke 9 %, melyben nagyrészt a bérek emelkedésével, az üzemanyagok, egyéb kiadások és szolgáltatások folyamatos emelkedésével számoltunk.

bruttó adatok eFt-ban

Költségvetési előirányzatok alakulása						
Címszám	Előirányzat sor megnevezése	2025 évi előirányzat összege	2025 évi várható felhasználás	2026 évi előirányzat összege	Változás e Ft-ban (2026 előirányzat - 2025 várható felhasználás)	Változás %-ban
5201	Zöldfelület fenntartás	598 806	587 560	638 895	51 335	109%

### Közterület és intézmény fenntartási (karbantartási) feladatok

Az Önkormányzat kezelésében lévő közutak és járdák útburkolatának fenntartási és javítási munkáit foglalja magában, ahol a munkavégzés ideje alatt az Evin Nonprofit Zrt. gondoskodik a forgalomtechnikai előírások, szabályok betartásáról. A kivitelezést követően Társaságunk a Megrendelő részére a munkaterületet – rendeltetésszerű, használatra kész állapotban – átadja. Út és járdajavítási munkákat végeztünk kerületszerte 141 helyszínen. Az előzetes felmérések és önkormányzati egyeztetések alapján az utak fenntartására fordítandó keretet 16 %-al emeltük meg a jövő évi tervezés során.

Üzletágunk tekintetében ide tartozik még az általános karbantartás mely az ezen a területen dolgozók munkabérét és egyéb dologi kiadásokat tartalmazza. 2025-ben négy fő munkavállalót foglalkoztattunk itt és a 2026-os tervezés során is ugyanezzel a létszámmal terveztünk. A béremelésen kívül viszont számolnunk kellett a dologi kiadások folyamatos emelkedésével is, melynek mértéke +7 % az előző évhez képest.

bruttó adatok eFt-ban

Költségvetési előirányzatok alakulása						
Címszám	Előirányzat sor megnevezése	2025 évi előirányzat összege	2025 évi várható felhasználás	2026 évi előirányzat összege	Változás e Ft-ban (2026 előirányzat - 2025 várható felhasználás)	Változás %-ban
5203	Általános karbantartás	97 716	96 500	103 610	7 110	107%
5202	Út és járdafenntartás I	54 934	54 900	63 500	8 600	116%

### Graffitik eltávolítása, kutyafuttatók karbantartása

Épületek, műemlékek, építmények, utcabútorok felületéről **falfirkák, graffiti, plakátok, hirdetések** eltávolítása. A munkavégzés során keletkező hulladékoknak az előírásnak megfelelő összegyűjtése, elszállítása. Továbbá fokozott figyelmet kell fordítani a lemosott vagy felhordott vegyi anyagok közüzemi csatornarendszerbe kerülésének megakadályozására. 2025-ben 20 db önkormányzati megrendelés alapján végeztünk graffitimentesítést különböző homlokzaton, falfestményen, planténereken, üvegfelületen, padokon.

Az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő közterületeken található **kutyafuttatók** fenntartási, üzemeltetési, karbantartási, javítási és takarítási munkáinak elvégzése. Utcabútorok, berendezési tárgyak, kutyajátékok felületkezelése, mázolása, kerítések festése. A kutyák által kikapart gödrök feltöltése, a futtatók területén hagyott kutyaürülék eltávolítása. Tavasszal az önkormányzat megbízásából az Almássy téri és a Százház utcai kutyafuttatók talaj és faállomány védelmének felújítását végeztük el, amelynek a II. ütemét 2026 tavaszán fejezzük be.

bruttó adatok eFt-ban

Költségvetési előirányzatok alakulása						
Címszám	Előirányzat sor megnevezése	2025 évi előirányzat összege	2025 évi várható felhasználás	2026 évi előirányzat összege	Változás e Ft-ban (2026 előirányzat - 2025 várható felhasználás)	Változás %-ban
5203	Graffiti mentesítés, kutyafuttatók karbantartása és üzemeltetése	24 130	22 860	24 130	1 270	106%

### Épített és automata illemhelyek üzemeltetése és karbantartása

A társaság, mint üzemeltető a nyitvatartási időben köteles gondoskodni az illemhelyek folyamatos takarításáról. Köteles a takarításokról helyszíni naplót vezetni, a megrendelő kérése alapján az adatokról teljeskörű tájékoztatást adni és biztosítani részére az ellenőrzés lehetőségét.

Az alábbi felsorolt helyszíneken található illemhelyek üzemeltetése tartozik feladataink közé:

#### **Épített illemhelyek:** (ingyenesen használható)

- Klauzál tér
- Almássy tér (téli üzemeltetésre korlátozottan alkalmas, +5 °C alatti belső hőmérséklet esetén nem üzemeltethető.)
- Rózsák tere (téli üzemelésre nem alkalmas, +15 °C napi középhőmérséklet esetén nem üzemeltethető)

**Automata illemhelyek:** (alvállalkozói üzemeltetés: Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. szabja meg szabályzatuknak megfelelően, a használati díj 250,- Ft vagy 1 Euro.)

- Bethlen tér
- Janikovszky Éva park

Az épített illemhelyek esetében biztosítjuk a minden nap 8:00-18:00 óráig tartó nyitvatartási rendet, személyzettel. Gondoskodunk a folyamatos takarításáról és higiéniai anyagokkal való ellátottságáról. Az automata illemhelyek esetében a parkok nyitva tartásának ideje alatt működtetjük. A 2025-ös évben a Klauzál téri illemhelyen pelenkázót helyeztünk ki, a lakosság igényeit figyelembe véve.

A költségeket a többi üzletágnak megfelelő emeléssel terveztük a 2026-os év tekintetében.

bruttó adatok eFt-ban

Költségvetési előirányzatok alakulása						
Címszám	Előirányzat sor megnevezése	2025 évi előirányzat összege	2025 évi várható felhasználás	2026 évi előirányzat összege	Változás e Ft-ban (2026 előirányzat - 2025 várható felhasználás)	Változás %-ban
5203	Közterületi illemlhelyek üzemeltetése	41 055	39 870	42 045	2 535	105%

### Önkormányzati takarítás, karbantartás

Az önkormányzat működési területén az épületgondnoksági feladatok körében heti 5 munkanapon keresztül teljeskörűen a teljesítési helyen található helyiségek **takarítása**, emellett egyes helyiségek időszakos takarítása 13 fővel, valamint évente egy alkalommal nagytakarítást végzünk. Esetenként az önkormányzat által tartott rendezvények helyszínén történő takarítást egyedi megrendelés alapján. A létszám nem változott a 2025-ös évhez képest, viszont a tisztítószeres és egyéb eszközök beszerzését jelentős áremelkedés kíséri évről-évre, továbbá egyes helyszíneken a takarítási felület is megnövekedett.

Az önkormányzat tulajdonában lévő és a Polgármesteri Hivatal, mint a helyi önkormányzat költségvetési szerve használatában lévő ingatlanok **karbantartása**, érték- és állagmegóvással kapcsolatos szolgáltatások nyújtása, valamint építőipari és villanszerelési szakipari karbantartási és felújítási munkák elvégzése tartozik feladataink közé a következő helyszíneken:

- 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.
- 1074 Budapest, Dohány u. 45.
- 1076 Budapest, Garay u. 5.
- 1076 Budapest, Rózsa u. 8.

Az önkormányzati karbantartás 2026-évi terv adata az előző évhez viszonyítva növekedést mutat, mely annak köszönhető, hogy az épületekben az évek alatt folyamatos állagromlás ment végbe, így egyre több karbantartási, felújítási munka keletkezik.

bruttó adatok eFt-ban

Költségvetési előirányzatok alakulása						
Címszám	Előirányzat sor megnevezése	2025 évi előirányzat összege	2025 évi várható felhasználás	2026 évi előirányzat összege	Változás e Ft-ban (2026 előirányzat - 2025 várható felhasználás)	Változás %-ban
5203	Önkormányzati takarítás	106 680	106 210	128 016	21 806	121%
5203	Önkormányzati karbantartás	6 350	6 120	13 970	7 850	228%

### Óvodák karbantartása

Az intézmények óvodai nevelési feladatokat ellátó ingatlanjainak teljes körű és folyamatos karbantartási és hibaelhárítási munkálatok elvégzése a bejelentéstől számított 1 munkanapon belül. Ide tartoznak többek között a fűtési rendszer, vizes blokkok, elektromos berendezések, nyílászárók, bútorok stb. javítási munkálatai.

2025-ben több kisebb karbantartási javítást és szakipari munkákat végeztünk a kerületi óvodákban. (napvitorla fel- és leszerelés, parketta szegély javítás, homokozó fertőtlenítés, kilincs és zárjavítás stb.) Szerződött műszaki ellenőr partnerünkkel hosszútávú fejlesztési tervet készítünk, a jövőbeli tervezhető fejlesztések megvalósulása és költség ütemezése érdekében, mely kiterjed a fűtés, csatorna rendszerre, illetve tetőszerkezet felújításra.

Ezen munkálatok előzetes felmérése alapján összességében 14 %-al növeltük a költségvetés összegét.

bruttó adatok eFt-ban

Költségvetési előirányzatok alakulása					
Előirányzat sor megnevezése	2025. évi előirányzat összege	2025. évi várható felhasználás	2026. évi előirányzat összege	Változás e Ft-ban (2026. előirányzat - 2025. várható felhasználás)	Változás % ban
Bóbita Óvoda	4 191	4 056	4 445	389	110%
Brunszvik Óvoda	3 810	3 790	3 810	20	101%
Csicsergő Óvoda	7 620	6 500	6 350	-150	98%
Dob Óvoda	4 445	4 420	5 715	1 295	129%
Kópévár Óvoda	4 445	4 230	5 715	1 485	135%
Magonc Óvoda	5 715	5 500	5 715	215	104%
Nefelejcs Óvoda	3 175	3 120	4 445	1 325	142%
<b>Összesen:</b>	<b>33 401</b>	<b>31 616</b>	<b>36 195</b>	<b>4 579</b>	<b>114%</b>

### Tárgyi feltételek, eszközellátottság

2025-ben és terv szerint 2026-ban is az alábbi telephelyeken és raktárhelységeken működik az üzletág:

- 1076 Budapest, Garay utca 5. (Központi iroda)
- 1077 Budapest, Csányi utca 8. (Belső Erzsébetváros takarítás telephely)
- 1077 Budapest, Rózsa utca 14. (Kertészet telephely iroda)
- 1077 Budapest, Szövetség utca 30/A. (Kertészeti raktár)
- 1078 Budapest, Nefelejcs utca 38. (Irattár)
- 1078 Budapest, Nefelejcs utca 39. (Külső Erzsébetváros takarítás telephely)
- 1078 Budapest, Nefelejcs utca 61. (Kertészeti raktár)
- 1078 Budapest, Murányi utca 3. (Kertészet telephely)
- 1078 Budapest, Murányi utca 13. (Gépi takarítás telephely)

## Gépjárművek és munkagépek állománya 2025-ben:

TÍPUS	RENDSZÁM	Részleg	Funkció
OPEL Combo	IGN - 113	KARB	Karbantartás dobozos autó
ARIA240 Elektromos porszívó	18150337	TAK	Utcai porszívó
FIAT Scudo	MVJ - 186	TAK	TAK ellátmány szállító
Bucher CC 1000	YIV - 030	TAK	Szívó-seprőgép
Bucher CC 1000	YIV - 029	TAK	Szívó-seprőgép
Nissan NT 400	PYT - 967	TAK	Mosó autó
Nissan NT 400	PYT - 968	TAK	Mosó autó
Nissan NT 400 (rácsos)	PXT - 476	TAK	Lomis autó
Nissan NT 400	PYT - 970	TAK	Lomis autó
Nissan NT 400	PYT - 969	TAK	Mosó autó
Bucher CC 1000	AAIE - 620	TAK	Szívó-seprőgép
Bucher CC 1000	YKG - 356	TAK	Szívó-seprőgép
ARIA240 Elektromos porszívó	18150336	TAK	Utcai porszívó
Nissan NV 200	PYT - 955	TAK	Ellátmány szállító
Karcher MIC C	YKN - 254	TAK	Járdamosó
TPV trallers (utánfutó)	XXV - 766	TAK	Utánfutó
Piaggio NP6	AODH - 347	TAK	Mosó autó
Piaggio NP6	AODH - 348	TAK	Mosó autó
Nissan E-NV200	SEA-332	TAK	TAK ellátmány szállító
Centro Logistar 200 - elektromos	AICT-061	TAK	S.O.S. Mosó autó
GOUPIL G4	AEKS 026	TAK	Locsoló autó
VITRA C.225	AIBV179	TAK	Járdamosó
Karcher HDS TR1 Trailer (melegvizés mosó)	AIFZ - 486	TAK	Melegvizés mosó
KIA K2500	PVR - 226	ZÖLD	Billencs
SUZHOU BC Birdie	YKN - 066	ZÖLD	Locsoló autó
TOYOTA Dyna 100	LKU - 742	ZÖLD	Kertészeti teherautó
TOYOTA Dyna 100	PMP - 241	ZÖLD	Kertészeti teherautó
SUZHOU BC Birdie	YKN - 101	ZÖLD	Locsoló autó
Nissan E-NV200	NNB-894	ZÖLD	Kertészet állomány
GOUPIL G4	RPZ - 208	ZÖLD	Locsoló autó
Reanult VB Master	AELF-908	ZÖLD	Kertészeti teherautó
Caravaggi Bio 190B	WGF - 845	ZÖLD	Ágvágó

## Eszközök 2026. évi beszerzési terve

TÍPUS	Megjegyzés	Részleg	Funkció
KBSZ-NISSAN N1 elektromos	2025-ről áthúzódó	KARB	Karbantartás dobozos autó
KBSZ-PIAGGIO dupla	2025-ről áthúzódó	ZÖLD	Kertészeti teherautó
KBSZ:EGHOLM Seprűgép	2025-ről áthúzódó	TAK	Szívó-seprőgép
KBSZ:GOUPIL G4	2025-ről áthúzódó	ZÖLD	Locsoló autó
Kisteherautó		TAK	Lomis autó
Kisteherautó		TAK	Mosó autó
Kisteherautó		ZÖLD	Kertészeti teherautó
Személy autó		ZÖLD	Kertészet állomány

## **Piacüzemeltetés**

### **I. Előzmények**

A Garay téri piac és a Klauzál Csarnok üzemeltetésével foglalkozó Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Nonprofit Kft. 2025.07.31-én beolvadt az EVIN Nonprofit Zrt-be és ettől kezdődően a piacüzemeltetés, mint külön üzletág működik a Társaság szervezetén belül.

A Társaság célja, hogy a lehető legmagasabb szinten, a piacon elérhető szolgáltatásokat igénybe bevévő vásárlók maximális elégedettsége mellett, színesítve Erzsébetváros kereskedelmi kínálatát, a lehető legkisebb ráfordítással végezzük el piacüzemeltetési feladatainkat.

A piacok üzemeltetésében közvetlenül 4 fő munkatárs vesz részt, akik biztosítják a bérlők kiszolgálását, támogatását, új bérlők szervezését, rendezvények lebonyolítását, a piacok teljes fenntartását, rendszeres facility management tevékenységet és a váratlan hibák javítását is lebonyolítva. A jogi feladatokat szerződött jogász végzi. A tevékenységet támogatja a Társaság többi területe (közbeszerzés, könyvelés, tervezés, HR, munkaügy, stb.)

### **II. A 2025. év tapasztalatainak bemutatása**

#### Klauzál Vásárcsarnok állapota, működési körülményei

A Klauzál téri vásárcsarnok épülete nem gazdaságossági és hatékonysági szempontokat figyelembevéve épült.

A Vásárcsarnokban az Önkormányzati tulajdon 79,4%, mely 5.731,7 m<sup>2</sup> terület. Ebből azonban a hasznosítható, kiadható terület beleszámítva a csarnok központi nyitott kiadható területét is, csupán hozzávetőleg 2.000 m<sup>2</sup>.

A bérlők jelenleg 85%-os üzemeltetési költség támogatásban részesülnek a tulajdonos döntése alapján.

A csarnokban kialakított kereskedelmi célú helyiségek foglaltsága magas, csupán 3 helyiségben nincs jelenleg bérlő, ezért a csarnok szellős, ritkásan nyitva lévő árusítóhelyek összképét mutatja.

A csarnok földszintjén, a kiadható, értékes területen, egy szabad bérlemény található, melyekre jelenleg is két érdeklődő nyújtott be bérleti szándéknyilatkozatot.

A Klauzál Vásárcsarnok társtulajdonosa a SPIN Magyarország Kft (SPAR) 20,6% tulajdonrészrel.

A SPAR-ral kötött üzemeltetési szerződés lejárt, mellyel kapcsolatos önkormányzati megújítási szándék mindezidáig nem vezetett eredményre.

Ez oda vezetett, hogy a korábbi szerződéses feltételek alapján a SPAR felé kiszámlázható üzemeltetési költség hozzájárulás nem fedezi a SPAR által korábban vállalt 33%-os üzemeltetési költségrészt.

A Klauzál Téri Vásárcsarnokon kiépítésre került egy napelemes rendszer energiatárolóval, mely a tesztüzemet követően a 2026. évtől jelentősen (szakértői becslések alapján 15%-kal) tudja csökkenteni a Vásárcsarnok áramköltségeit, melyhez a fogyasztói helyek 3 fázis közötti szétosztásának újra szervezésére és a rendszer optimalizációjára van szükség.

A 2026-ban megoldásra váró feladatok:

- Bérleői ügyfélszolgálat, panasz, probléma bejelentés megszervezése.
- A pincében található 9 állásos parkoló használatának szabályozása.
- A közműleolvasások és számlázás digitalizálása.
- A piacüzemeltetési rend következetes betartatása.
- A csarnok földszinti központi hely optimális hasznosításának újragondolása.
- Néhány bérleői anyagi okokból nem működött pl. elszívó rendszert, vagy nem fordított kellő figyelmet a zsírszűrők beépítésére, amikkel jelentős anyagi és környezeti terhet állítanak elő a piacon.
- Napelemes, akkus és töltő rendszer működés optimalizálása, pótlólagos beruházásokkal az áramkinyerés maximalizálása.

### Garay piac állapota, működési körülményei

A Garay piac évek óta alacsony kihasználtság (10,6%) mellett, évi hozzávetőlegesen 100 Mft veszteséget termel.

Elhelyezkedése nem ideális, nagy részébe természetes napfény nem jut, mely más piacok esetén biztosított.

Ez eredményezi az alacsony kihasználtságot a tulajdonos Önkormányzat által minden évben megvizsgált és megszavazott 99%-os bérleti díjkedvezmény mellett is. Az is látható, hogy valós bérleti díjak esetében tovább csökkenne az árusító boltok száma, végsősoron várhatóan teljesen elsorvadna a piac.

A 2015. évi induláskor jelentős mértékben kihasznált, telített piac hanyatlását a Covid járvány indította el, mely számos bérleői elvesztésével járt.

A Covid járványt követő időszakban a bérleők csak kis része tért vissza és nyitotta ki üzlethelyiségét.

A megmaradt bérleők zömében évtizedek óta jelen vannak a Garay piacon, jellemzően kisvállalkozók, akik maguk állnak a pult mögött családtagjaikkal. A legutóbbi fél éve betelepülő pékipari vállalkozás is egy évtizedes „garays” bérleői családjából került ki.

Megállapítható, hogy csak nagyon elkötelezett, évtizedek óta vendégkört kiépítő és azt fenntartó vállalkozások tudnak megélni a Garay piac által kínált környezetben.

A Garay piac üzemeltetésbe adására pályázatot írtunk ki, amely eredménytelenül zárult.

A Garay piac üzemeltetését jelenleg a Hayad Kft látja el egy 2015-ben megkötött szerződés alapján, azonban a szerződést és a mellette futó közmű üzemeltetési szerződést a Hayad Kft. ez év végével felmondta.

A víz közművek a társasházban úgy kerültek kiépítésre, hogy a Hayad Kft tulajdonában lévő területek és az Önkormányzati ingatlanrész elválasztása csak egy teljes hálózatcserével oldható meg, mely nem gazdaságos a jelenlegi üzemeltetési körülmények között.

### **III. 2026. évi tervek**

#### Klauzál Vásárcsarnokkal kapcsolatos célkitűzések

- A SPAR-ral új üzemeltetési megállapodás megkötése.
- Előterjesztés készítése a Csarnok új üzemeltetési koncepciójáról, szükség szerint az üzemeltetésre vonatkozó pályáztatásról, vagy működtetésben tartásáról.

Ezzel párhuzamosan

- az üzemeltetési költség támogatás mértékének felülvizsgálata;
- a Vásárcsarnok bérlői működésének felülvizsgálata, a nem használt helyiségek bérlőivel megállapodás a bérlemény valódi üzemeltetéséről, vagy visszaadásáról;
- új bérlői-ügyfélszolgálati folyamatok felállítása, működtetése;
- a földszinti központi tér rendezvények befogadásához illeszkedő optimális újjászervezése;
- a parkoló használatának ellenőrzötté tétele, használat arányos teherviselés bevezetése
- a facility management folyamatainak újra szabályozása;
- piacüzemeltetési rend betartásának szigorítása;
- bérlők bevonása a Vásárcsarnok magasabb kihasználtságának elérése, nyitva tartó üzletek arányának növelése érdekében;
- rendezvények szervezése a Kult7-tel közösen, a vásárlói érdeklődés, vonzás növelése érdekében;
- marketing aktivitás növelése;

#### Garay piaccal kapcsolatos célkitűzések

- A Garay piac ingatlan hasznosítására új építészeti-, hasznosítási koncepció elkészítése.
- Bérleti díj támogatás mértékének felülvizsgálata.
- Új bérlői-ügyfélszolgálati folyamatok felállítása, működtetése.
- A Garay piac új üzemeltetési és közmű-üzemeltetési szerződés megkötése.

#### IV. 2026. évi várható bevételek és kiadások

A 2026. évi költségek és bevételek tervezésénél az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- A Garay téri piac üzemeltetési költségei továbbra is csak átfutnak a Társaságon, amelynek teljes a Társaságnál felmerülő várhatóan nettó 93.859 eFt 2026. évi költségét az Önkormányzat megtéríti.
- A bevételek, illetve a számlázás szempontjából a Társaságra a piac bérlői felé a bérleti díjak, az üzemeltetési és közmű díjak Önkormányzat nevében történő kiszámlázása, illetve hétvégén a termelői piac asztalpenzeinek beszedése és az Önkormányzat részére történő befizetése hárul.
- A Garay tér 20. szám alatti társasház közös és kizárólagos területeinek villamos energia költségét továbbra is közvetlenül az Önkormányzat fizeti és számolja el, így ezeket a költségekkel Társaságunk 2026-ban sem tervezett.
- A Klauzál Csarnok esetében továbbra is az Önkormányzat nevében kiszámlázzuk a bérleti díjakat, valamint a bérlők felé a számított önköltség alapján az üzemeltetési költséget, illetve hétvégén beszedjük a termelőktől az asztalpenzeket. Ezen felül az Önkormányzat nevében – havi mérőóra leolvasás alapján – számlázzuk a bérlők felé az általuk fogyasztott közüzemi díjakat.
- A költségoldalon többnyire alvállalkozókkal intézzük és szervezzük az üzemeltetést, amelynek költségeit megosztjuk a SPAR szerződés alapján a SPAR és a többi épületrész között. Ez 2026-ban várhatóan nettó 281.041 eFt összeget tesz ki.
- a Klauzál Csarnok teljes üzemeltetési költségéből, a 281.041 eFt-ból a SPAR felé a vele kötött szerződés alapján (a Csarnok költségének 33%-át, az udvar után a 15%-ot) az átterhelhető maximális összeg figyelembevételével a tervek szerint nettó 44.201 eFt összeget számlázzunk 2026-ban, amely csökkenti az Önkormányzat felé elszámolandó üzemeltetési költségeket.
- A Klauzál Csarnokban lévő nyilvános mosdó használata, illetve egyéb terület használat (pl. bankautomaták) jogcímen összesen nettó 2.815 eFt bevétellel terveztünk, amellyel szintén csökkentjük az Önkormányzat felé számlázandó üzemeltetési költségeket, amelyek így 2026-ban várhatóan nettó 234.025 eFt-ot tesznek ki.

A Garay piac és a Klauzál Csarnok esetében a 2026-ra tervezett bevételeknél a 2025.01-09. havi tényleges bevételekből indultunk ki.

Bruttó bevételi terv ( eFt-ban)				
Megnevezés	2025. évi terv	2025. évi várható	2026. évi terv	Változás 2025 várható /2026 terv
Garay piac	13 050	15 321	15 321	0
Klauzál Csarnok	105 881	155 323	155 323	0
<b>Összes bevétel</b>	<b>118 931</b>	<b>170 644</b>	<b>170 644</b>	<b>0</b>

A piacok üzemeltetésének 2026. évre tervezett költségei esetében nem terveztünk további költségnövekedést az előző évhez képest. A 2026. évre tervezett költségek piaconkénti megbontását az alábbi táblázat tartalmazza:

				ezer Ft
Sor-szám	Megnevezés	Garay	Klauzál	Összesen
1	Bér és bérjellegű kifizetések	18 299	38 787	57 086
2	Megbízási díjak	4 187	9 770	13 957
3	Egyéb személyi jellegű kifizetések	1 313	3 368	4 681
<b>I</b>	<b>Személyi jellegű kifizetések összesen (1+2+3)</b>	<b>23 799</b>	<b>51 925</b>	<b>75 724</b>
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	4 295	10 023	14 318
	felügyelő bizottság működése	3 132	7 308	10 440
	adminisztráció	10 815	34 161	44 976
	egyéb működés	5 557	433	5 990
4	Szociális hozzájárulási adó	3 024	6 732	9 756
5	Egyéb bért terhelő járulékok, hozzájárulások	52	121	173
<b>II</b>	<b>Bérijárlékok összesen (4+5)</b>	<b>3 076</b>	<b>6 853</b>	<b>9 929</b>
	<i>ebből:</i>			
	ügyvezetés	558	1 303	1 861
	felügyelő bizottság működése	407	950	1 357
	adminisztráció	1 247	4 441	5 688
	egyéb működés	864	159	1 023
6	Közüzemi kiadások	1 239	43 086	44 325
7	Karbantartási kiadások	1 361	45 088	46 449
8	Telefon, internet kiadások	427	1 263	1 690
9	Üzemeltetési kiadások	52 362	101 077	153 439
10	Irodaszer kiadások	136	677	813
11	Egyéb kiadások	326	1 390	1 716
<b>III</b>	<b>Anyagjellegű kiadások összesen (6+...+11)</b>	<b>55 851</b>	<b>192 581</b>	<b>248 432</b>
12	Jogi, gazdasági, tanácsadási kiadások	7 623	18 788	26 411
13	Egyéb igénybevett szolgáltatások	2 336	13 985	16 321
<b>IV</b>	<b>Igénybevett szolgáltatások összesen (12+13)</b>	<b>9 959</b>	<b>32 773</b>	<b>42 732</b>
V	Egyéb szolgáltatások	2 404	6 654	9 058
VI	ELÁBÉ kiadások	0	0	0
VII	Egyéb ráfordítások	2 439	5 565	8 004
	<i>ebből adó- és adójellegű kifizetések</i>	2 439	5 565	8 004
<b>VIII</b>	<b>Kiadások összesen (III+...+VII)</b>	<b>70 653</b>	<b>237 573</b>	<b>308 226</b>
<b>IX/A</b>	<b>Nem az Önkormányzatot terhelő kiadás célszerű bevétel</b>	<b>0</b>	<b>44 201</b>	<b>44 201</b>
<b>IX/B</b>	<b>Egyéb módon megtérülő kiadás</b>	<b>0</b>	<b>2 815</b>	<b>2 815</b>
<b>IX</b>	<b>Működési kiadások összesen (I+II+VIII-IX/A-IX/B)</b>	<b>97 528</b>	<b>249 335</b>	<b>346 863</b>
14	Önkormányzat felé történő számlázáskor felszámítandó áfa (IX. sor után)	26 333	67 320	93 653
<b>X</b>	<b>Önkormányzat felé számlázandó bruttó összeg (IX+14)</b>	<b>123 861</b>	<b>316 655</b>	<b>440 516</b>

## Összegzés

Az alábbi táblázat mutatjuk be az EVIN Nonprofit Zrt. 2026. évi parkolási-, ingatlangazdálkodási-, városüzemeltetési- és piacüzemeltetési közszolgáltatási feladatainak ellátásának költségeit az Önkormányzat 2026. évi költségvetési tervezéséhez előírt jelentési formában. (adatok eFt-ban)

						adatok ezer Ft-ban
Sor-szám	Megnevezés	Parkolási üzletág	Ingatlangazdálkodási üzletág	Városüzemeltetési üzletág	Piacüzemeltetési üzletág	Összesen
1	Bér és bérjellegű kifizetések	520 828	532 686	1 411 736	57 086	2 522 337
2	Megbízási díjak	12 940	16 782	32 345	13 957	76 024
3	Egyéb személyi jellegű kifizetések	21 583	31 913	41 273	4 681	99 450
<b>I</b>	<b>Személyi jellegű kifizetések összesen (1+2+3)</b>	<b>555 351</b>	<b>581 382</b>	<b>1 485 354</b>	<b>75 724</b>	<b>2 697 811</b>
	<i>ebből:</i>			0	0	0
	ügyvezetés	9 860	21 935	45 495	14 318	91 608
	felügyelő bizottság működése	3 079	3 332	7 245	10 440	24 096
	adminisztráció	385 205	429 244	180 492	44 976	1 039 916
	egyéb működés	157 206	126 871	1 252 123	5 990	1 542 190
4	Szociális hozzájárulási adó	64 435	72 232	190 315	9 756	336 738
5	Egyéb bért terhelő járulékok, hozzájárulások	8 517	7 896	5 365	173	21 952
<b>II</b>	<b>Bérfelrakások összesen (4+5)</b>	<b>72 952</b>	<b>80 128</b>	<b>195 680</b>	<b>9 929</b>	<b>358 690</b>
	<i>ebből:</i>			0	0	0
	ügyvezetés	1 279	3 467	5 914	1 861	12 521
	felügyelő bizottság működése	400	513	942	1 357	3 212
	adminisztráció	50 616	55 714	23 464	5 688	135 482
	egyéb működés	20 657	20 434	165 361	1 023	207 474
6	Közüzemi kiadások	5 165	31 139	18 057	44 325	98 686
7	Karbantartási kiadások	2 592	14 251	23 672	46 449	86 963
8	Telefon, internet kiadások	1 920	4 586	6 065	1 690	14 261
9	Üzemeltetési kiadások	14 270	31 156	18 295	153 439	217 161
10	Irodaszer kiadások	5 793	4 914	1 046	813	12 566
11	Egyéb kiadások	12 380	3 841	68 810	1 716	86 747
<b>III</b>	<b>Anyagjellegű kiadások összesen (6+...+11)</b>	<b>42 120</b>	<b>89 887</b>	<b>135 946</b>	<b>248 432</b>	<b>516 385</b>
12	Jogi, gazdasági, tanácsadási kiadások	96 000	29 266	6 775	26 411	158 452
13	Egyéb igénybevett szolgáltatások	392 294	519 454	8 217	16 321	936 286
<b>IV</b>	<b>Igénybevett szolgáltatások összesen (12+13)</b>	<b>488 294</b>	<b>548 720</b>	<b>14 992</b>	<b>42 732</b>	<b>1 094 738</b>
V	Egyéb szolgáltatások	304 244	142 463	158 409	9 058	614 174
VI	ELÁBÉ kiadások	0	0	0	0	0
VII	Egyéb ráfordítások	22 845	19 894	34 909	8 004	85 652
	<i>ebből adó- és adójellegű kifizetések</i>	18 900	15 750	34 909	8 004	77 563
<b>VIII</b>	<b>Kiadások összesen (III+...+VII)</b>	<b>857 503</b>	<b>800 964</b>	<b>344 256</b>	<b>308 226</b>	<b>2 310 948</b>
IX/A	Nem az Önkormányzatot terhelő kiadás célszerűnti bevétele	0	0	0	44 201	44 201
IX/B	Egyéb módon megtérülő kiadás	0	0	0	2 815	2 815
<b>IX</b>	<b>Működési kiadások összesen (I+II+VIII-IX/A-IX/B)</b>	<b>1 485 806</b>	<b>1 462 474</b>	<b>2 025 291</b>	<b>346 863</b>	<b>5 320 433</b>
14	Önkormányzat felé történő számlázáskor felszámítandó áfa (IX. sor után)	360 883	394 866	546 828	93 653	1 396 230
<b>X</b>	<b>Önkormányzat felé számlázandó bruttó összeg (IX+14)</b>	<b>1 846 689</b>	<b>1 857 340</b>	<b>2 572 119</b>	<b>440 516</b>	<b>6 716 664</b>