

A Steindl Imre Program Nonprofit Zrt.

2018. évi

ÜZLETI TERVE



Tartalomjegyzék

1. Vezetői összefoglaló	3
2. A Társaság működési keretei	4
3. A Társaság 2018. évi tervezett tevékenysége.....	5
4. A Társaság 2018. évi működése	10
5. A Társaság 2018. évi tervezett eredménykimutatása, mérlege és cash-flow-ja	17
6. A közbeszerzési terv	23
7. Kommunikációs terv	24
8. Előretékinés	26
9. Függelék.....	27

1. Vezetői összefoglaló

Jelen üzleti terv a második a Társaság életében. Az üzleti terv az alábbiak szerint épül fel.

- A jogi keretek és a meghatározó tervezési premisszák számbavételét követően értékeljük a Társaság pozícióját a külső környezet, a jelen működés determinációi, illetve az előttünk álló megvalósítandó célok, feladatok szempontjából.
- Projektenként felvázoljuk a fontosabb teendőket, különös tekintettel a 2018. évi lehatárolásokra.
- Meghatározzuk az elvégzendő feladatokhoz szükséges szervezeti kereteket (létszám, elhelyezés, illetve az ehhez szükséges informatikai-irodatechnikai infrastruktúra).
- Számszerűsítjük a bevételeket és a ráfordításokat.
- Bemutatjuk a számviteli mérleget, az eredménykimutatást és a cash flow-kimutatást.

A fentieket a

- a közbeszerzési terv, valamint a
 - kommunikációs terv
- egészíti ki.

Végül kitekintést nyújtunk a 2019-21-es időszakra várható feladatok, illetve a kormányhatározat végrehajtását követő időszak lehetséges teendőihez szükséges kompetenciák megalapozása szempontjából.

A 2018-as évet jelentős környezeti bizonytalanság övezi, emiatt igyekeztünk a Társaság 2018-as éves tervét a kockázatok szempontjából minimalizálni. Másfelől fontosnak tartjuk az ígéretek betartását is: a Társaság első, 2017. évi tervében 2021-ig tartó előrejelzést készítettünk a projektek várható volumenére, illetve a Társaság támogatási bevétellel fedezendő költségeinek nagyságrendjére is.

Bár a projektek újraértékelése nem tárgya az éves tervezésnek, azt azonban mégis megvizsgáltuk, hogy a 2017. évi várható, illetve a 2018. évi tervadatok milyen viszonyban vannak a 2017-es – stratégiaiainak tekinthető – tervben feltételezett, támogatási bevétellel fedezendő költségekkel.

Évek /Mft	2017	2018	2019	2020	2021	Összesen	A teljes projektérték %-ában
A Társaság várható, támogatási bevételből fedezett költségei a Társaság 2017 évi tervében	277	310	329	348	369	1 633	2,4%
A Társaság folyó költségeit fedező támogatási bevételek a Társaság 2018 év tervében	208	299					
Többlet (+) Megtakarítás (-)	-69	-11				-80	

Látható, hogy a Társaság működése, a támogatási bevétellel fedezett költségek alakulása 2018-ban egybevág a korábban ígértekkel.

Összességében kijelenthető, hogy a 2018-as terv illeszkedik a Társaságra releváns kormányhatározatokban foglalt feladataihoz, támogatja az esetleges továbblépés lehetőségeit, illetve a korábban tett ígéretek megtartására is törekszik.

2. A Társaság működési keretei

2.1. Szervezeti és jogi keretek

A Társaság 2016. december 19-én került megalapításra, 5 Mft saját tőkével és 500 Mft tőketartalékkal, jogállása nonprofit zártkörűen működő részvénytársaság, 100 %-ban állami tulajdonban van, alapítója a Magyar Állam. Az alapítói jogokat 2017. január 31-ig az MNV Zrt., 2017. február 01. óta az Országgyűlés Hivatala (a továbbiakban: OGYH) gyakorolja.

A Társaság fő feladata a Steindl Imre Program egyes elemei megvalósításának előkészítését végző állami tulajdonú nonprofit gazdasági társaság alapításáról szóló 1788/2016. (XII. 17.) Korm. határozatban (továbbiakban „1788/2016. Kormányhatározat”) foglaltak megvalósítása.

A Társaság működését a gazdasági társaságokra, valamint a nonprofit szervezetekre vonatkozó, illetve a hatályos építési, számviteli és adó jogszabályok mellett alapvetően az alábbi jogszabályok és szervezetszabályozó eszközök határozzák meg:

- Államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.)
- Államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet
- A köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvény
- A minősített beszerzések Országgyűlés általi mentesítésének kezdeményezésére vonatkozó feltételekről és eljárásról, valamint az ilyen beszerzések megvalósításakor az ajánlatkérő által érvényesítendő követelményekről szóló 492/2015. (XII. 30.) Korm. rendelet
- a Budapest V. kerület Kossuth Lajos téri beruházási programmal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 100/2012. (V. 16.) Korm. rendelet
- A Budapest V. kerület, Kossuth Lajos tér és környezete felújításával kapcsolatos egyes intézkedésekről szóló 1358/2016. (VII. 13.) Korm. határozat
- A Steindl Imre Program egyes elemei megvalósításának előkészítését végző állami tulajdonú nonprofit gazdasági társaság alapításáról szóló 1788/2016. (XII. 17.) Korm. határozat
- A Steindl Imre Programiroda Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összessége gyakorlójának kijelöléséről szóló 3/2017. (I. 31.) NFM rendelet
- Budapest V. kerület, Alkotmány utca alatt megépítésre kerülő mélygarázs megvalósítása érdekében a Beruházás Előkészítési Alap alcím terhére történő előirányzat-átcsoportosításáról szóló 1574/2017. (VIII. 28.) Korm. határozat;
- A Steindl Imre Program harmadik ütemével kapcsolatos egyes döntések meghozataláról szóló 2025/2017. (XII. 22.) Korm. határozat;

2.1. A 2018-as tervezés premisszái

A Társaság 2018. évi gazdálkodásának megtervezésekor különösen az alábbi tényezőket vettük figyelembe:

Jogszabályi keretek, illetve azok ismert változásai.

- Kiemelten fontos szervezetszabályozó eszközként az 1788/2016. (XII. 17.) illetve a 2025/2017. (XII. 22.) kormányhatározatok.
- Feltételezzük a kiemelt nemzeti emlékhely és településképvédelmi környezetének településképvédelméről szóló kormányrendelet elfogadásáról és ezzel összefüggésben egyes kormányrendeletek módosításáról szóló kormány-előterjesztés elfogadását, mivel az ebben foglalt döntések több, a Társaság szempontjából stratégiai jelentőségű üzletpolitikai döntés meghozatalához, illetve végrehajtásához elengedhetetlenek.
- Tulajdonosi joggyakorlói illetve más kormányzati elvárások a beruházások minőségét, befejezési határidejét, illetve az üzemeltetés megindításának előkészítését illetően.
- A Társaság már meghozott stratégiai jellegű döntései, illetve megkötött szerződései.
- A biztonságos tervezés melletti ésszerű és takarékos gazdálkodás elve.

3. A Társaság 2018. évi tervezett tevékenysége

3.1. A Társaság helyzete 2018. év elején

A Társaság helyzetét 2018-ra tekintően az alábbi fontosabb tényezők határozzák meg:

- a külső környezet
- a Társaság által már megkötött szerződések, illetve az ezekből fakadó determinációk
- a Társaság előtt álló célok és feladatok

3.1.1. A külső környezet

A meghatározó külső tényezők kockázatai két csoportba oszthatók:

- a 2018-as választások következtében előálló döntéshozatali bizonytalanságok (ide értve a választások eredményétől független döntéshozatali bizonytalanságot az új kormány 2018 őszére várt érdemi felállásáig), illetve az
- iparági tendenciákból fakadó kockázatok (elsősorban az építőipari árindex változása és a munkaerő-problémák).

A **döntéshozatali bizonytalanság** a Társaság számára a következő kockázatokban ölt testet:

- a) A megkötött támogatási szerződések esetében a hiányzó/elhúzódozó döntések növelik a még meg nem kötött szállítói szerződések inflációs kockázatát.
- b) A 1788/2016. Kormányhatározatban felsorolt projektek változhatnak, egyesek ki is kerülhetnek a megvalósítandó feladatok közül, köztük olyanok is, amelyekre a Társaság a saját tőkéje terhére már finanszírozott egyes előkészítési munkákat.
- c) A fenti Kormányhatározatban említett projektek esetleges csúszása, későbbi megvalósulása drágábbá is teszi az egyes projekteket.
- d) A még meg nem kötött támogatási szerződések miatt idővel a Társaság saját költségeit illetően is merülhetnek fel finanszírozási kockázatok

A döntéshozatali bizonytalanságokból eredő kockázatokat a Társaság adottságként kezeli.

Az **iparági kockázatokat** illetően az Építési Piaci Prognózis 2018 (az összefoglaló kivonatát az 1. sz. függelék tartalmazza) alapján az alábbi tényezőket tartjuk meghatározónak:

- a) Sok építési projekt, erős kapacitás-lekötöttség (alacsony kapacitás-kínálat).
- b) Javuló tervezői/kivitelezői pozíciók az ártárgyalásokon (emelkedő árak).
- c) Emelkedő munkaerő-költségek (a több projekt miatt egyre többen kerülnek erősebb érdekérvényesítési képességű kulcsemberek-pozícióba).
- d) Kivitelezői nehézségek a folyamatban levő projekteknél (az alvállalkozók és a kulcsemberek tárgyalási pozíciói is javulnak).
- e) HR kockázatok a saját munkatársaink vonatkozásában.

A fenti kockázatokat az alábbi intézkedésekkel kívánjuk kezelni:

- a megkötendő támogatási szerződések gondos előkészítésével (szakaszolás, óvatos tervezés)
- a kivitelezői szerződések vonatkozásában a jelenlegi erős szerződéses kötelemsrendszer megtartásával/erősítésével (garanciák és kötbérek)
- a jelenlegi és leendő munkatársaink vonatkozásban egy, a Vezérigazgató által kezelt 15 Mft-os Juttatási Versenyképességi Alap felállításával

3.1.2. A determinációk

A fentiek a már megkötött támogatási szerződésekre is jól alkalmazhatók:

- A Balassi u. 1-5. – továbbiakban „Steindl Imre Irodaház” - illetve a Kossuth tér 6-8. alatti
- továbbiakban „Szabad György Irodaház” - irodaházak esetében a támogatási szerződések kellő gondossággal kerültek megkötésre: adottak a kivitelezők, a kivitelezői

szerződések pedig tartalmazzák a kellő garanciákat. Kockázatot ezek a projekteknek inkább a pótmunka-keretet nem tartalmazó tervezési szerződések jelentenek, illetve van kockázati kitettség az esetleges csúszás esetében is (beruházás-lebonyolító díja növekszik).

- A Kúria (Igazságügyi Palota) – továbbiakban „IP” -, az Alkotmány utcai mélygarázs – továbbiakban „Mélygarázs”, illetve a Földművelődésügyi Minisztérium – továbbiakban „FM” - esetében a támogatási szerződések csak az előkészítő (tervezési) szakasról szólnak, illetve az előkészítés során itt is igyekeztünk az elvárható gondossággal eljárni. A döntések elhúzódása azonban itt is költségeket generálhat.

Fontos, hogy a már megkötött támogatási szerződések szervezeti költségekre dedikált része (622 Mft) előre láthatóan átcsoportosítás nélkül is fedezi a 2017-es és a 2018-as évekre vonatkozó szervezeti költségeket. Ez a mozgástér az esetleges vállalkozási projektmenedzsment tevékenység hasznáival, a pénzügyi bevételekkel, illetve a támogatási szerződések engedélyezett belső átcsoportosításával tovább bővíthető.

Mindez a Társaság 2018. évi működése szempontjából pénzügyileg stabil alapokat vetít előre.

3.1.3. A Társaság előtt álló célok és feladatok

A Társaság 2017. év végén hét, a Társaságra releváns kormányhatározatokkal kijelölt, illetve további néhány, ezekhez szorosan kapcsolódó és egy igazgatósági döntéssel alapuló projektet visz párhuzamosan. Ezek bővebb kifejtésére az alábbiakban kerül sor.

A Társaság 2018. évi céljai az alábbi feladatok köré csoportosulnak:

- 1. A kivitelezési fázisban levő projektek menedzselése**
- 2. A tér keleti súlypontjának projektjeiben jelentős előrehaladás – az építmény-együttes összehangolt tervének elkészítése az év végére, előkészítve a kivitelezéshez szükséges beszerzési eljárások kiírását**
- 3. Az egyéb projektekben való előrehaladás**
- 4. A várható vagyonkezelési feladatok ellátása**
- 5. A jövőre vonatkozó releváns kérdések és válaszaik megtalálása.**

3.2. A megvalósítandó projektek

A projektek az alábbi csoportokba oszthatók:

3.2.1. Kivitelezési szakaszban levő projektek:

Ide az alábbiak tartoznak:

- Szabad György Irodaház
- Steindl Imre Irodaház

Mindkét ingatlan vagyonkezelője az Országgyűlés Hivatala. Mindkét projekt esetében megkötésre kerültek a támogatási szerződések, illetve a kivitelezési szerződések is - a Társaság feladata a kivitelezés folyamatának menedzselése. Ezek a projektek a 2017-18-as években a Társaság életében stabilizáló tényezőként hatnak – ezekből kerül finanszírozásra a Társaság működési költségének döntő többsége, a projektek kockázata pedig klasszikus - menedzselhető - építési projektkockázatként írható le.

A Társaság számára a Szabad György Irodaház építéséhez kapcsolódó speciális alprojektnek tekinthető a két „szomszéd ház” – Kossuth Lajos tér 9., Vértanúk tere 1.: a továbbiakban „Szomszéd házak” - homlokzati és tetőidom-rekonstrukciója is. A 1788/2016. Kormányhatározatban foglalt feladatok elvégzésével a Kossuth tér déli része gyakorlatilag elnyeri végleges formáját. E projektek megkezdését fékezi a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének településkép védelméről szóló kormányrendelet elfogadásáról és ezzel összefüggésben egyes kormányrendeletek módosításáról szóló kormány-előterjesztés aláírásának késedelve.

Mindez igaz a Vécsey utca 4 alatti társasház tetőidom-rekonstrukciós feladataink elvégzésére is.

Ugyanígy kapcsolódó projektnak tekinthető a Vértanúk terének gyalogos-prioritásúvá alakításának kérdése. Itt a közlekedési hatástanulmány elkészült; a beruházást a Szabad György Irodaház illetve a két társasház homlokzati- és tetőidom-rekonstrukciójának befejezését követően tudjuk megkezdeni.

A kapcsolódó projektek fontosak ugyan a Társaság szempontjából, de a döntési lehetőségek a társasházak esetében már itt is beszűkültek – a kapcsolódásból fakadó műszaki adottságok meghatározó jelentőségűek.

Ennél fogva a kihívások is inkább szervezési jellegűek: ezek közül meghatározónak tekintjük a lakástulajdonosok rábírását arra, hogy a tulajdonukban álló lakások térre nyíló homlokzati részét a szigorodó előírásoknak megfelelően alakítsák. A meghatározó kockázat jellege miatt a kockázatkezelési eszközök is inkább kooperációs, illetve jogi- pénzügyi jellegűek (társasházi marketing, jogszabály-alkotás, illetve - alkalmazás, valamint vonzó pénzügyi konstrukció megtalálása).

A Szabad György - illetve Steindl Imre Irodaházakat illetően úgy véljük, hogy bár a feladatok jelenleg többé-kevésbé ütemterv szerint haladnak, a véghatáridőket illetően fennáll egy kisebb mértékű (2-3 hónapos) csúszás lehetősége az iparági kockázatok emelkedése miatt.

3.2.2. Előkészítési szakaszban levő „társúlyponti” projektek:

Ide a tér keleti részének közepét domináló IP, valamint az FM épületeinek külső falai által határolt területre tervezett alábbi projektek tartoznak:

- Az FM tervezése
- Az IP tervezése
- A Mélygarázs tervezése - a két épületet összekötő Alkotmány utca torkolatában
- Emlékhely - a Mélygarázsra építve

Ezt az építmény-együttest beruházási szempontból összefüggő egységnek tekintjük. Ennélfogva - építve a Társaság létrejöttét megalapozó szinergia gondolatára - feladatunknak tekintjük az egyes építmények tervezésének, illetve a kivitelezés összehangoltságát, sőt, egyes működési funkciókat (mint például a belső étterem kialakítását) is a két nagy középület esetében együtt tervezzük megvalósítani. Mindez valamivel talán lassúbb előre haladást eredményez a tervezés vonatkozásában, de a végeredményt tekintve nagyobb sikerrel kecsegtet.

Itt az alábbi tényezőket tartjuk meghatározónak:

1. Úgy véljük, hogy a két meghatározó épület (FM és IP) tervezési programjainak egymással is kommunikálva több alternatívát kell magában foglalnia.
2. Az FM-épület jövőjével kapcsolatban néhány alapvető kérdés (a FAO-központ helyzete, illetve az épület majdani használóinak köre) későbbi kormányzati döntésre vár ezért a tervezési program elkészítése határidejének módosítását kezdeményeztük; ugyanakkor
3. Miután (az eddigi vizsgálatainkra alapozva) az FM kiköltöztetése kormányzati projektté vált, ami a beruházás gyorsításának irányába hat. Megoldást kell találnunk erre a dilemmára.
4. a 2025/2017-es kormányhatározat miatt az Igazságügyi Palota tervezési programjának előkészítését gyakorlatilag újra kell kezdenünk.
5. Az Igazságügyi Palota vagyonkezelésbe vételét követően haladéktalanul gondoskodnunk kell az épület veszély-elhárításáról

Látható, hogy a fentiek nem jelölnek ki egyenes utat a megvalósítás felé. A várható cselekvéseink az alábbi forgatókönyvön alapulnak:

- Az FM-et illetően úgy véljük, hogy az állagromlással járó lakatlan időszak minimalizálását kell a térsúlyponti projektek meghatározó tényezőjének tekintenünk. Ez 2018. év folyamán az épületen az alábbi tevékenységek elvégzését vetíti előre:
 - o Aláírássra került a felméréseket, a tervezési programot, a koncepciótervet, a kiviteli terveket, valamint az egyéb, kivitelezéshez szükséges engedélyeket és dokumentációkat finanszírozó támogatási szerződés.
 - o 2018 őszén kormánydöntés születik az épület végleges funkciójáról, és véglegesítésre kerül a döntésnek megfelelő tervezési program.
 - o Miután itt rendelkezünk előzetes kormánydöntéssel a terv-variációk tekintetében¹, a tervezési programmal összhangban megkezdődik az engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése, és megkezdődik a kivitelezési közbeszerzés előkészítése is. A kivitelezés megkezdése szinte bizonyosan 2019-re marad. A finanszírozást illetően az óvatosság miatt úgy számolunk, hogy a kivitelezéshez szükséges döntések megszületése esetén is csak 2019-ben érkezik támogatási pénz a projektre.
- Az IP esetében az alábbiakkal számolunk:
 - o A 2025/2017. (XII. 22.) Kormányhatározat a több változatot tartalmazó végleges tervezési program elkészítésére 2018. szeptember 30.-i határidőt szabott.
 - o Ezt követően a tervezésre 8 hónapot és a közbeszerzésre két hónapot számolva - a szükséges kormánydöntések meghozatalának időigényét is figyelembe véve - a kivitelezés megkezdését 2019 második felében tartjuk elképzelhetőnek.
 - o A fentiek a finanszírozáshoz szükséges döntésekre, illetve a forrásokat biztosító támogatási szerződés megkötésére 2019 első felét valószínűsítik.
 - o Mindezek nagyobb hangsúlyt adnak az épület vagyongazdálkodási feladatait illetően.
 - o A fentiek – a tervezési tevékenység elhúzódása, valamint a vagyongazdálkodás átvétele – a meglévő támogatási szerződés vonatkozásában módosítási igényként jelentkeznek.
- A Mélygarázst és az Emlékhelyet illetően az alábbiakkal számolunk:
 - o A tervezési szakasz finanszírozására aláírt támogatási szerződéssel rendelkezünk. Az ütemezés vonatkozásában 2018. szeptember vége számít kiemelt határidőnek, erre az időpontra elkészül a kiviteli terv.
 - o Ezt alapul véve 2018 őszén ki szeretnénk írni a kivitelezési közbeszerzést, illetve az év végével megkezdni magát a kivitelezést is. A fentiek következtében legkésőbb 2018 augusztusára el kell dölnie, hogy megépül-e a mélygarázs.
 - o Jelentős kockázatot jelent az időzítés – a kivitelezést megalapozó támogatási szerződésnek 2018 őszén kellene megszületnie.
 - o Így a finanszírozást megalapozó támogatási döntéseknek és a támogatási szerződés előkészítésének időszaka lényegében egybeesik a választásokat követő kormányalakítás időszakával. (Ezt megelőzően szükséges a 492/2015. (XII. 30.) Korm. rendelet szerinti mentesítési döntés meghozatala)
 - o A fenti kockázatokat igyekszünk menet közben kezelni. Az éves tervezés során a kivitelezési feladatok vonatkozásban a Mélygarázssra épülő emlékmű változatot valószínűsítjük, a két objektum együttes költségét 6 Mrd Ft-ra becsüljük, amelynek feltételezéseink szerint egyharmadát, 2 Mrd Ft-ot, 2018-ban meg is kapjuk.
- A Vértanúk terét illetően 2018-ban a tervezési feladatok megkezdésével számolunk.

A projektek szinergiája érdekében a projektekhez kapcsolódó lebonyolító-műszaki ellenőri feladatokkal egy céget kívánunk megbízni, még 2018 elején.

¹ A Társaság által elkészített döntéselőkészítő tanulmány „Korszerűsítés” – teljes homlokzati rekonstrukció és teljesértékű irodatermek létrehozása” került elfogadásra.

A beszerzés lebonyolítása szempontjából lényeges körülmény, hogy mindhárom projektemre megkértük a közbeszerzés alóli mentesítést, melyet az Országgyűlés illetékes bizottsága (Nemzetbiztonsági Bizottság) 33/2017 (XII.7.) és 37/2017 (XII.7.) számú határozataival meg is adott.

3.2.3. Egyéb projektek

Ide az alábbi projektek tartoznak:

- a) a Kossuth Lajos tér 13–15. szám alatti, 24919 helyrajzi számú épület (társasház) homlokzati- és tetőrekonstrukciója (1788/2016. Kormányhatározat alapján)
 - b) A BME CH épület kupolarekonstrukciója (igazgatósági döntés alapján)
- A Kossuth Lajos tér 13–15. szám alatti társasház homlokzati- és tetőrekonstrukcióját illetően is a tér déli részén kialakuló jogi, szervezési és pénzügyi megoldásokat kívánjuk hasznosítani. Miután 2018-ban nincs olyan műszaki tevékenység tervezve, amellyel az itteni tevékenység szinergikusan volna végezhető, ennek a feladatnak az operacionalizálását is 2018 második felére hagyjuk azzal, hogy kivitelezést, illetve más, támogatási döntést igénylő tevékenységet 2018-ban itt nem tervezünk.
 - A BME CH épületének kupolarekonstrukciója a Társaság számára inkább perspektivikusan fontos – ez jelenleg az egyetlen Steindl Imre Programon és ezzel a 1788/2016. Kormányhatározatban meghatározott feladatokon túlmutató projektünk. Az előzetes egyeztetések szerint a Társaság elvégzi egy közös kormány-előterjesztéshez szükséges vizsgálatokat és elkészíti a koncepciótervet, amit sikertelenség esetén a BME kifizet, siker esetén pedig közös erőfeszítések eredményeként, kormányzati forrásból újulhat meg a CH épület kupolája. A soron következő lépés a BME-é tekintettel arra, hogy a fenti feltételes kötelezettségvállalás testületi (szénátusi) döntést igényel. A 2018-as tervezés során ezzel a projektet 20 Mft saját forrásból történő előkészítő tevékenység elvégzésével vesszük számításba.

Összességben jól láthatók az alábbiak:

- A projektek stratégiai keretei 2017-ben kialakultak, a 2018-as terv jórészt ennek premisszáit és előfeltevéseit használja, illetve egészíti ki.
- A 2018-as tervezés a térszáró építési projekteken a kivitelezés lezárás-közel állapota elérésével, a tér keleti súlyponti részén pedig az előkészítési-tervezési feladatok összefüggően magas színvonalú elvégzésével számol, kitekintéssel a következő évek kivitelezési feladataira.
- A fenti súlypontokkal a 2018-as tervezés során a Társaság a megvalósítási kockázatok minimalizálására törekszik.

3.3. A vagyonkezelés kérdésköre

A vagyonkezelést illetően elvi egyetértés van abban, hogy a Társaság az átépítés idejére, 2018 első felében átveszi a leendő IP épületének vagyonkezelését – ezzel kapcsolatban előrehaladott tárgyalásokat folytattunk a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. illetékeseivel, illetve elvégeztük a szükséges előkészítő feladatokat (számviteli politika átalakítása, leltározást végző külső vállalkozó beszerzési eljárásban való kiválasztása, stb.).

Másfelől az is látszik, hogy a vagyonkezelés számos gyakorlati kérdésével illetően a Társaság erősítésre szorul. Emiatt 2018-ban ezen a területen olyan munkaerő felvételét tervezzük, amely elsősorban az épület speciális üzemeltetési kérdéseit jelentős tudást hoz a Társaságba.

A vagyonkezeléssel kapcsolatos költségeket az IP átépítésének előkészítésére kötött támogatási szerződés részlegesen már tartalmazza. Amennyiben az FM-re is hasonló – a vagyonkezelést az építés idejére a Társasághoz telepítő – döntés születik, ennek fedezetéről is gondoskodni kell.

4. A Társaság 2018. évi működése

4.1. A várható létszámalakulás és következményei

4.1.1. Létszámterv

Az alábbi táblázat a Társaság munkavállalói létszámtervét mutatja be:

		2017.12.31	2018.12.31
Működés	Vezérigazgatóság	3	3
	vezérigazgató	1	1
	gazdasági igazgatóság	2	2
		6	6
	vezérig. h.	1	1
	vezérig. h. titkárság	1	1
	operatív igazgatóság	1	1
	vezérig. titkárság	1	1
	jogtanácsosok	2	2
		3	6
Fejlesztés	vezérig. h.	0	1
	vezérig. h. titkárság	1	1
	projektmérnökök	2	3
	üzemeltetési mérnök	0	1
Összesen		12	15

A Társaság munkaszervezetét 2017. év végén 12 munkavállaló alkotja. 2018 folyamán további három fővel kívánunk bővílni, ők valamennyien mérnökök, egyikük üzemeltetési feladatokat lát majd el.

Egyes feladatokat – a 2017-es évhez hasonlóan változatlanul külső szakértők bevonásával látunk el, a konkrét napi igényekhez igazodva. Ilyen területek például: közbeszerzési jog, cégbírószági eljárás, könyvelés, adótanácsadás, IT, épületgépészet, épület-villamosság, illetve külső szakértőket kívánunk alkalmazni a projektek egyes speciális részfeladatainál is.

A személyi állomány bővülése elsősorban az elhelyezésre és az irodai-informatikai infrastruktúrára van kihatással.

4.1.2. Elhelyezés

A létszámnövekedés következtében szűk keresztmetszetek kialakulásával számolunk az elhelyezést illetően – ennek feloldására kiegészítő megoldásban gondolkodunk. Bízunk abban is, hogy a jelenlegi, Kossuth tér 16-17. alatti irodában a jóhiszemű helyiséghasználatot 2018. március 1-től érvényes, a tulajdonos V. kerületi önkormányzattal kötött bérleti szerződés váltja fel, ehhez az Önkormányzat aktivitása szükséges.

A kiegészítő irodát illetően a törekvésünk a vagyongazdálkodásba vett IP épületének használatára irányul. Miután azonban erre vonatkozóan nem áll rendelkezésre információ, piaci bérleti díjat tételeztünk fel, 2018. július 1-i kezdettel.

Az IP vagyongazdálkodásának tervezett átvételében egyébként is jelentős bizonytalanságot látunk, erre vonatkozóan a vagyongazdálkodás átvételét követően, a jelenleg még hiányzó információk birtokában áll szándékunkban a jelenlegi terv kiegészítése.

Az elhelyezést illetően a terveket az alábbi táblázat mutatja be:

ELHELYEZÉS (eFt)	Beruházás	Költség
	14 513	
	2 154	12 359
Elhelyezés K16-17	9 444	
	0	9 444
Bérleti díj/év		7 144
Rezsi/év		1 800
Át/kialakítások	0	0
Egyéb javítások		500
Elhelyezés KX (kiegészítő iroda)	5 069	
	2 154	2 915
Bérleti díj/év		2 667
Rezsi/év		248
Kialakítások	2 154	0
épület	1 500	
bútor	300	
IT	354	
Szállítás, rakodás		100
Egyéb javítások		0

A jelenleg használt Kossuth tér 16-17. alatti irodán nem kívánunk érdemi átalakítási munkákat végezni. Bár az elmúlt hónapokban - rendszeres sürgetésünk ellenére - nem tapasztaltunk aktivitást a tulajdonos V. kerületi Önkormányzat részéről, az óvatosság miatt itt is piaci bérleti díjjal számoltunk a 2018. év háromnegyedére vonatkozóan.

4.1.2. Informatikai-irodatechnikai infrastruktúra

Az informatikai/irodatechnikai infrastruktúrát három részre bontottuk, ezek a következők:

- Géppark és általános infrastruktúra
- Alkalmazások
- Kapcsolódó szolgáltatások

A fenti bontás szerinti terveket az alábbi táblázat mutatja be:

INFORMATIKA (eFt)	Beruházás	Költség
	24 369	
	7 130	17 239
Géppark és általános infrastruktúra	8 587	
	5 310	3 277
Létszámbővülés hatása	1 500	
Fénymásolás		572
Funkcionalitás-bővítés	nem tervezett	
Tárolókapacitás-bővítés	3 810	
Support		2 705
Alkalmazások	13 341	
	1 820	11 522
Honlap	677	489
Iktatási rendszer		1 981
Jogtár /Céginfo		1 026
Tervkezelő rendszer	1 143	7 874
Takarnet		20
Giro		132
Kapcsolódó szolgáltatások	2 441	
	0	2 441
Telefon (mobillal)		1 947
Internet		494

Jelentős bővítéssel az informatikai területen sem számoltunk, a ráfordítás döntően a 2017. év közben bevezetett alkalmazások 2018. egész évi használatából származik.

Kiemelendő a fentiek közül a tervkezelő rendszer, amelyre vonatkozóan az indikatív ajánlat áraiból indultunk ki. Ennek kapcsán azonban várhatóan tárolókapacitás-bővítési igény jelentkezik, amelyet számításba is vettünk.

Fontos, hogy miután a Társaság célalkalmazások nélkül értelmezett standard informatikai költségei 2018 elején várhatóan elérik az értékhatárt, 2018-ra és a következő évekre az informatikai eszközök beszerzésére és támogatására vonatkozó keretszerződést célzó közbeszerzés kiírásával számolunk (lásd közbeszerzési terv).

Összességében az is megállapítható, hogy a Társaság működési infrastruktúrája a 2017-es évben jószerivel kialakult, a 2018-as év szervezeti beruházásai jelentősen a 2017-es évi alatt maradnak.

4.2. A várható bevételek

A 2018-ban várhatóan rendelkezésre álló források a következők:

- a megkötendő támogatási szerződések
- esetleges vállalkozási bevételek
- az Áht. szerinti pénzhasznosítás, más állami nonprofit társaságokhoz hasonlóan
- a Társaság fel nem használt saját tőkéje, amely ideiglenes jelleggel az esetlegesen felmerülő, nem tervezhető kiadásokat, valamint átmenetileg a Társaság működési költségeit fedezi, ezen kívül átmeneti projektfinanszírozásra - egyes projektek előkészítési költségeinek fedezetéül - szolgál, a kormányhatározatokban megjelenő szándéknak megfelelően.

A fentiek közül az a, b, és c. pontok mérlegelhetők a 2018-as várható bevételek szempontjából, a d, pont alapvetően likviditási (előfinanszírozási) célokat szolgál.

4.2.1. Támogatási szerződések, támogatási bevételek

A támogatási szerződések bevételeit két csoportra oszthatjuk:

- Az egyes projektekhez kapcsolódó közvetlen (szállítói jellegű) ráfordításokat a projekteken, készletként tartjuk nyilván, míg a Társaság szervezetével kapcsolatos ráfordításokat a folyó év terhére számoljuk el és támogatási, valamint pénzügyi bevételekkel ellentételezzük, a saját tőke megtartásának elvét követve.
- A szervezeti költségek finanszírozását az egyes támogatási szerződéseknek a Társaság saját költségeit fedező részeinek terhére a Társaság Számviteli Szabályzata szerint végezzük el.

A szervezeti költségeket fedező bevételeket illetően változatlanul a tavalyi év tervezésénél használt kritériumokat tekintjük kiindulópontnak:

A projekt közvetlen költsége (Mft)		"SIP fee" az alsó értékeknél	"SIP fee" a növekményre	"SIP fee" a sávtetőn ("ig" értéknél)
alsó érték ("től")	sávtető ("ig")	Mft	%	%
0	2 000	0	7,00%	7,0%
2 000	5 000	140	3,50%	4,9%
5 000	10 000	245	2,00%	3,5%
10 000	20 000	345	1,00%	2,2%
20 000	(30 000)	445	0,50%	(1,7%)

4.2.2. Esetleges vállalkozási bevételek

A Társaság 2018-ban elsődlegesen a 1788/2016. Kormányhatározatban foglaltak végrehajtását tartja szem előtt, a vállalkozási bevételeket illetően 2018-ban csak a Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság tevékenységét segítő feladat (továbbiakban „KNEB”) ellátásáért felszámítható bevételekkel kalkulál (havi bruttó 100.000 Ft).

4.2.3. Pénzhasznosítás

A Társaság Igazgatósága 2017. november 11-i ülésén fogadta el a Társaság befektetési szabályzatát, amelynek alapján 2017 november 28-i értéknappal 3.500 Mft értékben került sor féléves magyar állampapír (FMÁP), illetve 3.000 Mft értékben egyéves magyar állampapír jegyzésére (1MÁP). Az ezzel kapcsolatos könyvvizsgálói állásfoglalást a 2. sz függelék tartalmazza.

2018-ra ezek hozamával számolunk, új befektetést a 2018-as év során nem tervezünk. A fenti befektetés kamathozama utalási költségek nélkül a teljes futamidő alatt 86 Mft, amelyből 2017-ra mintegy 9 Mft, 2018-ra pedig közel 77 Mft kamatbevétel jut.

4.3. A Társaság szervezeti költségei

Az alábbi táblázatok a Társaság szervezeti költségeit és a ráfordításait a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény kategóriái szerint tekinti át:

- anyagjellegű ráfordítások
- személyi jellegű ráfordítások
- értékcsökkenés
- egyéb ráfordítások

Miután a Társaság alapvetően nem igényel vissza ÁFA-t, a költségeket is - a korábbiakkal, illetve jelenlegi gyakorlattal megegyezően - bruttó módon terveztük.

Hasonlóan a 2017 évi tervezéshez, a 2018-as tervezés főbb elemei is alulról építkezve, nulla bázisú költségtervezés módszerrel készültek, a bázis inkább csak a kisebb tételek megtervezésénél, illetve a költségalakulás alátámasztásánál játszott szerepet.

4.3.1. Anyagjellegű ráfordítások

	Költség	Megoszlás
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK		
ÖSSZESEN (eFt)	120 712	100,0%
-		
ANYAGKÖLTSÉG	2 000	1,7%
irodaszer és tisztítószer	1 650	1,4%
munkaruha, szerszámok	350	0,3%
-		
IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK		
KÖLTSÉGEI	66 656	55,2%
Elhelyezés	12 359	10,2%
Informatika	17 239	14,3%
Takarítás	1 320	1,1%
Rovarirtás	610	0,5%
Számviteli szolgáltatások	4 255	3,5%
Könyvvizsgálat	5 842	4,8%
Külső tanácsadás	20 170	16,7%
adó	635	0,5%
jog	10 160	8,4%
marketing	6 200	5,1%
üzemeltetési	3 175	2,6%
Fortepan	1 270	1,1%
Folyóirat, szakkönyv	300	0,2%
Kiadványokhoz kapcsolódó költségek	500	0,4%
Levelezés költségei	50	0,0%
Oktatás, tanfolyam	800	0,7%
Különféle egyéb szolgáltatások (3%)	1 941	1,6%
-		
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	52 056	43,1%
Illetékek	50	0,0%
Biztosítás	408	0,3%
Bankköltség	51 598	42,7%

Az elhelyezés és az informatika esetében az infrastruktúrát áraztuk be, az egyéb tételek döntően a meglévő szerződések alapján kerültek megtervezésre.

A költségek közül 42,7%-os részaránnyal kiemelkedik a bankköltség, amely dominánsan a kincstári – a kifizetések 0,3%-ára rúgó tranzakciós illetékét, valamint a 0,05%-os utalási díjat jelenti. Miután a 2018-es évben az előzetes likviditás-becslés szerint várhatóan 15 Mrd Ft körül alakulnak a kifizetéseink, az 52 MFt-os nagyságrendű bankköltség nem meglepő.

Jelentősek még a tanácsadási költségek, itt összesen 20 adótanácsadói, és 400 jogi munkaórával számoltunk. A marketing költségek az idei évhez hasonló nagyságrendben kerültek megtervezésre és feladat-arányosan kerülnek elszámolásra.

A fentieken túl egy üzemeltetési tanácsadási szerződést kívánunk kötni, amely más állami épületek és építmények üzemeltetési gyakorlatait dolgozza fel a Társaság által ellátandó vagyonkezelések tekintetében és a Társaság számára hasznosítható módon.

A különféle egyéb szolgáltatások a jelenleg még le nem szerződött és feladathoz sem kötött tartalékot jelent, ezt az enélkül számolt igénybe veendő szolgáltatások 3%-ával vettük számításba.

4.3.2 Személyi jellegű ráfordítások

A bérek esetében a 2018 évi zárólétszámra 2018-ra a 2018 évi záró bérekkel számoltunk, az ismertetett 3 fő pótlólagos létszámgigényt illetően pedig átlagosan 2018. április 01-i létszámfeltöltéssel számoltunk, illetve figyelembe vettük a javadalmazási szabályzat plusz kéthavi teljesítménybérét.

Másfelől az ágazati kockázatok csökkentésére érdekében szükséges évközi béremelésekre és egyéb kompenzációkra összesen 15 Mft-os Juttatási Versenyképességi Alapot kívánunk felállítani, ami az alábbiak szerint került megtervezésre:

	eredetileg	eredmény- kimutatásban
Bérek	161 774	172 598
Bérfelárak	36 367	38 800
Egyéb személyi juttatások	26 053	27 796
Versenyképességi alap	15 000	
Összesen	239 194	239 194

Az Alapból vezérigazgatói döntés alapján történik egyedi béremeléssel/egyéb juttatás-kiegészítéssel összekötött kifizetés.

4.3.3. Értékcsökkenés

Az értékcsökkenés számítását az alábbi táblázat tartalmazza

Értékcsökkenés számítása

eFt	várható bruttó érték 17.12.31	várható nettó érték 17.12.31	Átlagos leírás		Növekedés	Érték- csökkenés	várható nettó érték 18.12.31
Vagyoni értékű jogok	6 727	4 585	3 év	33%	1 820	2 543	3 862
Tárgyi eszközök	18 553	11 441	3 év	33%	5 610	7 048	10 002
Bérelt ingatlanon végzett felújítások	207	201		3%	1 854	34	2 021
Összesen	25 488	16 227				9 625	15 885

4.3.4. Egyéb ráfordítások

A kategória tartalma általában adók, illetékek, bírságok, kötbérek stb., amelyek összességében nehezen tervezhetők – a kategória együttes mértékét a 2017-es évhez hasonlóan 1,5 Mft-ra becsültük.

4.3.5. Az összkép

A Társaság költségei és ráfordításai az alábbiak szerint összegezhethők (adatok 1.000 Ft-ban):

Megnevezés	Előtársaság (16.12.19- 17.01.30)	Prognózis 2. 2017 (01.31- 12.31)	Prognózis 2. 2017 összesen	2017. terv	Prognózis 17 / Terv 17		2018. terv	Terv 18 / Prognózis 2. 17	
					+/-%	+/- eFt		+/-%	+/- eFt
Anyagjellegű ráfordítások értéke	1 170	64 102	65 272	82 057	-20%	-16 785	120 712	85%	55 440
ebből vállalkozási tevékenységhez kapcsolódó	0	13 900	13 900	0	0%	13 900	0	-1	-13 900
ebből projektmenedzsmenthez kapcsolódó	1 170	50 202	51 372	82 057	-37%	-30 685	120 712	135%	69 340
ANYAGKÖLTSÉG	123	1 500	1 623	1 623	0%	0	2 000	23%	377
IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI	1 047	35 939	36 986	49 671	-26%	-12 685	66 656	80%	29 670
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK (bank, biztosítás...)	0	12 763	12 763	30 763	-59%	-18 000	52 056	308%	39 293
Személyi jellegű ráfordítások	5 394	153 455	158 849	179 325	-11%	-20 476	239 194	51%	80 345
BÉRKÖLTSÉG	3 398	108 111	111 509	130 831	-15%	-19 322	172 598	55%	61 089
ÉLVI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK	938	17 062	18 000	15 281	18%	2 719	27 796	54%	9 796
BÉRJÁRULÉKOK	1 058	28 282	29 340	33 213	-12%	-3 873	38 800	32%	9 460
Értécsökkenés	6 663	7 337	14 000	13 782	2%	218	15 885	13%	1 885
Egyéb ráfordítások	1	1 455	1 456	2 001	-27%	-545	1 500	3%	44
ÜZEMI RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	13 228	226 349	239 577	277 166	-14%	-37 589	377 291	57%	137 714

Összességében tehát mintegy 377 Mft költséggel számolhatunk 2018-ra, ami jelentős, 57%-os, mintegy 138 Mft-nak megfelelő költségemelkedést jelent.

A költségek változásának fontosabb elemei:

- a) a projektmenedzsmenthez köthető anyagjellegű ráfordítások 69 Mft-tal nőnek, ezen belül:
 - o az igénybe vett szolgáltatások 30 Mft-tal nőnek:
 - a 2018-ban tervezett, de 2017-ben nem fizetett bérleti díjak, illetve egyéb, elhelyezéshez kapcsolható költségek: 11 Mft
 - a 2017-ben nem vagy csak töredékesen meglevő – főként informatikai szolgáltatások 2018-ban már teljes évben üzemelnek (tervezelő rendszer, honlap, iktatási rendszer – mintegy 13 Mft)
 - egyéb tételek, elsősorban tanácsadási területen: 6 Mft
 - o az egyéb szolgáltatások esetében közel 39 Mft a növekmény, amely egyértelműen a bankköltségre – főként a növekvő generálkivitelezői kifizetések utáni tranzakciós illetékre és folyósítási díjra - vezethető vissza.
- b) a személyi költségek esetében összesen 80 Mft a növekmény, amely az alábbi tételekből tevődik össze:
 - o a létszámnövekmény megjelenése: 38 Mft
 - o a Juttatási Versenyképességi Alap: 15 Mft
 - o a 2017-es törtév és „laposabb” struktúra változása – 2018 már teljes év, felállt szervezeti struktúrával: 26 Mft
 - o eseti adatrögzítési feladatok: 1 Mft
- c) a vállalkozási tevékenységhez kapcsolódó ráfordításoknál csökkenést terveztünk: - 14 Mft (a 2017 évi darubontás egyszeri jellegű tétel volt).
- d) értécsökkenés: itt a kismértékű növekedés (2 Mft) egyszeri tételeknek (KX-kialakítás, tervezelő rendszer tárolókapacitás-bővítése) köszönhető.

A költségváltozásban az egyes okok arányát az alábbi táblázat mutatja meg:

KATEGÓRIA	Költségnövekedés 2018/17		MAGYARÁZAT
	Mft	%	
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	55	40%	
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK - VÁLLAKOZÁSI TEVÉKENYSÉG	-14	-10%	Egyszeri tétel - darubontás
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK - VÁLLAKOZÁSI TEVÉKENYSÉG	69	50%	
ANYAGKÖLTSÉG	0	0%	
IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK	30	22%	
bérleti díjak és elhelyezési költség	11	8%	2017-ben nem fizettük, de nem hagyható ki a 2018-as tervekben
2017-ban már használt informatikai alkalmazások 2018. évi többletköltsége	13	9%	A növekedés a support költségek teljes évre számolásából, illetve a tervezelő rendszer bővítéséből származik
egyéb igénybe vett szolgáltatások	6	4%	főként tanácsadási szolgáltatások, a Társaság tevékenységének komplexebbé válásával
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	39	28%	
biztosítási költség	0	0%	
bankköltség	39	28%	a növekvő kivitelezői kifizetésekhez kapcsolódó limit nélküli tranzakciós illeték (0,3%) és utalási költség (0,05%)
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	80	58%	
bérenövekedés hatásai	15	11%	Versenyképességi Alap
új felvételek	38	28%	3 mérnök teljes állásban
a 2017-es tény és 2017 decemberi állapot különbsége	26	19%	a 2017 évi növekedés fokozatosságának hatása
alkalmi adatrögzítések és ellenőrzések	1	1%	
ÉRTÉKCSÖKKENÉS	2	1%	Egyszeri hatások: KX-kialakítás
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	0	0%	
ÖSSZESEN	138	100%	

A Társaság a tervezett költségnövekedéssel sem készül pazarló gazdálkodásra, 2018-ban is tartózkodni fogunk a szükségtelen megrendelésektől és kifizetésektől.

5. A Társaság 2018. évi tervezett eredménykimutatása, mérlege és cash-flow-ja

5.1. Az eredménykimutatás és tételei

A Társaság 2018-as évre tervezett eredménykimutatása összességében nullszaldósra tervezett, összhangban az eddigi gyakorlattal, a Társaság 2018-ban is a tőkemegtartást célozza meg.

adatok 1.000 Ft-ban

Megnevezés	Elő-társaság (16.12.19- 17.01.30)	Prognózis 2. 2017 (01.31-12.31)	Prognózis 2. 2017 összesen	2017. terv	Prognózis 2. 17 / Terv 17		2018. terv	Terv 18 / Prognózis 2. 17	
					+/- %	+/- eFt		+/- %	+/- eFt
Értékesítés nettó árbevétele	0	23 079	23 079	0	0%	23 079	945	-96%	-22 134
KNEB	0	79	79	0	0%	79	945	1096%	866
egyéb	0	23 000	23 000	0	0%	23 000	0	-100%	-23 000
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0	0%	0	0	0%	0
Támogatási bevételek		207 741	207 741	277 166	-25%	-69 425	299 471	44%	91 730
Egyéb bevételek	2	3	5	0	0%	5	0	-100%	-5
ÜZEMI BEVÉTELEK ÖSSZESEN	2	230 823	230 825	277 166	-17%	-46 341	300 416	30%	69 591
ÜZEMI RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	13 228	226 349	239 577	277 166	-14%	-37 589	377 291	57%	137 714
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	-13 226	4 474	-8 752	0	0%	-8 752	-76 875	778%	-68 123
ebből vállalkozási tevékenység		9 179	9 179	0	0%	9 179	945	-90%	-8 234
bevételek		23 079	23 079	0	0%	23 079	945	-96%	-22 134
ráfordítások		13 900	13 900	0	0%	13 900	0	-100%	-13 900
projektmenedzsment- tevékenység		-4 705	-17 931	0	0%	-17 931	-77 820	334%	-59 889
bevételek		207 744	207 746	277 166	-25%	-69 420	299 471	44%	91 725
ráfordítások		212 449	225 677	277 166	-19%	-51 489	377 291	67%	151 614
Pénzügyi műveletek bevételei	0	9 375	9 375	0	0%	9 375	76 875	720%	67 500
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0	0%	0	0	0%	0
Pénzügyi műveletek eredménye	0	9 375	9 375	0	0%	9 375	76 875	720%	67 500
Adózás előtti eredmény	-13 226	13 849	623	0	0%	623	0	-100%	-623
Társasági adó	0	623	623	0	0%	623	0	-100%	-623
Adózott eredmény	-13 226	13 226	0	0	0%	0	0	-100%	0

Az üzemi bevételeket tekintve látható, hogy a Társaság 2018-ban 300 Mft üzemi bevétellel számol, amelyből 1 Mft vállalkozási jellegű (KNEB-rezsim működtetése), és 299 Mft támogatási bevétel. A 2017-es évhez viszonyítva a bevételek összességben 70 Mft-tal magasabbak, mint 2017-ben, ezen belül a támogatási bevételek várhatóan 92 Mft-tal nőnek, míg az értékesítési bevétel 22 Mft-tal marad a 2017. évi alatt.

Az üzemi ráfordításokat illetően a Társaság 2017-ben a 277 Mft-ra tervezett költségvetésével szemben mintegy 240 Mft üzemi ráfordítást számol el.

A fentiek 2017-re a tervezett nullszaldós üzemi eredmény helyett 9,4 Mft-os, 2018-ra pedig 76,9 Mft-os üzemi veszteséget eredményeznek, amelyet mindkét évben a pénzügyi bevételek egyenlítene ki.

A 2017-es teljes év vonatkozásában az előtársasági időszak tőkevesztését a 2017 évi töredék év pozitív adózott eredménye egyenlíti ki.

5.2. A Társaság 2018. év végi mérlege

A Társaság mérlegét illetően az alábbi feltételezésekkel éltünk:

Eszközök:

- immateriális javak: az amortizáció számításánál leírtak szerint a 2018 december 31-re várt érték: 3.862 eFt
- Műszaki berendezések, gépek, járművek: az amortizáció számításánál leírtak szerint a 2018. december 31-re várt érték: 6.821 eFt
- A készleten kimutatott beruházások alatt a Társaság az alábbiakkal számol:

Projektek (eFt)		2018 nyitó érték	kifizetések	átadások	2018-as záró érték	Megjegyzés:
"térzáró" projektek és alprojektjeik	Szabad György irodaház	1 840 178	11 313 366	0	13 153 543	A fővállalkozó fizetési ütemtervét alapul véve
	Steindl Imre Irodaház	1 000 660	1 720 442	0	2 721 102	végyszámla előtti teljes kifizetést feltételezve
	"Szomszéd házak" + MFB	27 565	32 435	0	60 000	csak a szakmai felügyeleti díj jelenik meg nálunk
	Vértanúk tere	0	10 000	0	10 000	előkészítő tevékenység
"térstúlponti" projektek	Földművelésügyi Minisztérium	32 327	522 673	0	555 000	2018-ban 600 Mft-os előkészítés finanszírozásáról szóló támogatási szerződéssel számolva
	Málygarázs Alkotmány u.	15 271	839 730	0	855 000	az előkészítéssel és 500 Mft kivitelezési költséggel számolva 2018-ban
	Igazságügyi Palota	9 000	591 000	0	600 000	az 1.441 Mft-os szerződés módosításával, további forrás nélkül számolva
Egyéb projektek	Kossuth tér 13- 15. (társasház)	0	0	0	0	prolongálva
	BME	0	20 000	0	20 000	20 Mft saját forrás igénybe vételével számolva
Összesen		2 925 000	15 049 645	0	17 974 645	

- Az értékpapírok esetében nem számoltunk újabb hasznosítással
- A pénzeszközöket illetően az alábbiakat vettük számba:
 - o a várható támogatási bevételeknél (növekedésként)
 - a Szabad György Irodaház esetében már aláírt szerződés szerint 2018. március 31-ig utalandó 6.000 Mft-ot,
 - az FM esetében a 2025/2017. (XII. 22.) Korm. határozatban megítélt 600 Mft-ot, illetve az Igazságügyi Palota támogatási szerződésnél a már Korm. határozatban szereplő és a már kiutalt összeg különbségét (200 Mft)
 - a Mélygarázs esetben a már említett 6 Mrd Ft-os becsült kivitelezési költség harmadát fedező 2.000 Mft-os támogatási bevételt.
 - o a beruházások várható kifizetéseit, (csökkenés, 15.050 Mft ld. fenti táblázat)
 - o illetve a Társaság korábban említett szervezeti költségeit (csökkenés)
- Az aktív időbeli elhatárolásoknál 2017-ben számba vettük a kísértékű költség-elhatárolások mellett a pénzhasznosítás kamat-elhatárolását is.

Források:

- A saját tőke elemeit tekintve úgy vettük, hogy a 2017-es évben az előtársasági negatív eredménytartalék a 2017-es „csonka év” pozitív eredményével kiegyenlítődik (a „hosszú 2017-es év” nulla mérleg szerinti eredményt hoz)
- A Társaság nem számol hátrasorolt, illetve hosszú lejáratú kötelezettségekkel
- A rövid kötelezettségek állománya kb. egyhavi szállítói számlával egyezik meg
- a passzív időbeli elhatárolások domináns részét a támogatási bevételek adják, ahol a 2018 év végére prognosztizált érték a 2018-ban várt támogatási bevételekkel nő, és az eredménnyel szemben feloldott támogatási bevételekkel csökken.

Mérleg (eFt) ESZKÖZÖK	2017. terv	2017. prognózis 2 (2017.12.31.)	17 prognózis 2/ terv 17		2018. terv (2018.12.31.)	18 terv/ 17 prognózis 2	
			+/-%	+/-eFt		+/-%	+/-eFt
Immateriális javak	4 330	4 585	6%	255	3 862	-16%	-724
Tárgyi eszközök	19 185	37 619	96%	18 434	10 002	-73%	-27 616
műszaki berendezések, gépek, járművek	19 185	11 441	-40%	-7 744	10 002	-13%	-1 438
beruházásokra adott előlegek		26 178	0%	26 178	0	-100%	-26 178
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0%	0	0	0%	0
Befektetett eszközök	23 515	42 204	79%	18 689	23 867	-43%	-18 337
Készletek	10 062 809	2 925 000	-71%	-7 137 809	17 974 645	515%	15 049 645
Követelések	0	0	0%	0	0	0%	0
Értékpapírok	0	6 500 000	0%	6 500 000	0	-100%	-6 500 000
Pénzeszközök	11 776 249	3 507 000	-70%	-8 269 249	3 697 302	5%	190 302
Forgóeszközök	21 839 058	12 932 000	-41%	-8 907 058	21 671 947	68%	8 739 947
Aktív időbeli elhatárolások	538	10 055	1769%	9 517	680	-93%	-9 378
Eszközök összesen	21 863 111	12 984 259	-41%	-8 878 852	21 696 494	67%	8 712 235

Mérleg (eFt) FORRÁSOK	2017. terv (2017.12.31.)	2017. prognózis (2017.12.31.)	2017 prognózis/terv		2018. terv (2018.12.31.)	2018 terv/2017 prognózis	
			+/-%	+/-eFt		+/-%	+/-eFt
Jegyzett tőke	5 000	5 000	0%	0	5 000	0%	0
Tőketartalék	500 000	500 000	0%	0	500 000	0%	0
Eredménytartalé k	-13 226	-13 226	0%	0	0	-100%	13 226
Lekötött tartalék			0%	0		0%	0
Értékelési tartalék			0%	0		0%	0
Adózott eredmény	13 226	13 226	0%	0	0	-100%	-13 226
Saját tőke	505 000	505 000	0%	0	505 000	0%	0
Céltartalékok			0%	0		0%	0
Hátrasorolt kötelezettségek			0%	0		0%	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek			0%	0		0%	0
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 500 000	539 219	-64%	-960 781	750 925	39%	211 706
Kötelezettsége k	1 500 000	539 219	-64%	-960 781	750 925	39%	211 706
Halasztott bevételek	19 845 303	11 925 040	-40%	-7 920 263	20 425 569	71%	8 500 529,1
Egyéb passzív elhatárolások	12 808	15 000	17%	2 192	15 000	0%	0
Passzív időbeli elhatárolások	19 858 111	11 940 040	-40%	-7 918 071	20 440 569	71%	8 500 529
Források összesen	21 863 111	12 984 259	-41%	-8 878 852	21 696 494	67%	8 712 235

5.3. A Társaság 2018. évi tervezett cash-flow-ja

A Társaság 2017. illetve 2018. évi tervezett cash flow adatai az alábbiakra épülnek:

- A 2017-es – törtévre vonatkozó – cash flow táblázat 13.849 Mft-os adózás előtti eredményből indul ki, amely az adófizetési kötelezettséggel csökkentve éppen ellentételezi az előtársasági időszak veszteségét.
- A 2018-as amortizáció valamelyest meghaladja a 2017-es évit, ami az eszközállomány kismértékben bővülésének és fiatal korának (nincsenek idősebb, nullára leírt, jelentős bekerülési értékű eszközök).
- A szállítói kötelezettségeknél mind 2017-ben, mind 2018-ban növekedést várunk, a kivitelezési tevékenység bővülésével. Az év végi kötelezettségállomány-bővülés 2018. évi mérséklődését a Steindl Imre Irodaház ekkorra már befejezés-közei állásba kerülése, másfelől a Mélygarázs tervezett kivitelezés-kezdeté indokolja.
- A passzív időbeli elhatárolások driver tényezője a halasztott bevételek, azaz a támogatási szerződésekből megkapott támogatások. A 2018 évi növekedés fontosabb elemeit az 5.2 fejezetben a pénzeszközök változásánál soroltuk fel, ezek összegét csökkentti 2018-as évben az eredménnyel szemben történő feloldás (eredménykimutatás támogatási bevétel sora, 297 Mft).
- A követelések a Társaságnál elősorban a beruházási előlegek alakulásával vannak összefüggésben. Az ellentétes előjel azt jelzi, hogy 2017-ben 2016-tal szemben a beruházási előleg nőtt (a két irodaház kivitelezői szerződése szerint), míg a 2018-as tervben ilyenrel (egyelőre) nem számoltunk.
- Az egyéb (vevőkövetelés és pénzeszköz nélküli) forgóeszközök az értékpapírok és a készleteknél kimutatott, folyamatban levő beruházások értékváltozását mutatják.
- Az aktív elhatárolások változása ellentétes előjelű, ami a pénzeszköz-hasznosításból származó kamat elhatárolására vezethető vissza, ez 2017-ben jelentős növekedést, míg a 2018-as hiánya jelentős csökkenés okoz.
- A befektetett eszközök állomány-változása a műszaki berendezések és az immateriális javak eszközök állomány-változásait mutatja - a növekedések 2017-ben nagyobbak, ami a korábban leírtakat igazolja vissza – 2018-ban csak a szükséges kiegészítő eszközökre és programokra kívánunk költeni.

Az adatokat az alábbi táblázat mutatja be:

adatok 1.000 Ft-ban

Cash - flow kimutatás		
Megnevezés	2017 (01.30-12.31)	2018
Adózás előtti eredmény	13 849	0
Elszámolt amortizáció	7 337	15 885
Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	0	0
Szállítói kötelezettség változása	529 779	211 706
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	0	0
Passzív időbeli elhatárolások változása	11 939 590	8 500 529
Követelések változás	-26 178	26 178
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	-9 425 076	-8 564 088
Aktív időbeli elhatárolások változása	-9 517	9 375
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-623	0
Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	3 029 161	199 585
Befektetett eszközök állomány-változásai	-15 386	-9 284
Kapott osztalék, részesedés	0	0
Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-15 386	-9 284
Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0	0
Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
Hitel és kölcsön felvétele	0	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése	0	0
Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	0	0
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	0
Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	0	0
Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	0
Pénzeszközváltozás	3 013 775	190 302
nyitó pénzeszköz	493 225	3 507 000
záró pénzeszköz	3 507 000	3 697 302
Változás	3 013 775	190 302

6. A közbeszerzési terv

A 2018-as évben az egyes projekteket illetően az alábbiakból indulunk ki:

- Szabad György Irodaház, illetve Steindl Imre Irodaház: A kivitelezés mindkét projektnél tart, új közbeszerzés a Társaság által 2018-ban nem tervezett.
- Szomszéd házak: Bár tető- és homlokzati rekonstrukció esetleges közbeszerzéseit várhatóan a Társaság bonyolítja el, miután a forrásokkal a Szomszéd házak rendelkeznek majd, jelenleg még nem tisztázott, hogy az esetleges közbeszerzések kinek a közbeszerzési tervében kell, hogy szerepeljenek. Jelen álláspontunk szerint ez a kötelezettség a Szomszéd házakat terheli. Amennyiben a feladatok tisztázása során az esetleges közbeszerzések mégis a Társaság közbeszerzési tervében kell, hogy megjelenjenek, a Társaság a közbeszerzési tervének módosítását fogja kezdeményezni.
- FM / IP / Mélygarázs: Tekintettel az épületek funkciójára, a korábban jelzetteknek megfelelően a beruházások 492/2015. Korm. rendelet szerinti, közbeszerzések alól felmentett lebonyolítását tervezzük, illetve a mentesítéseket a tervezés, illetve az előkészítési feladatok ellátása vonatkozásában már meg is kaptuk.

Összességében tehát, a projektek státusára, illetve a 492/2015. Korm. rendelettel kapcsolatos fenti feltételezésre figyelemmel a Kbt. 42. § (1) bekezdése szerinti a projekteknél közbeszerzést *nem tervezünk*.

Tekintettel azonban arra tényre, hogy a Társaság célalkalmazások nélkül értelmezett standard informatikai beszerzései 2018 elején várhatóan elérik a közbeszerzési értékhatárt, 2018 és a következő évek vonatkozásban az informatikai eszközök beszerzésére és támogatására vonatkozóan 4 évre szóló közbeszerzés kiírásával számolunk. Ennek előképe jelenik meg a Társaság jelenleg elfogadásra javasolt közbeszerzési tervében, amelyet a szükséges előkészítés után pontosítani kívánunk.

Statisztikai Program Nonprofit Zrt. KÖZSZERZÉSI TÍPUS 2018.					(adatok eFt-ban, 666 eFt/666)		
1. Szervezmegnevezés (rövidítés)	2. CFP kód	3. Indítvány előzetesítés	4. Tervezett elvégzési típus	5. Elvégzési típus	6. A feladat megnevezése, (illetve a közbeszerzés megnevezésének rövidített leírása)	7. A feladat megnevezése, (illetve a közbeszerzés megnevezésének rövidített leírása)	8. A feladat megnevezése, (illetve a közbeszerzés megnevezésének rövidített leírása)
I. Szervezmegnevezés							
II. Szervezmegnevezés							
III. Szervezmegnevezés							
IV. Szervezmegnevezés							
V. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
Információs rendszerekkel kapcsolatos szolgáltatások	50224100-3	nemzeti	iránítványi feladat	33 000	2018 II. negyedév	4 évenként	nem
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés				35 000			
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							
VI. Szervezmegnevezés							

7. Kommunikációs terv

A Társaság kommunikációját két fő irány mentén tervezzük:

- Az egyes fejlesztési projektek kommunikációja
- A „Steindl Imre Program” brand-jének építése

1. Az egyes fejlesztési projektek kommunikációja

a) Az előkészületekkel, a tervezéssel és a kivitelezéssel kapcsolatos hírek, események, a fejlesztés fontosabb „mérőköveinek” kommunikációja:

2018-ban kiemelt téma lehet a Steindl Imre Irodaház építése és átadása, a Szabad György Irodaház építése, illetve a Mélygarázs tervezése és építésének előkészületei.

Kommunikációs célok:

- a fejlesztések iránt támogató közhangulat kialakítása és fenntartása
- a közcélú fejlesztési projektekkel járó tájékoztatási kötelezettség teljesítése
- „ügyek”, válsághelyzetek kezelése

Elsődleges célcsoport: a társadalom közügyek iránt érdeklődést mutató része, különösen a főváros fejlesztése, és az építészeti témák iránt érdeklődők + fontos célcsoport a média.

Elsősorban PR eszközök használatával – a közszolgálati médiumokkal együttműködve – proaktív kommunikációt folytatunk online és offline felületeken egyaránt. Fontos kommunikációs felület lesz az idén megújuló honlapunk: sipzrt.hu.

b) Az előkészítő munkákra, tervezésre és kivitelezésre vonatkozó beszerzésekkel kapcsolatos kommunikáció.

Kommunikációs célok:

- jogszabályok által előírt tájékoztatási kötelezettség teljesítése
- „ügyek”, válsághelyzetek kezelése

Elsődleges célcsoport: a társadalom közügyek iránt érdeklődő része + fontos célcsoport a média.

Elsősorban PR eszközök használatával a tájékoztatási kötelezettségek esetében proaktív, más esetben elsősorban reaktív kommunikációt folytatunk.

c) az építkezések miatt szükségessé váló közlekedési változásokkal kapcsolatos hírek, közérdekű információk.

Kommunikációs célok:

- a fejlesztési projektekkel járó tájékoztatási kötelezettség teljesítése
- az építkezéssel járó kellemetlenségek érzetének csökkentése, elvárás menedzsment (közlekedési változások, lezárások + zajjal ill. porképződéssel járó tevékenységek stb.)
- a potenciális veszélyhelyzetekben megelőző tájékoztatás (utcafronti tevékenységek stb.)
- „ügyek”, válsághelyzetek kezelése

Elsődleges célcsoport: a környéken lakók, a kerület és a főváros lakói, továbbá az érrefelé közlekedők + fontos célcsoport a média.

Elsősorban PR eszközök használatára készülünk a helyi és országos - elsősorban a közszolgálati - offline és online médiumokkal együttműködve. Célunk a proaktív kommunikáció, ebben fontos szerepet kap az idén megújuló honlap is (sipzrt.hu).

2. A „Steindl Imre Program” brand-jének építése

Bár végső soron a Steindl Imre Program Nonprofit Zrt.-hez kapcsolható hírek és egyéb médiatartalmak mindegyike befolyással lehet a „Steindl Imre Program” brand percepciójára, feltétlenül szükség van olyan stratégiai megalapozottságú, proaktív kommunikációs tevékenységre is, amelynek elsődleges célja a brandépítés.

A „Steindl Imre Program” kommunikációja során a közcélú ingatlanfejlesztés zsinórmértékeként is értelmezhető prémium brand kialakítására vállalkozunk, amelyhez olyan

attribútumokat társítunk, mint: kompetens, felelősségteljes, értékközpontú, magas minőségű, megbízható, transzparens stb.

Célcsoportként elsődlegesen a közügyek, közcélú fejlesztések, a főváros fejlesztése iránt érdeklődő embereket jelölhetjük meg, de végső soron minden hazafias érzelmet tápláló állampolgárnak címezzük majd üzeneteinket.

Ennek az aktivitásnak a Steindl Imre Program Nonprofit Zrt. első számú vezetője lehet az „arca”, elsősorban a vezérigazgató nyilvános megszólalásai, média szereplései lehetnek alkalmasak a legfontosabb üzenetek célba juttatására.

Nagyinterjúk, televíziós háttérműsorokban való személyes részvételek és ehhez hasonló PR eszközök használatára készülünk a helyi és országos - elsősorban a közszolgálati - offline és online médiumokkal együttműködve.

8. Előretékinés

8.1. Feladatok

A 3.2 fejezetben leírtak alapján jól látszik, hogy a 2019-2021 időszak megalapozása a Kossuth tér keleti súlypontján a 2018-as tervvel kezdődik meg.

A két irodaház felépítését/rekonstrukcióját követően várhatóan ugyanerre az időszakra maradnak a kapcsolódó, kisebb jelentőségű alprojektek, illetve a Kossuth tér 13-15. társasház homlokzati és tetőidom-rekonstrukciója is.

A 1788/2016. Kormányhatározatban a Társaság számára megszabott feladatok tekintetében tehát úgy látszik, hogy a 2018-as terv feladatai jól készítik elő a 2019-21 időszak várható tevékenységeit.

8.2. Kompetenciák

A Társaság jelenleg magát a kiemelt nemzeti emlékhely – a Kossuth tér – arcát formáló, állami tulajdonú építés-szervező projektársaságként látja. Bár a közeljövő elég feladatot biztosít a Társaság számára, illetve a 2018 évi környezeti bizonytalansági kockázatok is jelentősek, a tér körülhatárolt jellege miatt érdemes a távolabbi jövő megalapozását is mérlegelni. Ezzel kapcsolatosan két irány lehet kézenfekvő:

- a Társaság által épített, illetve felújított Kossuth téri épületek üzemeltetésének kérdése.
- a Kossuth téren túllépő állami rekonstrukciós és építési programokban való részvétel.

8.2.1. Épület-üzemeltetés

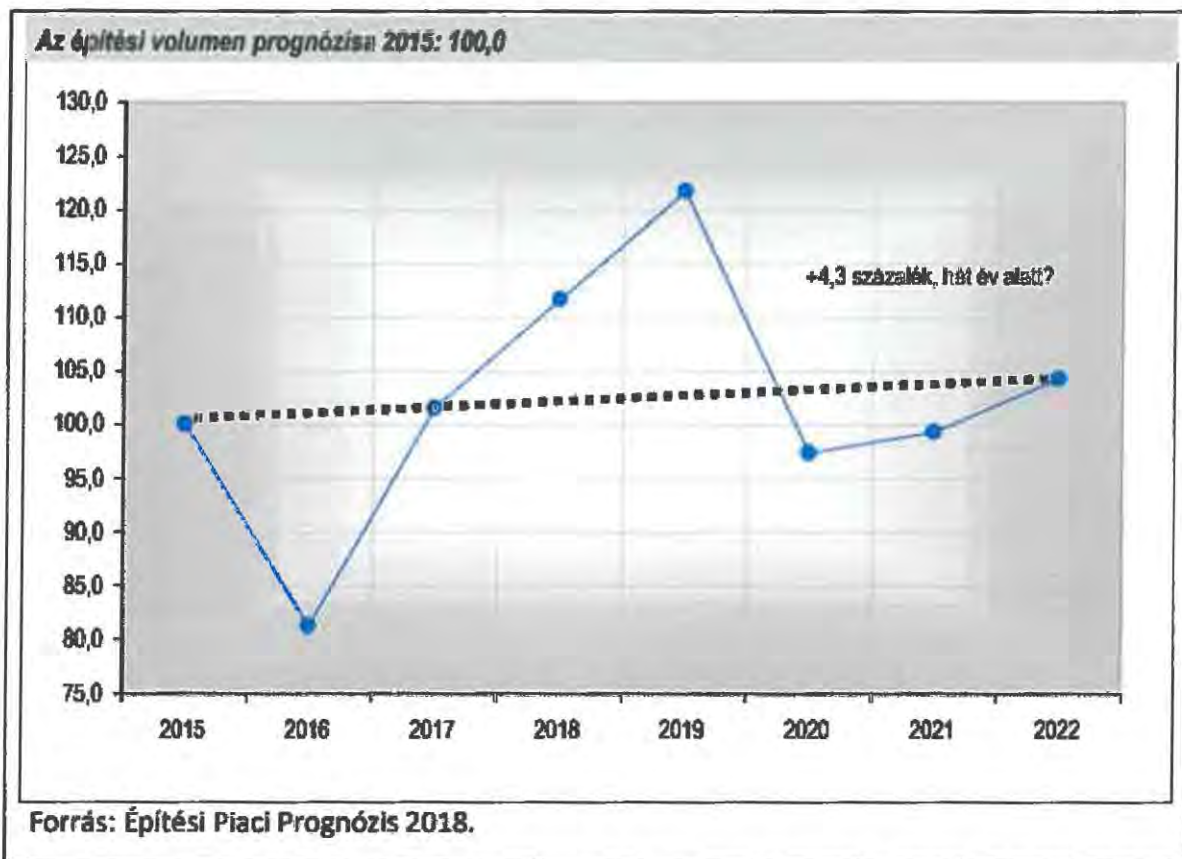
Úgy véljük, hogy a vagyongazdálkodás területén várható előrelépés az épület-üzemeltetési kompetenciát erősíti, a Társaság üzemeltetési képessége a 2018-as évben tervezett tevékenységekkel erősödik.

8.2.2. Építési tevékenység túl a Kossuth téren

A BME CH épületének kupolarekonstrukciója ezt az irányt továbbra is nyitva hagyja.

9. Függelékek

9.1. sz. függelék – Kivonat az Építési Piaci Prognózis 2018. évi összefoglalójából



A 2017-2019-ig tartó időszak mind a gazdasági növekedés, mind az építési piac bővülése szempontjából kivételesen jó időszak lesz. Ez alatt a három év alatt a magyar GDP 10 százalékkal, az építési teljesítmény pedig akár 50 %-kal is növekedhet, az építési teljesítmények értéke 2019-ben a 2016. évinek a másfélszerese lehet.

A felmérés szerint az állam kereslete az első

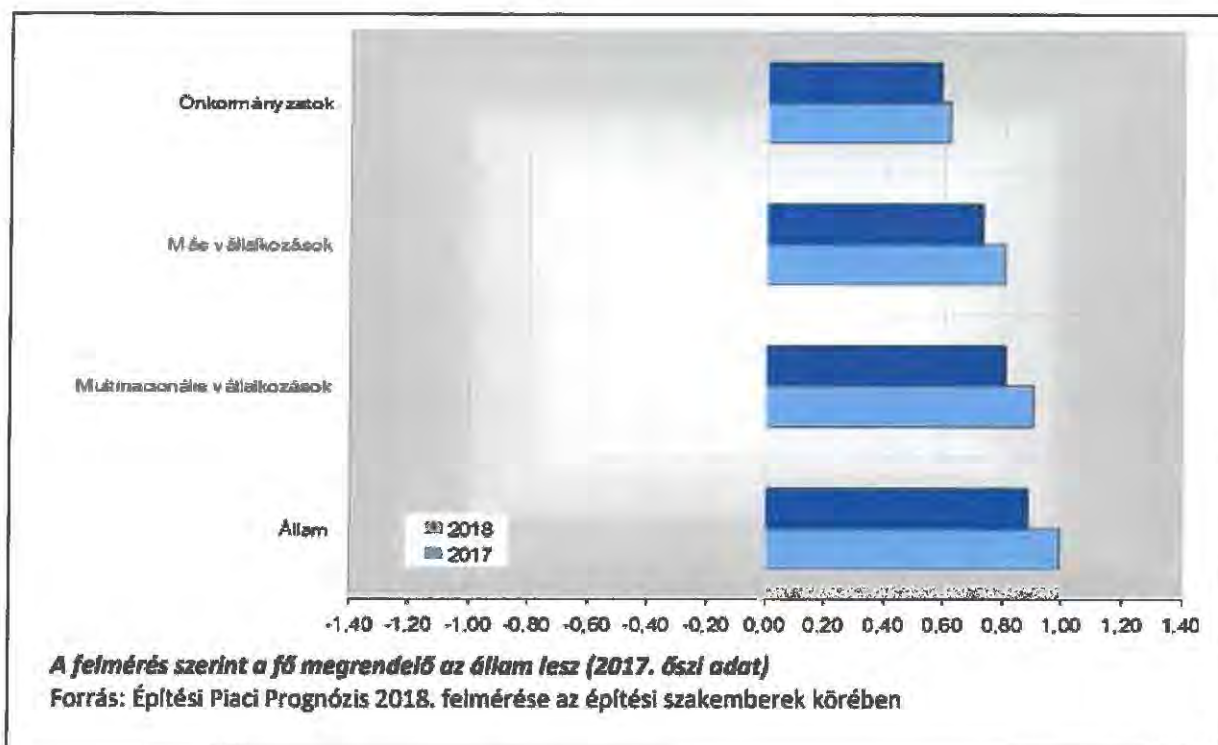
Az Építési Piaci Prognózis készítői idén ősszel több mint 350, az építési piacon érdekelt vállalkozást, és az építési piacot ismerő, ezen a területen dolgozó önkormányzati szakember véleményét kérdezték meg és dolgozták fel. A válaszokból kirajzolódik az építési piac várható bővülésének szerkezete. A megkérdezettek véleménye szerint a több évvel ezelőtti sorrendhez képest már nem a multinacionális vállalatok, hanem az állam kereslete az, ami elsősorban dinamizálja a piacot.

„Éppen az állam építési keresletének fontossága miatt vár tisztázásra az a helyzet, ami az uniós támogatások folyósítása során kialakult. Az év első tíz havában az éves előirányzat mindössze 19,3 százaléka folyt be, és ha az előirányzat éves szinten is jelentősen alulteljesül, akkor nehezen kezelhető helyzet alakulhat ki.” – emelte ki a Prognózis bemutatójában Varga Dénes, közgazdász, a kutatás vezetője.

A válaszadók az önkormányzatok építési keresletének alakulásával kapcsolatban a legpesszimistábbak, de így is egyértelmű növekedést várnak ezen a területen is. Az egyes részpiacok közül a legnagyobb várakozások természetesen a lakásépítés területén tapasztalhatók. A második helyezett a lakás felújítási piac, ami öröndetes, hiszen hosszabb távon a felújítási volumennek nem szabad elszakadni az új építésektől.

A felmérésben a harmadik legsikeresebb részpiac a sportlétesítmények piaca volt. 2016-ban az építőipari szervezetek közel 30 milliárd értékű munkát végeztek ezen a területen, a válaszadók itt várják a harmadik legnagyobb mértékű növekedést.

Korábbi felméréseinkhez hasonlóan, a részpiacok közül az oktatás és az egészségügy növekedési kilátásai kapták a legalacsonyabb pontszámokat. Az oktatás, és az egészségügy az a két terület, amelyeknek a fejlődése hosszabb távon döntő fontosságú mind a gazdasági növekedés, mind az életminőség alakulása szempontjából. Az elmúlt években jelentős volumenű kórházépítkezésekre került sor, amely remélhetőleg folytatódik, így hosszabb távon ezen a két fontos részpiacon – oktatás és egészségügy – is jelentősebb mértékű növekedés lehet.



Lakásépítés: fele olyan hosszú és fele olyan intenzív konjunktúra

Az idei Prognózis megerősíti az egy évvel ezelőtt jelzett tendenciát: az lakásépítések most tapasztalható felfutása a 2000 évek közepeinek mindössze fele olyan intenzív lesz és a fele olyan hosszú ideig ad munkát a vállalkozásoknak.

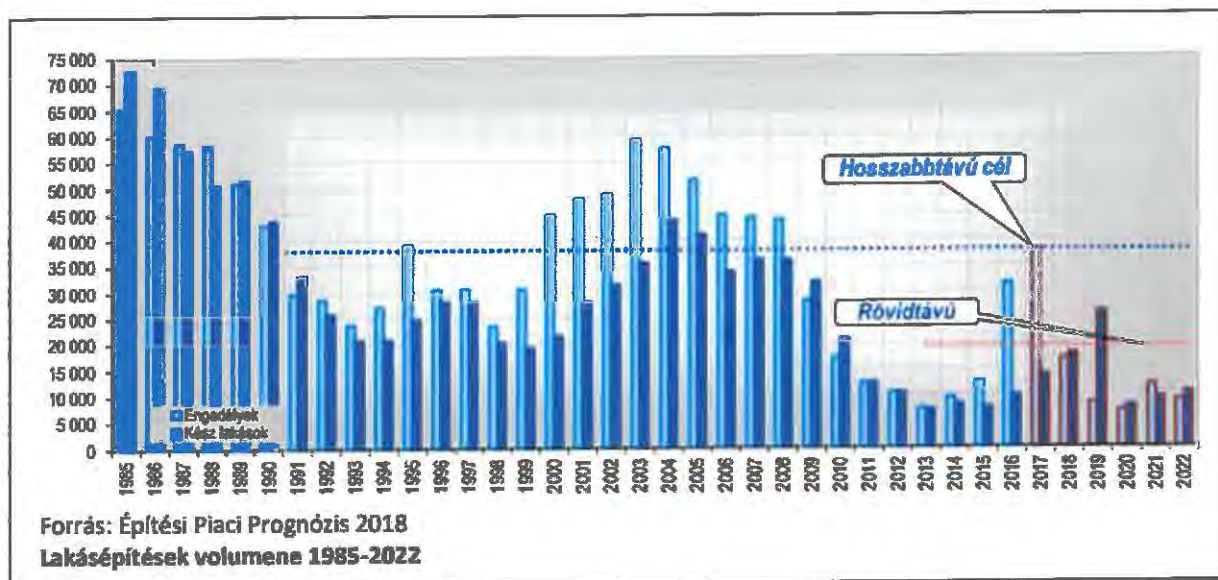
A Prognózis készítői felhívják a figyelmet arra, hogy mind a kormánynak, mind az építési piacon érdekelt vállalkozásoknak fel kell készülniük a 2019-et követő időszakra, amely az elemzés szerint ismét komoly visszaesés hoz. Az idei Építési Piaci Prognózis szerint a GDP növekedési üteme a nemzetközi prognózisokban (IMF, Európai Bizottság) várt mértékhez képest erőteljesebb mértékben lassul majd le. Az építési piaci szereplőnek pedig fel kell készülniük egy egyszeri, a 2016-os visszaesésnél nagyobb volumencsökkenésre is. A lakásárak 2016-ban indult emelkedése és a kereslet növekedésének indulása csak az idei évben jelent meg a statisztikákban, sőt 2016-ban kifejezett csökkenést mutattak az adatok.

Ehhez a csökkenéshez képest a 2020-as visszaesés az épületek (az ún. magasépítés) területén sem lesz kisebb, mint az egyéb építmények (un. mélyépítés) területén.

„Aggasztó, hogy a 2016 évvel ellentétben a 2020 után várható visszaesést követő fellendülésre semmilyen jel nem utal, azaz a piac szereplőinek hosszabb távra is alacsonyabb volumenű építési keresletre kell berendezkedniük.” – mondta el a szakember a várható trendeket elemezve. – „A lakáspiaci élénkítési kísérletek Magyarországon azért nem lehettek sikeresebbek, mert nem voltak kellően átgondoltak.

Prognózisunkhoz felhasználtuk a 2000-ben indított élénkítési kísérlet tapasztalatait is. Azt láttuk, hogy azokat a hibákat, amiket akkor elkövettünk, nagyrészt most is elkövették. Most is túl hamar, túl nagy eredményt szerettek volna elérni. Meggyőződésünk, hogy az építési piac

élénkítése jó irány, és ennek a legfontosabb része lehet a lakáspiac élénkítése. Ezzel szemben a lakásépítés területén 2020-ban zuhanásszerű csökkenést várunk.” – tette hozzá a kutatásvezető.



Bár az egyes részpiacokon a növekedési kilátások nagyon differenciáltak, az eredmények mindenhol egyértelmű növekedési várakozásokat mutatnak. Előző évi, a 2016-ban készült felméréshez képest a várakozások minden részpiacon javultak. Kivétel a lakásépítések piaca, ahol már akkor is nagyon jelentős mértékű növekedési várakozások fogalmazódtak meg. 2016-ban az oktatás és az egészségügy területén még visszaesést vártak, 2017-ben viszont itt is "eltűntek a mínuszok".

9.2. sz. függelék – Könyvvizsgálói állásfoglalás

Audit Network Hungary Kft. 

H-1036 Budapest,
Galagonyes u. 5 III. em.

Phone +36 1 438 0500
Fax +36 1 438 0201

E-mail: hucso@anh.hu
www.anh.hu

Page 01-09-7173008

Sielndi Imre Program
Nonprofit Zrt
Szalai Péter
gazdasági igazgató úr részére

Tisztelt Szalai úr

Emailben feltett kérdéseire az alábbi válaszokat tudjuk adni:

1. Más, átlalatok vizsgált vagy a látóköröktökbe került állami tulajdonban levő nonprofit gazdasági társaság mit tesznek a megírt, de fel még nem használt állami támogatással?

Jellemző a törekvés a hasznosításra, ennek a domináns formája a diszkont kincstárjegyek vásárlása, de előfordul a magasabb hozamot biztosító lakossági kincstárjegy vásárlás (féléves esetleg éves) is. A banki lekötés nem igazán fordul elő, a kincstári számlavezetés miatt (a kincstár nem fizet kamatot). Az általunk megkérdezettek között azok voltak kisebbségben, akik nem törekednek a rendelkezésre álló pénz biztonságos hasznosítására, a többség a gondos gazdálkodást elv jegyében keresi ennek a módjait. A megoldás részben más a Nonprofit társaságok és az egyéb költségvetési intézmények esetében.

2. Van-e ezek közül olyan, ahol a támogatás ideiglenes hasznosítására sor került olyan módon, hogy abból kincstárjegy közvetlen vásárlására került, és ezt az Állami Számvevőszék vagy bármely állami ellenőrző intézmény (pl. KEHI) kifogásolta volna?

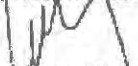
A megkérdezettek közt egy társaságnál zajlik ma is állami számvevőszéki ellenőrzés, de nincs olyan információnk, hogy a támogatás közvetlen kincstárjegy-vásárlás útján történt ideiglenes hasznosítását az Állami Számvevőszék vagy a KEHI szóvá tette volna, sőt az ÁSZ álláspontja kifejezetten támogatja a jó gazda módjára történő kockázatmentes gazdálkodást. Abban az esetben, ha a társasági szerződés korlátozza az ügyvezetés lehetőségeit a pénzeszközök lekötését illetően (pl. diszkont kincstárjegy), akkor természetesen csak abban lehet lekötni.

3. Milyen gyakorlatok vannak a támogatások ideiglenes hasznosításán elért hozamok elszámolására?

Erre vonatkozóan nincs egységes gyakorlat. Mi azt szoktuk javasolni, hogy a támogatások hasznosításán elért hozamok kerüljenek be a támogatás elszámolásába, elsősorban plusz bevételekénti valós elszámolással, tárgyi eszközök esetében az aktiválendő érték csökkentéseként.

Remélem a válaszok megfelelőek, ha van még ezzel kapcsolatban kérdés, szívesen állunk rendelkezésre.

Budapest, 2017. augusztus 28.


Győssely Vilmos
ügyvezető igazgató
kamarai tag könyvvizsgáló

Üdvözlettel


Dr. Lukács János
ügyvezető igazgató
kamarai tag könyvvizsgáló (MKVK003567)

KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS
a Steindl Imre Program Nonprofit Zrt. 2018. évi üzleti tervének vizsgálatáról

Az Országgyűlés Hivatala, mint a Magyar Állam nevében eljáró tulajdonosi joggyakorló részére

Elvégeztük a Steindl Imre Program Nonprofit Zrt. (1055 Budapest, Kossuth tér 1-3.; a továbbiakban: Társaság) 2018. évi üzleti tervének könyvvizsgálatát, amelyben a mérlegterv eszközeinek és forrásainak egyező végösszege 21 696 494 eFt, tervezett költségvetési támogatás összege 299 471 eFt, tervezett vállalkozási és kamat bevétele 77 820 eFt, tervezett költségek és ráfordítások 377 291 eFt, tervezett adózott eredménye 0 eFt.

Az üzleti terv elkészítése az ügyvezetés feladata, annak elfogadása a minisztérium hatáskörébe tartozik. A könyvvizsgálat feladata az üzleti terv véleményezésére terjed ki, és a támogatási kérelem alátámasztása céljából készült.

A könyvvizsgálat hatóköre

Vizsgálatunkat a 3400. témaszámú, a „Jövőre vonatkozó pénzügyi információk vizsgálata” című Nemzetközi Könyvvizsgálati Standarddal összhangban hajtottuk végre.

Az üzleti terv vizsgálata – elsősorban a pénzügyi és számviteli ügyekért felelős személyektől történő – információkérésből, valamint elemző és egyéb átvilágítási eljárások alkalmazásából áll. Az átvilágítás lényegesen kisebb hatókörű, mint a Nemzetközi Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban végzett könyvvizsgálat, és ennek következtében nem teszi lehetővé számunkra, hogy bizonyosságot szerezzünk arról, hogy valamennyi olyan jelentős ügyről tudomást szereztünk, amelyet egy könyvvizsgálat során esetleg azonosítanának. Ennek megfelelően nem bocsátunk ki könyvvizsgálói véleményt.

Következtetés

Átvilágításunk alapján nem jutott a tudomásunkra olyan tény, amely arra a meggyőződésre vezetett volna bennünket, hogy az üzleti tervben található pénzügyi információk nem adnak megbízható és valós képet a gazdálkodó 2018. évi várható pénzügyi helyzetéről, valamint az üzleti év várható eredményéről. Az üzleti terv nem tartalmaz jogszabállyal ellentétes rendelkezéseket, a bevételek és a ráfordítások tervezett összege biztosítja az üzleti terv egyensúlyát.

Budapest, 2018. február 14.


Wessely Vilmos
ügyvezető igazgató
ANH Kft.


Dr. Lukács János
kamarai tag könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám: 003567

ALAPÍTÓI HATÁROZAT

Az Országgyűlés Hivatala (székhely: 1055 Budapest, Kossuth Lajos 1-3.; a továbbiakban: Alapító), mint a Steindl Imre Program Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (korábbi neve: SIP Steindl Imre Programiroda Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság, Cg. 01-10-049150, székhely: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 1-3., adószám: 25840717-2-41; a továbbiakban: Társaság) a Magyar Állam nevében eljáró tulajdonosi joggyakorlója – alapítói hatáskörében eljárva – a SIP Steindl Imre Programiroda Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összessége gyakorlójának kijelöléséről szóló 3/2017. (I. 31.) NFM rendelet és a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:109. § (4) bekezdése alapján az alábbi határozatot hozza:

01/2018. számú alapítói határozat

Az Alapító – figyelemmel a Felügyelőbizottság 4/2018. (II.22.), az Igazgatóság 2/2018. (II. 23.) számú határozatára és a jelen határozat 2. számú mellékletét képező, a Társaság állandó könyvvizsgálójának, 2018. február 14. napján kelt jelentésére – úgy dönt, hogy egyetért a Társaság 2018. évre vonatkozó

- 21.696.494.000,- Ft, azaz huszonegymillióard-hatszázkilencvenhatmillió-négyszáz-kilencvennégyezer forint mérlegfőösszeget és 0,- Ft azaz nulla forint adózás előtti eredményt tartalmazó üzleti tervével, és
- 35.000.000,- Ft, azaz harmincötmillió forint becsült értékű közbeszerzési tervével

a jelen határozat 1. számú melléklete szerinti tartalommal és formában azzal, hogy amennyiben a 2018. évre szóló üzleti terv és/vagy közbeszerzési terv tartalmában változásra volna szükség, a Társaság azt az Alapszabály rendelkezései szerint módosítva terjessze a Felügyelőbizottság, majd az Igazgatóság elé véleményezés, azt követően az Alapító elé jóváhagyás céljából.

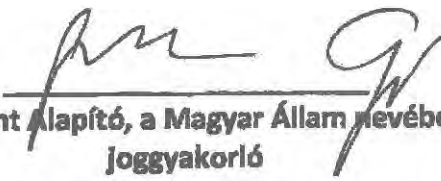
Az Alapító egyetért azzal, hogy a Társaság az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény és az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet rendelkezései, valamint a Társaság hatályos, befektetésekről szóló 19/2017. számú Vezérigazgatói Utasítása és az Igazgatóság 36/2017. (XI.10.) számú határozata alapján, a rendelkezésére álló átmenetileg szabad pénzeszközökből 3.000.000.000 Ft-ot, azaz hárommilliárd forintot egyéves magyar állampapír vásárlás és további 3.500.000.000 Ft-ot, azaz hárommilliárd-ötszázmillió forintot pedig féléves magyar állampapír vásárlás útján, éves várható 2,0 illetve 1,5 %-os kamat mellett, 2018. december 31-et meg nem haladó lejáratú hasznosította

02/2018. számú alapítói határozat

Az Alapító felkéri a vezérigazgatót, hogy vizsgálja meg, hogy az Társaság 2018. évre szóló üzleti tervében található Juttatási Versenyképességi Alap tekintetében szükséges-e a Társaság hatályos Javadalmazási Szabályzatát módosítani. Amennyiben a vizsgálat eredményeként szükségessé válik a Javadalmazási Szabályzat módosítása, az Alapító

felkéri a vezérigazgatót, hogy azt terjessze elő az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság soron következő ülésére véleményezés, azt követően pedig az Alapító elé jóváhagyás céljából.

Budapest, 2018. február 23.


Országgyűlés Hivatala mint Alapító, a Magyar Állam nevében eljáró tulajdonosi joggyakorló

Képviseli: dr. Such György, főigazgató