

Cs/32-3 (2023)

A Steindl Imre Program Nonprofit Zrt.

2023. évi

ÜZLETI TERVE



Tartalomjegyzék

1. Vezetői összefoglaló	3
2. A Társaság szervezeti – jogi működési keretei.....	4
3. A Társaság 2023. évi tervezett tevékenysége	4
4. A Társaság 2023. évi működése	7
5. A Társaság 2023. évi tervezett eredménykimutatása, mérlege	15
6. A közbeszerzési terv.....	19
7. Kommunikációs terv.....	20

1. Vezetői összefoglaló

A Társaság 2022-ben az alábbi előrehaladásokat érte el:

Befejeződött az Igazságügyi Palota és az Agrárminisztérium épület tervezése, a Társaság a Kormány 1615/2021. (VIII. 18.) számú határozata szerint az érintett ingatlanokkal kapcsolatban megkezdte és közel teljes mértékben megvalósította a teljes rekonstrukció kivitelezési beruházását megelőző műszaki előkészítési feladatait (a továbbiakban: Előkészítő Beruházás). Az Előkészítő Beruházás kivitelezésével párhuzamosan kiírtuk a továbbépítési feladatokra (a továbbiakban: 2. ütem Beruházás) vonatkozó feltételes beszerzési tendert, majd 2022. december 21-én sikeres árlejtési eljárást folytattunk le. A vonatkozó kormányhatározatban foglaltak alapján a feltételes beszerzési eljárásban lefolytatott árlejtés eredménye alapján előterjesztés készült a Kormány részére a 2. ütem Beruházás megvalósítására és finanszírozására vonatkozó döntés meghozatalához. A két épület tulajdonosi joggyakorlójával, az MNV Zrt.-vel 2022. februárjában vagyonekezelési szerződést kötöttünk.

Az Összetartozás Emlékhelye vonatkozásában a megvalósult beruházás vagyonelemeinek jelentős része az arra jogosult szervezetek részére átadásra került.

A „Temető projekt” szakmai programjának részeként elvégeztük a szolgálati lakások bontását, az életveszélyes nyugati kerítésszakasz helyreállítását, illetve elkészítettük a beruházási tervet.

A „Kupola projekt” legfontosabb előrehaladásaként a BME és az ELTE tetőidomok tervezési szerződésének megkötését és a tervezés megkezdését tekinthetjük.

A Társaság üzleti tervezésének prioritásai az alábbiakban foglalhatók össze:

- Az Agrárminisztérium épület és az Igazságügyi Palota Előkészítő Beruházásának befejezése, és a 2. ütem Beruházás kivitelezési munkáinak megkezdése;
- A Temető projekt keretében a tervezési program elkészítése a NÖRI-vel szoros együttműködésben, a tervező és a tervezést támogató műszaki lebonyolító kiválasztására irányuló közbeszerzés lefolytatása, valamint az életveszélyes északi kerítésszakasz veszélyelhárítása;
- A Kupola projekt jelenlegi ütemében érintett egyetemi épületek tetőidom-rekonstrukciójának előkészítése, azaz a tervezői feladatok befejezése és a kivitelező(k) kiválasztására irányuló feltételes közbeszerzési eljárás(ok) lefolytatása;
- Az Összetartozás Emlékhellyel és a Vértanúk tere projekttel kapcsolatosan létrejött, még a Társaság könyveiben szereplő vagyonelemek tulajdonba adása az érintett önkormányzat(ok) és (köz)szolgáltatók részére;
- Az Országház projekt keretében a beruházási terv elkészítése. A projekt további szakasza(i)nak lebonyolítására a Társaság készül, de mivel ezek teljes egészében a Kormány vonatkozó döntésének függvényei, bevételt nem tervezünk rájuk (míg kiadás szempontjából a projekt esetleges megszűnése esetén a vonatkozó költségeket leépítjük.)
- A Társaság által korábban kivitelezett beruházások (Szabad György Irodaház, Tisza Lajos Irodaház, Vértanúk tere, valamint az Összetartozás Emlékhelye projekt) esetében a garanciális feladatok kezelése.

Jelen tervben sorra vesszük a 2023-as évben elvégzendő feladatokat, ezekhez erőforrásokat rendelünk és be is árazzuk őket – a pénzügyi tervben bemutatásra kerül a Társaság tervezett eredménykimutatása és mérlege is. A fentiek mellett értékeljük a várható kockázatokat, illetve a jelen dokumentum tartalmazza a Társaság 2023-as közbeszerzési tervét, valamint a kommunikációs és marketingtervet is.

Összességében kijelenthető, hogy a Társaság 2023. évi terve

- bevételi oldalon nagyjából az Országgyűlés Hivatala és a Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft. útján biztosított támogatásoknak, kisebb részt néhány, rövidtávon kisebb bevételt biztosító új projektnak

- kiadási oldalon a takarékos (valamint esetleges negatív kormánydöntések esetén rugalmasan adaptálható) gazdálkodásnak

köszönhetően biztosítja a Társaság működését.

2. A Társaság szervezeti – jogi működési keretei

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. gyakorolta, 2017. február 01. óta a tulajdonosi jogok gyakorlója az Országgyűlés Hivatala (a továbbiakban: OGYH).

A Társaság eredeti 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, amely a 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. határozatban, a Steindl Imre Program harmadik ütemével kapcsolatos egyes döntések meghozataláról szóló 2025/2017. (XII. 22.) Korm. határozatban, a Steindl Imre Program harmadik ütemével kapcsolatos további döntések meghozataláról szóló 1372/2018. (VIII. 13.) Korm. határozatban (a továbbiakban: 1372/2018. Kormányhatározat), valamint a Kossuth Lajos téri Igazságügyi Palota és Agrárminisztérium épület rekonstrukciójával kapcsolatos intézkedésekről szóló 1002/2021. (I. 7.) Korm. határozatban (a továbbiakban: 1002/2021. Kormányhatározat) foglaltakkal egészült ki. A Kormány az Országház belső rekonstrukciójával és modernizációjával kapcsolatos kormányzati döntésekről szóló 1529/2022. (XI. 2.) határozatában döntött a az Országház rekonstrukciójával kapcsolatos feladatok előkészítéseként a beruházási terv elkészítéséről. A Társaság feladatai a fentiekkel összefüggésben az alábbi tevékenységekre összpontosulnak:

- állami építési és felújítási projektek szervezése,
- vagyonkezelési feladatok az Igazságügyi Palota, az Agrárminisztérium és várhatóan az Országház projekt iroda vonatkozásában,
- üzemeltetési feladatok, illetve ezekre való felkészülés a Társaság útján megvalósuló állami projektekhez kapcsolódó egyes építmények, épületek, épületrészek vonatkozásában.

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

3. A Társaság 2023. évi tervezett tevékenysége

3.1. Az egyes projektekben tervezett előrehaladás 2023-ban

3.1.1. Vértanúk tere

A Vértanúk tere átadása az Országgyűlés Hivatala, mint támogató részére 2020-ban az állami tulajdont érintő elemek vonatkozásában megtörtént.

A 2023-as üzleti évben az önkormányzati és közműtársaságok felé történő vagyonátadás kerül előtérbe. A feladat végrehajtása a Társaságnak költséget nem jelent.

3.1.2. Agrárminisztérium épület és Igazságügyi Palota (a továbbiakban együtt: IPAM) rekonstrukciója

A 2021. augusztusában hozott (a kivitelezés halasztásáról és az Előkészítő Beruházás megvalósítására 5 és fél milliárd forintot biztosító) kormánydöntés eredményeként az Előkészítő Beruházás fővállalkozói szerződése 2022. február 15-én aláírásra került. Az Előkészítő Beruházás 2023. február 6. napján befejeződött.

A 2023-as üzleti évben a projekttel kapcsolatos fő tevékenység a 2. ütem Beruházás fővállalkozási szerződésének megkötése és a 2. ütem Beruházás kivitelezésének megkezdése. A feladat végrehajtására a Társaság rendelkezik forrással.

2023. május 2. napján a két épületben fellelt ingóságok vagyonkezelésbe vétele megtörtént. További, a vagyonkezelésből adódó üzemeltetési feladat az Előkészítő Beruházás befejezése és a 2. ütem Beruházás megkezdése közötti időszakban jelentkezik. Ennek végrehajtása érdekében a Társaság megállapodást kötött a Market Építő Zrt.-vel, mint az Előkészítő Beruházás és a 2. ütem Beruházása azonos fővállalkozó kivitelezőjével. A feladat végrehajtása a Társaságnak 2 havi olyan költséget jelent, amely a "bontási" szerződésen és a II. ütem fővállalkozási szerződésen kívül merült fel, erre a Társaság forrással rendelkezik. A 2. ütem Beruházás megkezdésével az üzemeltetési, őrzési és biztosítási költségek már a fővállalkozó kivitelezőt terhelik.

3.1.3. Alkotmány utca – Összetartozás Emlékhelye

Az Összetartozás Emlékhelye átadása az Országgyűlés Hivatala, mint támogató részére 2022-ben az állami tulajdont érintő elemek vonatkozásában megtörtént.

A 2023-as üzleti évben folytatjuk – és terveink szerint befejezzük - a 2022. évben megkezdett, az önkormányzati és közműtársaságok felé történő vagyonátadásokat. A feladat végrehajtása a Társaságnak költséget nem jelent.

3.1.4. Garanciális ügyek felügyelete

A Vértanúk tere, a Tisza Lajos Irodaház, az Összetartozás Emlékhelye, valamint a Szabad György Irodaház kapcsán keletkező garanciális feladatok felügyeletét a beruházásokat megvalósító, így a projektet legközelebből ismerő Társaságunk látja el az Országgyűlés Hivatalával 2020. március 30. napján megkötött garanciális együttműködési megállapodás alapján. A feladat a 2023. üzleti évre is kiterjed.

3.1.5. Temető projekt

A Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.-vel 2020. decemberében kötött két, témájában hasonló támogatási szerződés 2021-ben összevonásra került. A Nemzeti Örökség Intézete vagyonkezelésében lévő temetők rekonstrukciójáról szóló 1335/2020. (VI. 22.) Korm. határozat jelenleg módosítás alatt áll, részben a határidő meghosszabbítása, részben a szakmai feladatok pontosítása érdekében. A kormányhatározatmódosítás alapján a támogatási szerződés módosítása is szükséges lesz, amelynek hatályba lépését követően a Társaság szakmai feladatai

- a Fiumei úti sírkert nemzeti emlékhellyel, valamint a kapcsolódó Salgótarjáni utcai zsidó temetővel kapcsolatos beruházások előkészítéséhez szükséges beruházási terv, tervezési program és az engedélyezési, valamint a kivitelezési dokumentáció elkészítése, az engedélyek megszerzése,
- a 1335/2020. (VI. 22.) Korm. határozatban meghatározott, ledőlt, élet- és balesetveszélyes kerítés helyreállítása – az északi temetőfal esetében a Budapest, belterület 34589 hrsz. ingatlan déli határvonala menti területének szükség szerinti igénybe vételével, – és a 38821/6 hrsz. bővítési területen álló, balesetveszélyes állapotban lévő volt szolgálati lakások lebontása.

A 2023-as üzleti évben a beruházási terv alapján a NÖRI-vel szoros együttműködésben elkészítjük a tervezési programot, és megindítjuk a tervező-, valamint a tervezést támogató műszaki tanácsadó kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás(ok)at. A feladat végrehajtására a Társaság rendelkezik forrással.

Szintén a 2023-as év feladata az életveszélyes északi kerítésszakasz helyreállítása, valamint a Nörivel együttműködésben készítendő tervezési program, mellyel kapcsolatos kormányzati döntés

előkészítése zajlik. Ennek részeként a Társaság munkavállalói elkészítették a műszaki tervdokumentációt. 2023. február hónapban elkészült az életveszélyes kerítésszakasszal szomszédos ingatlanon található felhagyott benzinkút földfelszín alatti tartályainak talajradaros felmérése, ennek eredményét a műszaki tervekre visszavezettük. Jelenleg az engedélyezési eljárás megindítása és a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzés előkészítése zajlik. A tervek szerint a kivitelezés az idei év végéig megvalósul. A feladat végrehajtására a Társaság rendelkezik forrással.

2023. év júliusában sor kerül a tavalyi évben helyreállított nyugati „közös” kerítésszakasz egy éves utófelülvizsgálatára is.

3.1.6. „Kupola projekt”

A Lechner Tudásközpont Nonprofit Kft.-vel 2020. decemberében kötött támogatási szerződésnek megfelelően feladatunk az V. kerület Vécsey utca 4.; XI. kerület, Szent Gellért tér 14. (Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem „CH” épülete), valamint az V. kerület, Egyetem tér 1-3. (ELTE központi épülete) épületeinek megsemmisült tetőidomai helyreállításának előkészítése.

Tavalyi évben elkezdődött a CH épület és az ELTE központi épület tetőrekonstrukciójának tervezése. 2023. évben befejeződik a tervezés – ennek részeként az engedélyek megszerzése – és befejeződnek a kivitelező-, valamint a műszaki ellenőr kiválasztására irányuló feltételes közbeszerzési eljárások. A Társaság kérvényezte a támogatási szerződés módosítását a támogatott tevékenység időtartamának meghosszabbítása érdekében. A kivitelezések megkezdésére a Társaságnak sem felhatalmazása, sem forrása nincs.

3.1.7. Országház projekt

A Kormány az Országház belső rekonstrukciójával és modernizációjával kapcsolatos kormányzati döntésekről szóló 1529/2022. (XI. 2.) határozatában döntött a feladat előkészítéseként a beruházási terv elkészítéséről. A beruházási terv elkészítésének határideje 2023. augusztus 15. A rendelkezésre álló forrás 457.200 eFt, a támogatási szerződést az Országgyűlés Hivatalával 2023. április 3-án írtuk alá.

A projektben foglalt feladatok megvalósítását a Társaság részben saját munkavállalóival, részben vállalkozók bevonásával végzi. Ennek érdekében a szervezetünkön belül megalakítottuk az Országház Projektirodát, melyben jelenleg 3 fő dolgozik, valamint a beruházási terv készítésébe 2 vállalkozót vontunk be, akikkel a szerződések aláírásra kerültek. A feladat végrehajtására a Társaság rendelkezik forrással.

A kormányhatározat az Építési és Közlekedési Minisztert felhívja, hogy a beruházási terv alapján a Társasággal közösen készítsen előterjesztést, majd annak Kormány általi jóváhagyása esetén a beruházás megvalósítása előkészítéseként jelölje ki annak felelőseit, készítse el a feladatok ütemezését és költségigényét tartalmazó tervezési programot.

A beruházási terv elfogadására és a tervezési program elkészítésére vonatkozó pozitív Kormánydöntés esetén terveink szerint még a 2023-as üzleti évben folytatódik a projekt.

3.1.8. Egyéb projekt

Az 1788/2016. (XII.17.) kormányhatározat 5. pontjában meghatározott feladat, az ún. „szomszéd házak” projekt, mely a Kossuth Lajos teret településképi szempontból közvetlenül meghatározó egyes társasházak, azaz a Budapest V. kerület, Kossuth Lajos tér 9. szám (24711 hrsz) alatti, a Vértanúk tere 1. szám (24712 hrsz) alatti, a Kossuth Lajos tér 13-15. szám (24919 hrsz) alatti épületek homlokzati- és tetőrekonstrukcióját, valamint a Budapest V. kerület, Vécsey utca 4. szám (24718 hrsz) alatti épület tetőidom-rekonstrukcióját hivatott megvalósítani. A projekt a Lechner Tudásközpont Nonprofit Zrt. és az MFB közreműködésével valósulhat meg. A beruházás egyrészben a lakók önerős hozzájárulásából, másrészt az erre a célra kidolgozott hitel igénybe vételéből, harmadrészt állami

támogatásból valósulhat meg. A projekt további felső szintű döntések után folytatódhat. Ez a Társaság működésének finanszírozása (tehát a jelen üzleti terv) szempontjából nem okoz problémát, mivel bevételi oldalon sem számolunk vele, megjegyzendő ugyanakkor, hogy ez esetben tovább tolódik - az Igazgatóság döntése alapján a Társaság saját forrásaiból (a tőketartalékból) tervezésre és kapcsolódó műszaki ellenőrzésre fordított (előfinanszírozott) - mintegy 30 millió forint forrás visszanyerése.

3.2. A 2023-as üzleti év fontosabb kockázatai és kezelésük

A Steindl Imre Program harmadik ütemének megvalósítása során számba vehető kockázatok, illetve megoldásaik az alábbi csoportokba sorolhatók:

- a. A beruházói szándék megkérdőjeleződése vagy halasztása:
Az ukrán-orosz háború egész Európát negatívan befolyásoló hatása miatt ezzel a kockázattal komolyan számolnunk kell; érzékelhető, hogy a háború miatt az építőanyag ára és elérhetősége, az építőipari szolgáltatások ára kiszámíthatatlanná válik. Ez a teljes iparágat, azon belül a mi projektjeinket is komolyan érintő – fenyegető - veszély, bekövetkezésének valószínűsége jelentős, előzetes kezelésére a Társaság az IPAM beruházás kivitelezési szerződésében a nemzetközi tőzsdén jegyzett acél és réz vonatkozásában rögzítette az elszámolható árakat. Megjegyzendő, hogy a fővállalkozó kivitelezővel átalányáras szerződést fogunk – a szükséges testületi döntéseket követően - kötni, így az inflációs kockázat közvetlenül nem, csak a kivitelezővel való együttműködés várhatóan még a szokásosnál is keményebb érdeklődéseiben jelenik meg.
- b. A munkák végzése során felmerülő kockázat (harmadik személyt érintő vagyoni és nem vagyoni kár):
A kivitelezőket felügyelő beruházásleboncolók, műszaki ellenőrök, illetve a Társaság projektmérnökei ezt a szempontot kiemelten kezelik. Emellett a munkákba bevonásra kerülő tervezőkkel és kivitelezőkkel, egyéb vállalkozókkal/megbízottakkal szemben követelmény a felelősségbiztosítás, biztosítékok megléte. A bekövetkezés valószínűsége alacsony, a Társaság kárfelelősségének valószínűsége elhanyagolható.
- c. A projektek a szállítói környezet hatásai okán késést szenvednek:
Amennyiben a kockázati események alacsony szinten következnek be, ez a kapcsolódó vállalkozási/megbízási szerződéseken belül kezelhető (kőtbér lehívás, garanciák kezelése). Az említett kockázat magas szintű bekövetkezését elsősorban megelőzéssel kívánjuk kezelni, az érintett tervezői/kivitelezési szerződésekben szereplő ellenőrzési/felügyeleti eszközök, valamint a vállalkozási szerződések megfelelő – a kockázatokat a vállalkozóra hárító - megfogalmazásának alkalmazásával.
- d. A projekt megvalósításához szükséges forrás biztosítása ellehetetlenül vagy időben elhúzódik:
Az üzleti terv elkészítése során 2023. évre figyelembe vett források már a Társaság rendelkezésére állnak, a megkezdett IPAM projekt továbbépítési szakaszának elindítása a Társaság működési költségeinek hosszú távú biztosítását is megnyugtatóan rendezi.
- e. A projektek jogszabályi környezetének változása:
Ebben az esetben az üzleti terv, esetleg a tervezett részhatáridők felülvizsgálata és módosítása válhat szükségessé.

4. A Társaság 2023. évi működése

4.1. A gazdálkodás keretei

A Társaság – tekintettel a nonprofit jellegre és a gondos gazdálkodás alapkövetelményeire – alapvetően tőkemegtartó gazdálkodást folytat, azaz törekszik arra, hogy a bevételeiből a költségeit fedezze, de profitcélja nincs. Másfelől – arra tekintettel, hogy a Társaság döntően támogatásokból gazdálkodik – a Társaság gondos gazda módjára törekszik a rábízott tőke megtartására.

- A Társaság személyi állománya 2022-ben a tervezettnél megfelelően alakult: két fő projektmérnökkel, egy fő környezetvédelmi szakmunkatárssal és egy fő erős- és gyengeáramú szakmunkatárssal bővült, ugyanakkor megfelelő kontrolling munkatársat egyelőre nem vettünk fel (erre vonatkozó jogszabályi kötelezettség nincs), illetve egy fő tervezésmenedzser munkatárs távozott. Így alakult ki 19 fő zárólétszám. 2023-ban egy fő projektmérnök kolléga felvételét tervezzük a III. negyedévben, továbbá az Országház projekt keretein belül tervezzük három fő felvételét. Egy fő jogtanácsos felvétele januárban már megtörtént. A személyi költségek a 2022-hez viszonyított 15 %-os béremeléssel, a tervezett esetleges két havi jutalommal, foglalkoztatotti létszám bővülésével számolva 2023-ban 550.402 eFt-ot tesznek ki, mely a megelőző időszak tényadatahoz képest mintegy 66 %-os emelkedést jelent. Az emelkedést részben indokolja, hogy 2022-es bázisában mindössze 6%-os átlagos béremelést hajtottunk végre, tekintve, hogy a tervezéskor még nem volt ismeretes a 2022-es magas infláció. Másrészt a 2023-as tervezett záróállomány 6 fővel haladja meg a 2022-es záróállományt.
- Az anyagjellegű költségek emelkedését a 2022-es költségekhez képest alapvetően a bérleti díj költségek 16 mFt-os növekedése, (benne a Falk Miksa utcában a Belváros-Lipótváros Budapest V. kerületi Önkormányzatától iroda- és raktár célra bérelt ingatlan előre láthatóan 1,6 hónapos átmeneti időszakra szóló bérleti díját) valamint 43 mFt, rezsi és lent még tárgyalandó az IPAM projekt átmeneti időszakra szóló szerződéséből fakadó többletköltségek jelentik. A Market Zrt-vel kötött ún. átmeneti időszakra szóló megállapodás részeként az előkészítő kivitelezési (Előkészítő Beruházás) és a végleges kivitelezési munkálatok (2. ütem Beruházás) közti időszakban a vállalkozó ellátja az épületek biztonságos őrzésével, eszközök tárolásával és vagyonbiztosítással kapcsolatos feladatokat. Az IPAM projekt elhúzódása, valamint a Temető és Kupola projektekkel kapcsolatos tevékenységek 2023-ra halasztása miatt a bankköltségünk alacsony szinten alakult 2022-ben, 2023-ra viszont a bázis év alacsony szintjéhez képest mintegy 9 millió forinttal magasabb összeget várunk. Jelentős eltérést tapasztalhatunk a biztosítási költségek 2022-es és 2023-as összege között. A mintegy 31,5 mFt-os biztosítási többlet abból adódik, hogy az Igazságügyi Palota és az Agrárminisztérium épületét és a hozzájuk tartozó ingó vagyonelemeket az MNV Zrt-vel kötött szerződés szerint Társaságunknak kell fenntartani. Jelen helyzetben ennek a birtokon belül lévő Market Zrt-n útján teszünk eleget, lévén, hogy Társaságunk biztosítási ajánlatot nem kapott. Az anyagjellegű szolgáltatásokat a megkötött és nem tervezhető szerződések 5 %-os előre nem tervezhető tartalékával egészítettük ki.

4.2. Létszám és infrastruktúra

4.2.1. Létszámterv

Az alábbi táblázat a Társaság munkavállalói létszámtervét mutatja be:

	2022.12.31	2022.12.31	2023.12.31
	TERV	TÉNY	TERV
Vezérigazgatóság	7	6	7
vezérigazgató	1	1	1
gazdasági igazgatóság	2	2	2
operatív igazgatóság	1	1	1
vezérigazgatói titkárság	1	1	1
kontroller	1		1
kommunikációs szakmunkatárs	1	1	1
Működtetés	5	5	6
vezérig h	1	1	1
vezérig h titkárság	1	1	1
vezető jogtanácsos			1

Fejlesztés**Országház
Programiroda**

jogtanácsosok	2	1	2
jogi előadó		1	
informatikai munkatárs	1	1	1
	7	8	6
vezérig h	1	1	1
vezérig h titkárság	1	1	1
projektmérnökök	2	2	2
tervezésmenedzsment szakmunkatárs	1		
Erős- és gyengeáramú szakmunkatárs	1	2	1
Építészettörténész szakmunkatárs	1	1	1
Környezetvédelmi szakmunkatárs		1	
			6
Erős- és gyengeáramú szakmunkatárs			1
Környezetvédelmi szakmunkatárs			1
Épületgépész szakmunkatárs			1
Irodavezető			1
Irodavezető helyettes			1
adminisztrátor			1
Összesen	19	19	25

1. sz. ábra: A Társaság létszámalakulása

A Társaság munkaszervezetét 2022. év végén 19 fő munkavállaló alkotja, amely a már tárgyalt kitételekkel megegyezik a 2022-es tervvel. A 2023-ra tervezett létszám 25 fő.

Egyes feladatokat – a korábbi évekhez hasonlóan változatlanul külső szakértők bevonásával látunk el, a konkrét napi igényekhez igazodva. Ilyen területek például: jogi szakértő (közbeszerzés és cégjogi eljárás kapcsán), könyvelés, adótanácsadás.

4.2.2. Elhelyezés

2019. decemberétől a Kossuth Lajos tér 13-15. sz. alatti társasház földszintjén található ingatlan szolgál a Társaság elhelyezésére.

Az üzleti terv a szerződés pénzügyi feltételeivel számol. Ennek megfelelően a bérleményt nettó 4.500.198 Ft/hó bérleti díjjal, 181.242 Ft/hó közös költséggel vettük számításba. A Falk Miksa utcai iroda- és raktárhelyiség bérlete, melyet alapvetően az IPAM projekt fővállalkozó kivitelezője (2022-ben a műszaki előkészítés kivitelezésének vállalkozója) fog használni, előreláthatóan csak 1,6 hónapig terheli a költségvetést, azon túl tovább számlázzuk a tényleges használó Market Zrt.-nek. Új elem a táblázatban, hogy a vezérigazgató számára a továbbiakban nem tervezünk bérelni gépjárművet, hanem a Társaság – a Társaság mindenkor hatályos javadalmazási szabályzata és ennek megfelelően a vezérigazgatóval megkötött munkaszerződésben foglaltaknak megfelelően – beszerez egyet.

ELHELYEZÉS BRUTTÓ (eFt)	Beruházás	Költség
Összesen	160 085	
	21 903	138 182
Felújítási-átalakítási feladatok		
irodai bútor beszerzés	2 903	
bérleti díj		81 290
rezsi		18 115
Falk Miksa saját használat bérleti díj		5 645
vezérgazgatói gépjármű / értékcsökkenés	19 000	1 023
IPAM IDEIGLENES megállapodás		32 109

2.sz. ábra: A Társaság elhelyezése

4.2.3. Informatikai-irodatechnikai infrastruktúra

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

- Géppark és általános infrastruktúra (hardver)
- Alkalmazások (szoftver)
- Kapcsolódó szolgáltatások

A Társaság működése informatikai szempontból 2023. évre létszámbővülés okán többletkapacitás beszerzéssel számol, továbbá a már elhasznált eszközök pótlásáról, szoftver/hardver korszerűsítésről, tárolókapacitás bővítéséről, valamint a honlap további fejlesztéséről is gondoskodnunk kell.

A kapcsolódó szolgáltatások esetében az inflációs indexáláson túl nem számolunk jelentős hatásokkal.

A fenti bontás szerinti terveket az alábbi táblázat mutatja be:

INFORMATIKA Bruttó (eFt)	Beruházás	Költség
	34 206	
	20 206	14 000
Géppark és általános infrastruktúra	24 235	
	20 206	4 029
Létszámbővülés és cserék	8 148	
Funkcionalitás-bővítés	9 780	
Tárolókapacitás-bővítés		
Licenszek (vagyon értékű jog)	2 278	
Support		4 029
Alkalmazások	7 965	
	0	7 965
Honlap	0	1 250
Iktatási rendszer		2 268
Jogtár /Céginfo		1 572
Tervkezelő rendszer		2 862
Takarnet		13
Kapcsolódó szolgáltatások	2 006	
	0	2 006
Telefon, mobiltelefon		1 770
Internet		236

3. sz. ábra: A Társaság informatikai beruházási és költségei 2023-ban

4.3. A várható bevételek

A 2023-ban várhatóan rendelkezésre álló források a következők:

- a) A megkötött, illetve megkötendő támogatási szerződések
- b) Vállalkozási jellegű bevételek

4.3.1. Támogatási szerződések, támogatási bevételek

A támogatási szerződésekből származó forrásokat változatlanul két elv szerint kezeljük:

- Az egyes projektekhez kapcsolódó közvetlen (szállítói jellegű) ráfordításokat a projekteken, készletként tartjuk nyilván.
- A szervezeti költségek finanszírozását az egyes támogatási szerződéseknek a Társaság saját költségeit fedező részeinek terhére a Társaság Számviteli Szabályzata, ezen belül az Önköltségszámítási Szabályzat szerint végezzük el.

A Társaság gazdálkodási céljait illetően változatlanul a tőkemegtartó működési modellt tekintjük irányadónak, így a költségek fedezetére elsődlegesen a vállalkozási és egyéb bevételeket használjuk fel, a támogatási bevételeket pedig csak ezeket követően a szükséges mértékig vesszük igénybe, alapesetben így kerülve el mind a nyereségképzést, mind pedig a tőkevesztést.

4.3.2. Vállalkozási bevételek

A Társaság 2023-ban két fajta vállalkozási jellegű bevétellel számol:

- A Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság (a továbbiakban: KNEB) tevékenységét segítő feladat ellátásáért a megkötött szerződés szerint havi bruttó 100.000 Ft bevétel várható.
- A Társaság 2020 óta a Vértanúk tere, a Tisza Lajos Irodaház, az Összetartozás Emlékhelye, valamint a Szabad György Irodaház garanciális munkáival kapcsolatos felügyeleti feladatokat látja el.

A fentieket az alábbi táblázat foglalja össze (adatok 1.000 Ft-ban):

Vállalkozási jellegű tevékenység	2022	2023	TERV/TÉNY %
ezer forintban	TÉNY	TERV	
KNEB feladatok	1 059	945	89%
Garanciális feladatok 01-12 hó	18 000	18 500	103%
Zrt működési ktg	18 000	18 000	
szakági alváll		500	
Egyéb	2		
Összesen	19 061	19 445	102%
Közvetített szolgáltatások	-114	-500	439%
Összesen	-114	-500	
Vállalkozási tevékenység összesen	18 947	18 945	100%

4. sz. ábra: A Társaság vállalkozási jellegű tevékenysége 2023-ban

4.4. A saját tőke hasznosítása

A Társaság saját tőkéje döntően 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.

4.5. A Társaság szervezeti költségei

A Társaság szervezeti költségeit és a ráfordításait a Társaság 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 ÁFÁ-t, a költségeket is – a korábbiakkal, illetve jelenlegi gyakorlattal megegyezően – bruttó módon terveztük.

	Költség	Megoszlás
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN (eFt)	244 412	100,0%
ANYAGKÖLTSÉG	3 086	1,3%
irodaszer és tisztítószer	1 200	0,5%
munkaruha, szerszámok	635	0,3%
egyéb anyagköltségek	1 251	0,5%
IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI	195 165	79,9%
szállítás, rakodás	198	0,1%
Iroda bérlet díj	86 833	35,5%
egyéb bérleti díja	2 012	0,8%
iroda rezsi (beleértve az IPAM átmeneti megállapodást is)	50 224	20,5%
Takarítás	4 543	1,9%
Rovarirtás	305	0,1%
Karbantartás	600	0,2%
Foglalkozás-egészségügy	1 900	0,8%
Számviteli szolgáltatások, adótanácsadás	7 161	2,9%
Könyvvizsgálat	5 842	2,4%
telefon, internet	2 097	0,9%
Külső tanácsadás/szakértői tevékenység	17 419	7,1%
<i>gazdasági feladatok</i>	611	0,2%
<i>jogi feladatok</i>	4 293	1,8%
<i>informatika/licence</i>	10 465	4,3%
<i>HR-tanácsadás</i>	2 000	0,8%
<i>Takarnet, Giro szolgáltatás</i>	50	0,0%
<i>munka és tűzvédelem</i>	0	0,0%
Folyóirat, szakkönyv	977	0,4%
Kiadványokhoz kapcsolódó költségek	100	0,0%
Levelezés költségei	230	0,1%
Oktatás, tanfolyam, hirdetés	350	0,1%
Kiállítások, vásárok, épület-látogatások	5 000	2,0%
Egyéb anyagjellegű szolgáltatások	80	0,0%
Különböző egyéb szolgáltatások (5%)	9 294	3,8%
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	46 161	18,9%
Illetékek, tagsági díj, hatósági díjak	448	0,2%
Biztosítás	32 423	13,3%
Bankköltség	13 290	5,4%

5.sz. ábra: A Társaság anyagjellegű ráfordításai

4.5.1. Anyagjellegű ráfordítások

A költségek közül a már tárgyalt bérleti-, rezsi költségeken kívül jelentős még a tanácsadás, valamint a bankköltség. A Társaság számviteli-adótanácsadáshoz köthető költségei a tervek szerint (7.161 eFt + 5.842 eFt) 13,003 mFt-ot tehetnek ki. A tanácsadáson belül ki kell emelni az informatikai költségeket, amelyek a tavalyi értékhez képest inflációs hatások és az informatikai szolgáltató áfakötelessé válása miatt közel 3 millió forinttal nőnek.

A bankköltségek esetében jelentős növekedésről beszélünk, amit leginkább az IPAM projekthez kapcsolódó kifizetések fognak generálni. Mindamelllett a költség függ a tényleges banki mozgások generálta tranzakciós illetéktől és a banki szolgáltatás díjától.

A különféle egyéb szolgáltatások a jelenleg még le nem szerződött és feladathoz sem kötött, valamint a meglévő szerződéseink esetleges díjemelése tartalékát jelenti, ezt az enélkül számolt igénybe veendő szolgáltatások 5%-ával vettük számításba.

4.5.2. Személyi jellegű ráfordítások

A bérek tervezése esetében a létszámtervben leírtakat vettük alapul. A 2022. évi záró bérekkel számoltunk, azzal, hogy a létszámkeret a személyi résznél már említett 6 fővel emelkedik. A személyi jellegű költségek kalkulációjánál figyelembe vettünk 15 %-os bérnövekményt, illetve a tervezés során munkavállalónként két havi átlagos jutalommal kalkuláltunk.

Személyi jellegű költségek (eFt)	tervezés	P&L
Bérek a 2022-es létszámra 2022-es szinten	316 774	
Tiszteletdíjak	18 650	
Tervezett béremelés	17 903	
Magánszemély megbízási díjak	6 609	
2023-as létszámnövekmény bére	33 020	
Jutalom	76 065	
Bérek, tiszteletdíjak, megbízási díjak összesen	469 021	
bérek, tiszteletdíjak		474 996
Bérjárulékok	60 973	60 973
Egyéb személyi költségek + terhei	22 860	16 885
Összesen	552 854	552 854

6.sz. ábra: A Társaság 2023-ra tervezett személyi költségei

4.5.3. Értécsökkenés

Az értécsökkenés számítását az alábbi táblázat tartalmazza:

Értécsökkenés számítása

eFt	Nyitó bruttó érték	Nyitó nettó érték	Átlagos leírás		Növekedés 2023	Érték-csökkenés	várható nettó érték 2023.12.31
Idegen ingatlanon végzett beruházás	28 442	23 823	16 év	6%	0	1 431	22 392
Vagyoni értékű jogok	46 450	2 766	3 év	33%	2 278	2 128	2 916
Tárgyi eszközök	54 673	5 831	2 év	50%	235 484	5 765	235 550
Összesen	129 565	32 420			237 762	9 324	260 858

7. sz. ábra: A Társaság immateriális javai és tárgyi eszközei

4.5.4. Egyéb ráfordítások

A kategória általában adókat, bírságokat, kötbéreket – ahol ez értelmezhető - stb., tartalmaz, amelyek összességében nehezen tervezhetők – a kategória együttes mértékét az előző évekhez hasonlóan kétmillió forintba becsültük. Külön ki kell emelni, hogy (az előző évek tervezési módszerével szakítva) ebben az évben az egyéb ráfordítások között számolunk a megvalósult projektek kivezetésével. Ebben az évben ez várhatóan 597.811 eFt összeget tesz ki.

4.5.5. Az összkép

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

A társaság szervezeti költségei

Megnevezés eFt	2022. Terv	2022. Tény	2023. Terv	Terv 2023 / Tény 2022 +/- % +/- eFt	
Projektszervezethez kapcsolódó anyagjellegű ráfordítások értéke	146 422	133 068	244 412	184%	111 344
Továbbszámlázott szolgáltatások	500	39 867	500	1%	-39 367
ANYAGKÖLTSÉG	3 053	1 312	3 086	235%	1 774
IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI	134 831	126 715	195 165	154%	68 450
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	8 538	5 041	46 161	916%	41 120
Személyi jellegű ráfordítások	354 392	330 582	552 854	167%	222 272
BÉRKÖLTSÉG	302 660	280 402	474 996	169%	194 594
SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK	12 825	12 372	16 885	136%	4 513
BÉRJÁRULÉKOK	38 907	37 808	60 973	161%	23 165
Értécsökkenés	14 245	13 891	9 324	67%	-4 567
Egyéb ráfordítások	6 463 125	5 846 284	599 539	10%	-5 246 745
SZERVEZETI RÁFORDÍTÁSOK PROJEKTEK KIVEZETÉSÉVEL	6 978 684	6 363 692	1 406 629	22%	-4 957 063
SZERVEZETI RÁFORDÍTÁSOK PROJEKTEK KIVEZETÉSÉ NÉLKÜL	517 059	518 926	808 818	156%	289 892

8. sz. ábra: A Társaság szervezeti költségei

A Társaság – a projekt átadás ráfordításaitól megtisztított – szervezeti költségei 808 818 eFt-ot tesznek ki, mely a bázis év adataihoz képest 56 %-os, 289 892 mFt-os értékbeli növekedést mutat.

A személyi ráfordítások esetében a növekedést alapvetően a bázis időszak alacsony szintje (béremelésre csak szeptemberben került sor), a tervezett létszámfelvétel többletköltsége, valamint a tervezett 15 %-os béremelés magyarázzák. A személyi állomány létszáma 2023. decemberre várhatóan 25 fő alkalmazotti létszámban realizálódik.

Az anyagköltség és anyagjellegű szolgáltatásokon belül az igénybe vett szolgáltatások mutatnak jelentős növekedést. A 68 mFt-os növekményből 16 mFt a már említett irodabérlet növekményből, rezsi és az IPAM projekt átmeneti időszakra szóló szerződéséből fakadó mintegy 43 mFt-os többletköltségek jelentik. A tervben szerepel 9 mFt előre nem látható költség, mely a költségnem 5%-val egyezik.

Az egyéb szolgáltatásokon a kifizetések volumenének növekedése miatt a számlavezetési költség és a biztosítási díjak jelentős növekedésével számolunk.

Az értékcsökkenés a kifutó beszerzések és a korábbi évek beszerzéseinek csökkenő amortizációja miatt csökkenhet.

A Társaság a tervezett költségnövekedéssel együtt is takarékos gazdálkodásra készül, 2023-ban is tartózkodni fogunk a szükségtelen megrendelésektől és kifizetésektől.

5. A Társaság 2023. évi tervezett eredménykimutatása, mérlege

5.1. Az eredménykimutatás és tételei

A Társaság 2023-as évre tervezett eredménykimutatása összességében nulla eredményt mutat.

adatok 1.000 Ft-ban

Megnevezés	2022. Terv	2022. Tény	2023. Terv	Terv 2023 / Tény 2022	
				+/- %	+/- eFt
Értékesítés nettó árbevétele	19 445	58 814	19 445	33%	-39 369
<i>KNEB</i>	945	1 059	945	89%	-114
<i>egyéb</i>	18 500	57 755	18 500	32%	-39 255
Egyéb bevételek	6 461 625	5 840 979	597 811	10%	-5 243 168
Támogatási bevételek	497 614	464 162	789 373	170%	325 211
ÜZEMI BEVÉTELEK ÖSSZESEN	6 978 684	6 363 955	1 406 629	22%	-4 957 326
Anyagjellegű ráfordítások értéke	146 922	172 935	244 912	142%	71 977
<i>ebből vállalkozási tevékenységhez kapcsolódó</i>	500	39 867	500	1%	-39 367
<i>ebből projektmenedzsmenthez kapcsolódó</i>	146 422	133 068	244 412	184%	111 344
ANYAGKÖLTSÉG	3 053	1 312	3 086	235%	1 774
IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI	134 831	126 715	195 165	154%	68 450
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	8 538	5 041	46 161	916%	41 120
Személyi jellegű ráfordítások	354 392	330 582	552 854	167%	222 272
BÉRKÖLTSÉG	302 660	280 402	474 996	169%	194 594
SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK	12 825	12 372	16 885	136%	4 513
BÉRJÁRULÉKOK	38 907	37 808	60 973	161%	23 165
Értékcsökkenés	14 245	13 891	9 324	67%	-4 567
Egyéb ráfordítások	6 463 125	5 846 284	599 539	10%	-5 246 745
ÜZEMI RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	6 978 684	6 363 692	1 406 629	22%	-4 957 063
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	0	263	0		-263

Pénzügyi műveletek bevételei		4	0		-4
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	16	0		-16
Pénzügyi műveletek eredménye	0	-12	0		12
Adózás előtti eredmény	0	251	0		-251
Társasági adó	0	23	0		-23
Adózott eredmény	0	228	0		-228

9. sz. ábra a Társaság eredménykimutatása

A bevételeket tekintve látható, hogy a Társaság rendelkezik vállalkozási típusú bevételekkel is (elsősorban a garanciális hibabejelentések koordinálása tartozik ide), másfelől számol 789 mFt-os, működési költségeket fedező támogatási bevétellel, melynek nagy része az IPAM végleges kivitelezési feladatot finanszírozó projektből származik. A működéshez szükséges forrás rendelkezésre áll.

5.2. A Társaság 2023. év végi mérlege

A Társaság mérlegét illetően az alábbi feltételezésekkel élünk:

Eszközök:

- Immateriális javak: az amortizáció számításánál leírtak szerint a 2023. december 31-re várt érték: 2.916 eFt.
- Idegen ingatlanon végzett beruházás: 22.392 eFt
- Műszaki berendezések, gépek, járművek: az amortizáció számításánál leírtak szerint a 2023. december 31-re várt érték: 235.550 eFt Ez leginkább annak köszönhető, hogy várhatóan ebben az évben vagyonkezelésbe vesszük és felújítjuk az Igazságügyi Palota és az Agrárminisztérium épületéhez kapcsolódó ingóságokat. A vagyonkezelési szerződésünk értelmében ezeket tárgyi eszközként vesszük készletre, de, tekintve, hogy ezek részben műemlékek, részben nem vesszük őket klasszikus számviteli értelemben használatba, értékcsökkenést nem számolunk el.
- Az IPAM projekt vagyonkezelésbe vett épületei és az azokon végzett értéknövelő beruházás év végi várható összege 9.362.108 eFt+9.916.000 eFt, azaz összesen 19.278.108 eFt. A lenti táblázat a projektek összefoglalását szolgálja, ezért a korábbi időszak beruházási adataival együtt ez a projekt teljes várható értékét, - azaz a befejezetlen beruházások között kimutatott 2.942.880 eFt-tal együtt 19.854.542 eFt-ot - mutatja.
- A projektekkel kapcsolatos mozgások tekintetében a Társaság az alábbiakkal számol:

Projektek (eFt)	2022.12.31. záróérték	beruházási érték 2023	vagyonkezelésbe vétel	átadások 2023	2023.12.31. záró érték	Megjegyzés:
"Szomszéd házak"	29 932				29 932	2023-ban elindulhat a projekt
Temető projektek	38 645	99 197			137 842	2021-ben elindult a projekt, 2023-ban folytatódik
Vértanúk tere	409 076			409 076	0	2023-ban önkormányzat, (köz)szolgáltatók részére történik átadás
IPAM előkészítő szakasz	8 859 423	313 651	189 034		9 362 108	Bontási kivitelezési munkák befejeződnek
IPAM végleges kivitelezési szakasz	0	9 916 000			9 916 000	2023-ban elindul a projekt végső kivitelezési szakasza

Emlékhely kivitelezés	188 735			188 735	0	átadásra kerül 2023-ban
Országház	2 032	296 799			298 831	
Kupola projektek	16 996	92 834			109 830	2021-ben elindult a projekt áthúzódik 2023-ra
Összesen	9 544 839	10 718 481	189 034	597 811	19 854 543	

10. sz. ábra: A Társaság projektjeinek tervezett előrehaladása

A pénzeszközök csökkenése abból adódik, hogy a – működési kiadások mellett – jelentős a projekt megvalósításából fakadó kiadás. Bevétele 2023-ban a saját vállalkozási bevételünkön kívül nem várunk.

Mérleg (eFt) ESZKÖZÖK	2022. Terv	2022.Tény	2023. Terv	2023 Terv/ 2022 Tény	
				+/-%	+/-eFt
Immateriális javak	4 407	2 766	2 916	105%	150
Tárgyi eszközök	7 867 476	2 994 152	3 200 823	107%	206 671
Idegen ingatlanon végzett beruházás	24 951	23 823	22 393	94%	-1 430
műszaki berendezések, gépek, járművek	5 706	5 831	235 550	4040%	229 719
Befejezetlen beruházás	7 836 819	2 964 498	2 942 880	99%	-21 618
Befektetett pénzügyi eszközök	23 875	23 875	23 875	100%	0
Befektetett eszközök	7 895 758	3 020 793	3 227 614	107%	206 821
Készletek	2 627 886	6 592 747	16 911 662	257%	10 318 915
Követelések	5 841	15 377	4 012 441	26094%	3 997 064
Értékpapírok	0	0	0	n/a	0
Pénzeszközök	1 353 772	3 487 728	2 965 776	85%	-521 952
Forgóeszközök	3 987 499	10 095 852	23 889 879	237%	13 794 027
Aktív időbeli elhatárolások	884 212	823 674	1 613 047	196%	789 373
Eszközök összesen	12 767 469	13 940 319	28 730 540	206%	14 790 221

Mérleg (eFt) FORRÁSOK	2022. Terv	2022.Tény	2023. Terv	2023 Terv/ Tény	2022
				+/-%	+/-eFt
Jegyzett tőke	5 000	5 000	5 000	100%	0
Tőketartalék	500 000	500 000	500 000	100%	0
Eredménytartalék	873	873	1 101	126%	228
Mérleg szerinti eredmény	0	228	0	0%	-228
Saját tőke	505 873	506 101	506 101	100%	0
Céltartalékok				n/a	0
Hátrasorolt kötelezettségek	0		0	n/a	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	2 860 915	2 885 370	2 948 550	102%	63 180
Rövid lejáratú kötelezettségek	9 360 601	10 337 356	25 260 809	244%	14 923 453
Kötelezettségek	12 221 516	13 222 726	28 209 359	213%	14 986 633
Passzív időbeli elhatárolások	40 080	211 492	15 080	7%	-196 412
Források összesen	12 767 469	13 940 319	28 730 540	206%	14 790 221

11.sz. ábra: a Társaság mérlege

Források:

- A Társaság nem számol hátra sorolt kötelezettségekkel, ugyanakkor a kapott garancia és a vagyonkezelésbe vett Igazságügyi Palota és Agrárminisztérium vissznyeremény-értékkel csökkentett értéke a hosszú lejáratú kötelezettségek között szerepel.
- A rövid lejáratú kötelezettségek állománya a még kiadással nem érintett támogatási előleg, a Market Zrt mérlegfordulóig várhatóan vissza nem fizetett előlege, áthúzódó áfafizetési kötelezettséggel, továbbá kb. egyhavi szállítói számlával + bérrel egyezik meg.
- A passzív időbeli elhatárolások összegét a 2023. év könyvvizsgálati díja, valamint a saját tárgyeszközök még el nem számolt értékcsökkenése adja.
- Megjegyzendő, hogy az Agrárminisztérium épület alatt megvalósítandó mélygarázshoz szükséges földmunkák révén a Társaságnak, mint bányajárulék megfizetésére kötelezettnek az értékesítendő ásványi anyagok vételára révén (a bányajárulékot meghaladó) bevétele fog származni. Ugyanakkor a beruházás általunk becsült ütemterve szerint valószínűtlen, hogy a 2023. évben eddig a munkarészig eljusson a kivitelezés. A fővállalkozási szerződés megkötése után készíti el a fővállalkozó kivitelező a projekt műszaki és pénzügyi ütemtervét, ennek birtokában pontosabb becslést készíthetünk majd.

6. A közbeszerzési terv

A 2023-as évben az ismert projektek kapcsán felmerült közbeszerzési igényt jelen táblázat tartalmazza:

A közbeszerzés tárgya és mennyisége	Irányadó eljárásrend	Tervezett eljárási típus	Időbeli ütemezés		Sor kerül-e vagy sor került-e az adott közbeszerzéssel összefüggésben előzetes összesített tájékoztató közzétételére?
			az eljárás megindításának, illetve a közbeszerzés megvalósításának tervezett időpontja	szerződés teljesítésének várható időpontja vagy a szerződés időtartama	
I. Árubeszerzés					
III. Építési beruházás					
Lerombolt historikus épületelemek helyreállításával összefüggő kivitelezési feladatok ellátása, kivitelezési munkák elvégzése 2 részben	uniós	Kbt. 81. § (1) bek.	2023. III. negyedév	2026. II. negyedév	nem
Fiumei úti Nemzeti Sírkert és a Budapesti Rendőr-főkapitányság Budapest VIII. kerület, Mosonyi utca 5., 34589 hrsz. alatti telephelye közös ledőlt, élet- és balesetveszélyes kerítésének megtámasztásával összefüggő kivitelezési feladatok ellátása	nemzeti	Kbt. 115. §-a szerinti 5 gazdasági szereplőt felkérve VAGY Kbt. 112. § (1) bek. b) pontja szerinti nemzeti nyílt	2023. II. negyedév	2025. II. negyedév	nem
III. Szolgáltatás-megrendelés					
Lerombolt historikus épületelemek helyreállításával összefüggő komplex beruházásleboncoló és műszaki ellenőri feladatok ellátása	uniós	Kbt. 81. § (1) bek.	2023. III. negyedév	2026. II. negyedév	nem
Fiumei úti Sírkert Nemzeti Emlékhellyel, valamint a kapcsolódó Salgótarjáni utcai zsidó temetővel kapcsolatos beruházásokkal összefüggő tervezői és kapcsolódó egyéb szolgáltatások végzése, dokumentációk készítése	uniós	Kbt. 81. § (1) bek.	2023. IV. negyedév	2025. IV. negyedév	nem
Fiumei úti Sírkert Nemzeti Emlékhellyel, valamint a kapcsolódó Salgótarjáni utcai zsidó temetővel kapcsolatos beruházásokkal összefüggő műszaki tanácsadói feladatok ellátása	uniós	Kbt. 81. § (1) bek.	2023. IV. negyedév	2025. IV. negyedév	nem
IV. Építési koncesszió					

7. Kommunikációs terv

A Társaság külső kommunikációjában 2023-ban is az egyes fejlesztési projektekkal kapcsolatos üzenetek lesznek fókuszban.

Az Igazságügyi Palota rekonstrukciója során elindul a kivitelezés második üteme, ezen kívül az Országház belső rekonstrukciójának és modernizációjának előkészítő munkáit övezi jelentős közfigyelem. Mindkét épület a magyar építészet kiemelkedő alkotása, megújításuk egyszerre szolgálja nemzeti értékeink megőrzését és a mai kor műszaki elvárásainak való megfelelést.

A tervezett külső kommunikáció főbb típusai:

- a) A kivitelezés előrehaladásának, a beruházás részeredményeinek, a munkálatok fontosabb „mérőköveinek” kommunikációja, az értékmentő beruházás bemutatása

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 érdeklődő része, különösen a főváros fejlesztése, és az építészeti témák iránt érdeklődők, az építész és urbanista szakma. Az Országház-projekt esetében vélhetően ennél szélesebb célcsoportot kell majd – az Országgyűlés Hivatala és a Kormány kommunikációs szakembereivel együttműködve – meghatározni, de ez attól függ, milyen döntés(ek)e)t hoz javaslatunk alapján a Kormány a beruházási terv kapcsán.

Elsősorban PR eszközök használatával proaktív kommunikációt folytatunk online és offline felületeken egyaránt.

- b) Az építkezések miatt szükségessé váló közlekedési változásokkal kapcsolatos hírek, és egyéb közérdekű információk kommunikációja (partnerségben a Belváros-Lipótváros Önkormányzatával)

Kommunikációs célok:

- a fejlesztési projektekkel járó tájékoztatási kötelezettség teljesítése
- az Országház-projekt esetében a beruházás szükségességének alátámasztása
- 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

- c) A beszerzésekkel kapcsolatos kommunikáció

Kommunikációs célok:

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

Elsődleges célcsoport: a társadalom közügyek iránt érdeklődő része.

Elsősorban PR eszközök használatával, a tájékoztatási kötelezettségek esetében proaktív, más esetben elsősorban reaktív kommunikációt folytatunk, a helyi és országos – elsősorban a közszolgálati – offline és online médiumokkal együttműködve.