

A Steindl Imre Program Nonprofit Zrt.

2019. évi

ÜZLETI TERVE



Tartalomjegyzék

1. Vezetői összefoglaló	3
2. A Társaság szervezeti – jogi működési keretei.....	5
3. A Társaság 2019. évi tervezett tevékenysége.....	6
4. A Társaság 2019. évi működése	14
5. A Társaság 2019. évi tervezett eredménykimutatása, mérlege és cash-flow-ja	24
6. A közbeszerzési terv	29
7. Kommunikációs terv	30
Melléklet	32

1. Vezetői összefoglaló

A Társaság 2019-ben várhatóan kilenc nagyobb projektet fog vinni, amelyek eltérő jellegűek és eltérő stádiumban vannak. Egyes épületeknél ebben az évben zárulnak a kivitelezési feladatok (Szabad György irodaház, Tisza Lajos irodaház), másoknál még csak a tervezés kezdődik meg (Igazságügyi Palota, Agrárminisztérium), vannak térrendezési feladataink (Vértanúk tere a Jászai Mari térrel együtt, illetve az Alkotmány utca torkolatába tervezett Nemzeti Összetartozás Emlékhelye), illetve az előzőket kiegészítő projektjeink (homlokzat- és tetőrestaurációs feladatok három „Szomszéd Ház” esetében).

A fentiek jelentős erőfeszítéseket követelnek – ahhoz, hogy az előttünk álló feladatokat eredményesen meg tudjuk valósítani, érdemes a 2019-es tervet a Társaság stratégiai céljainak kontextusába helyezni:

A Társaság első, stratégiaiainak tekinthető 2017 évi tervében került elfogadásra az a máig érvényes alapelv, hogy a Társaság a gazdálkodási stratégiát tekintve tőkemegtartó gazdálkodásra törekszik, azaz nem tervez eredményt. Ugyanitt került bemutatásra az 1788/2016. Kormányhatározatban meghatározott induló társasági projektportfólió teljes várható költsége is amelyhez képest a Társaságnak a fenti projektekből származó támogatási bevételekkel finanszírozandó 2017-2021 időszaki működési költsége a nemzetközileg is megfelelőnek mondható, a projektek összértékéhez mért 2,4%-os szinten került meghatározásra.

A projektportfólió azonban az eredeti feladatok megtartása mellett több ponton pontosításra került, illetve az 1372/2018. (VIII. 13.) Korm. határozattal jelentősen kibővült a trianoni szerződés 100-ik évfordulójára tervezett Nemzeti Összetartozás Emlékhelye megvalósításának feladatával.

Évek /Mft		2017	2018	2019	2020	2021	Összesen	A teljes becsült projekt-érték %-ában
a	A Társaság várható, támogatási bevételeiből fedezni tervezett költségei a Társaság 2017. évi tervében	277	310	329	348	369	1 633	2,4%
b	A Társaság folyó költségeit fedező támogatási bevételek a Társaság 2017 -19 éveiben a tőkemegtartási cél megvalósulása mellett	191	195	416				
c (b-a)	Többlet (+) Megtakarítás (-)	-86	-116	87			-114	
d	új projektekkal fedezendő költség az egyes években (Emlékhely)		13	152				
e (b-d)	Költségek elszámolása az induló portfólióra	191	182	264				
f (e-a)	Többlet (+) Megtakarítás (-) az induló projektportfólión	-86	-129	-64			-279	

A fenti táblázat azt mutatja meg, hogy a 2019-es év tervezett működése mennyire illeszkedik a kitűzött stratégiához – bár a 2019-es évben a Társaság tervezett költségei a korábbi időszakhoz képest jelentősen nőnek, az eredeti tervhez képest összességében még mindig jelentős az összesített megtakarítás, a portfólióbővülést is figyelembe véve pedig még a 2019-es évben is megtakarítás várható az eredeti célokhoz képest.

A 2019-es évet azonban az alapos tervezés ellenére sem látjuk át még teljes mértékben – emiatt már most szándékunkban áll a jelenlegi terv évközi módosítása. A tervmódosítás jelzett szándékát három tényező is indokolja:

- 2019 során kerülhet elfogadásra a Kossuth téren épülő és rekonstruálandó házainkra vonatkozó üzemeltetési koncepció, amelyet a párhuzamosságok elkerülését célzó, a Társaságot életre hívó építési szinergia mintájára az üzemeltetés területén is kihasználható egységesség, szinergia alapoz meg. A jelen terv még nem számol az épület-üzemeltetésből származó bevételekkel és ráfordításokkal.
- várhatóan 2019 félévre alakul ki az helyzet, hogy a Társaság átveszi az Igazságügyi Palota vagyongazdálkodását, annak kapcsolódó – hasznosítási bevételeket és üzemeltetési ráfordításokat is eredményező - következményeivel együtt. Ez a tevékenység még szintén hiányzik a 2019-es tervből.
- a Társaság eddigi tevékenységének demonstrálását szolgálja az az elképzelés, amely a Steindl Imre Programot önálló brandként kívánja bemutatni. Ezzel a szándékkal összhangban a Társaság a 2019-es évben már megjelenít egyes tételeket, de a koncepció szerves részét képező tervezett Steindl Imre Program bemutatóterem működésének részletes bemutatása még hiányzik a 2019 évi tervekből – jelenleg még csak a bérleti szerződés előkészítésénél tartunk.

Noha a fentiek a tervezés jól indokolt hiányosságait emelik ki, érdemes sorra venni azt is, amit elvégeztünk a 2019-es tervezés során: A Társaság 2019-es tervében elemezzük a működési környezetet, sorra vesszük a 2019-es évben elvégzendő feladatokat, ezekhez erőforrásokat rendelünk és be is árazzuk őket – a pénzügyi tervben bemutatásra kerül a Társaság tervezett eredménykimutatása, mérlege és cash-flow-ja is. A fentiek mellett értékeljük a várható kockázatokat, illetve a jelen dokumentum tartalmazza a Társaság 2019-es közbeszerzési tervét, valamint a kommunikációs és marketingtervet is.

Összességében kijelenthető, hogy a Társaság 2019 évi terve illeszkedik a Társaság releváns kormányhatározatokban foglalt feladataihoz, támogatja a továbblépés lehetőségeit, illetve a korábban tett ígéretek megtartására is törekszik.

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 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, valamint a Steindl Imre Program harmadik ütemével kapcsolatos további döntések meghozataláról szóló 1372/2018. (VIII. 13.) Korm. határozatban (továbbiakban „1372/2018. Kormányhatározat”) foglaltakkal egészült ki. A Társaság feladatai a fentiekkel összefüggésben az alábbi tevékenységekre összpontosulnak:

- állami építési és felújítási projektek szervezése,
- vagyonkezelési feladatok, illetve ezekre való felkészülés a leendő Igazságügyi Palota 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 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;

- A kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének településkép védelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról szóló 19/2018. (II. 14.) Korm. rendelet;
- A Steindl Imre Program harmadik ütemével kapcsolatos további döntések meghozataláról szóló 1372/2018. (VIII. 13.) Korm. határozat.

3. A Társaság 2019. évi tervezett tevékenysége

3.1. A kiinduló helyzet

A Társaság helyzetét 2019-re tekintően az alábbi tényezők határozzák meg:

- a külső környezet
- a Társaság determinációi, illetve az előtte álló célok és feladatok

3.1.1. A külső környezet

Az általános gazdasági környezetet illetően a 2019. évi költségvetési törvényjavaslatot elemző MNB Költségvetési Jelentéséből¹ indultunk ki. Az alábbi táblázat a PM 2019-es költségvetési javaslata és az MNB fontosabb makrogazdasági előrejelzéseinek összehasonlítását tartalmazza:

A makrogazdasági előrejelzések összehasonlítása

	2017	2018			2019		
	Tény	Költségvetés	MNB	Elterelés	Költségvetés	MNB	Elterelés
GDP	4,0	4,3	4,4	0,1	4,1	3,5	-0,6
Háztartások fogyasztási kiadása	4,7	5,2	4,9	-0,4	4,8	3,2	-1,6
Közösségi fogyasztás	0,8	1,7	1,2	-0,5	1,0	0,5	-0,5
Bruttó állászerző-felhalmozás	10,8	12,8	14,0	2,1	7,3	9,8	1,3
Export	7,1	7,2	7,5	0,3	6,9	7,5	0,6
Import	9,7	9,2	9,7	0,5	7,4	8,2	0,8
Infláció	2,4	2,5	2,8	0,3	2,7	3,1	0,4
Bruttó keresettőmeg	14,9	12,7	12,2	-0,5	10,3	7,6	-2,7
Bruttó állagkereset	12,9	10,7	10,3	-0,4	8,8	7,1	-1,7
ebből versenyszektor	11,6	10,4	10,0	-0,4	9,3	7,2	-2,1
Foglalkoztatottak száma	1,6	1,3	1,4	-0,1	1,3	0,4	-1,1
ebből versenyszektor*	2,2 (2,9)	2,2	1,9 (2,2)	0,0	1,9	0,7 (0,6)	-1,3

Megjegyzés: *A költségvetési törvényjavaslat elterelése az infláció a versenyszektor, ezért ráadásban közöljük a költségvetési makropolitikával össze-
hangzó MNB-tervezési inflációt, illetve az elterelést is a költségvetési makropolitikával össze-
hangzó MNB-tervezési inflációval.

Forrás: 2019. évi költségvetési törvényjavaslat, Inflációs jelentés (2018. június).

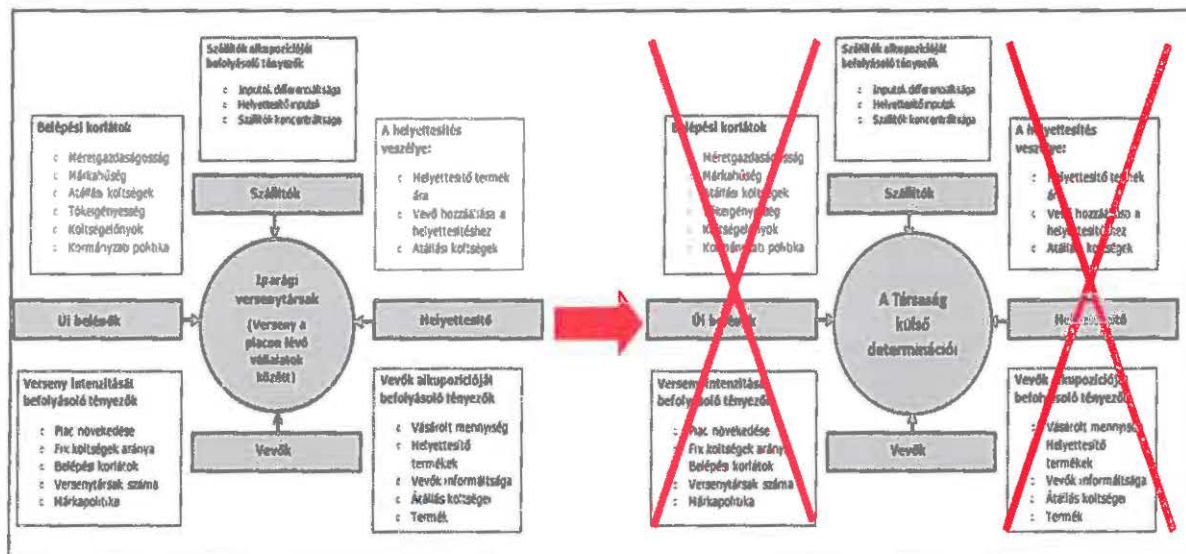
A fentiek alapján megállapítható, hogy 2019-re:

- mindkét intézmény a 2018-asnál némileg kisebb, de továbbra is érdemi GDP-növekedéssel számol,
- a beruházások növekedése is visszaesik, de a növekedés mértéke még a pesszimistább MNB szerint is robusztus, 8%-ot meghaladó marad,
- az infláció két év stagnálást követően mindkét intézmény szerint enyhén növekedésnek indul,
- a keresettőmeget illetően mindkét intézmény jelentős növekedést valószínűsít, amely – szintén egybehangzóan – meghatározóan az átlagkereset növekedésére alapozódik.

¹ <https://www.mnb.hu/letoltes/koltsegvetesi-jelentes-2018-hun.PDF>

A szűkebb környezet értékelésére elemzési keretként egy egyszerűsített Porter-modellt választottunk. Az alábbi ábra jól mutatja, hogy a Társaság speciális tevékenységére tekintettel a Társaság külső környezetét a megrendelői (vevői) illetve a szállítói oldal határozza meg.

A Társaság külső környezeti meghatározottsága



A megrendelői (állami) oldalra vonatkozóan 2019-re az alábbi kijelentéseket tartjuk relevánsnak:

- A Társaság világosan kijelölt célokkal rendelkezik 2019 vonatkozásában.
- A megrendelői (állami) környezet esetében mind a tulajdonosi joggyakorló, mind a számunkra releváns kormányzati szereplők szempontjából stabilitást tételezünk fel. A Társaság számára a közszféra 2018 végén bejelentett hatékonyságnövelő átalakítása jelentős kockázatokat és érdemi lehetőségeket is rejt.

Kockázatok:

- o egyes területeken átalakulási jellegű kockázatok
- o növekvő leterheltségű kormányzati partnerek
- o elhúzódnó döntéshozatal

Lehetőségek:

- o egyszerűsödő szabályozások, egyszerűsödő ügyintézés

- Fontosnak és figyelendőnek tartjuk a megrendelői (állami) oldalon a hasonló profilú állami tulajdonú építési projekt-társaságok feladatainak és szabályozási környezetüknek alakulását is. E tekintetben kiemelt figyelmet fordítunk a T/3367. számú, az állami magasépítési beruházások megvalósításáról szóló törvényjavaslatban² említett, állami Beruházási Ügynökségre, illetve a Kiemelt Kormányzati Beruházások Központjára.

A szállítói (építőipari) oldalt illetően két forrásra támaszkodtunk, az Építési Piaci Prognózis 2019-2022³ című kiadványra, illetve az ÉVOSZ (Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége) 2018 évi konjunktúrafelmérésére⁴

Az Építési Piaci Prognózis az alábbiakat valószínűsíti:

- más ágazatokhoz képest lényegesen nagyobb konjunkturális kilengések, jelentős regionális és részpiaci eltérésekkel,

² <http://www.parlament.hu/irom41/03367/03367.pdf>

³ http://mek.hu/media/files/2018/letoltheto/sajtoanyag_epitesi_piaci_prognosis_2019-22_BuildCom_2018.11.20.pdf

⁴ <http://www.evosz.hu/data/dokument/cikk1239.pdf>

Az említett hatékonysági korlátok nemzetgazdasági szinten is értelmezhetők, ennek csökkentésére 2018-20 folyamán elköltendő 20 Mrd Ft-os építőipari technológiai korszerűsítési és hatékonyságnövelési program⁵ indult.

A fentiek alapján 2019-re az építőipari környezetet illetően (szállítói oldal) az alábbi kijelentések tehetők:

- A differenciált építési piacon összességében marad a kapacitás-szűkösség, részben a hatékonysági fékek, részben a munkaerőhiány miatt.
- A számunkra releváns nagy építő cégek részpiacán a lakossági kereslet csökkenése 2019-20-tól oldhatja a kapacitáshiányt (beszállítói kínálat növekedése).
- Az áremelkedések várhatóan növekvő problémát jelentenek, részben az emelkedő infláció, részben a béremelkedések, részben az általános áremelési várakozások következtében.
- A kapacitás-szűkösség következtében érdemi kockázatot jelent a beruházások elhúzódása, illetve ennek következményei (többletköltségek, stb.)

3.1.2. A Társaság előtt álló célok és feladatok

A Társaság 2019. évi céljai az alábbi feladatok köré csoportosulnak:

1. **A Szabad György irodaház és a Tisza Lajos irodaház építésének befejezése**
2. **Előrehaladás a Szomszéd Házak, illetve az MFB székház esetében**
3. **A Vértanúk tere, illetve ehhez kapcsolódóan a Jászai Mari tér felszíni munkálatainak megkezdése**
4. **Tervezési feladatok az Agrárminisztérium esetében**
5. **Tervezési és kivitelezési feladatok a Nemzeti Összetartozás Emlékhelye, illetve az Alkotmány utca felszíni rendezése vonatkozásában**
6. **Tervezési és vagyonkezelési feladatok az Igazságügyi Palota esetében**
7. **Üzemeltetési koncepció elkészítése és érdemi közreműködés a döntést követően a végrehajtásban**
8. **Egyéb projektek és tevékenységek**

3.2. Az egyes projektben tervezett előrehaladás 2019-ben

3.2.1. A Szabad György irodaház és a Tisza Lajos irodaház építése

Mindkét ingatlan vagyonkezelője az Országgyűlés Hivatala. Mindkét projekt esetében elmondható, hogy a megkötött támogatási szerződések által finanszírozottan folyik a kivitelezés, és mindkét épület esetében - alátámasztva a külső környezet elemzésénél leírtakat – sor került a kivitelezési szerződések határidő-hosszabbításra vonatkozó módosítására is. A jelenleg érvényes kivitelezési szerződések alapján a Tisza Lajos irodaház használatba vételi eljárásának kezdete 2019. március 15-re, míg a Szabad György irodaháznál a teljesítési véghatáridő 2019 június 28-ra módosult, mindkettő esetében néhány hónapos csúszás következett be.

A csúszásból adódó többletköltségek finanszírozása előre láthatóan nem igényel többletforrást, ezt a Társaság az egyes támogatási szerződéseken belüli átcsoportosítással kezeli.

Ezen projektek esetében a fontosabb 2019-es feladatok az alábbiak:

- A kivitelezés befejezése
- A használatba adás az ingatlanok vagyonkezelője számára, illetve a kapcsolódó garanciális javítások felügyelete
- A támogatással való elszámolások, illetve a kapcsolódó számviteli feladatok
- Megfelelő vezetői döntés esetén az üzemeltetés kialakítása

⁵ <http://www.kormany.hu/hu/nemzetgazdasagi-minisztrium/hirek/indul-az-epitoipari-cegek-fejleszteset-segito-20-milliard-forintos-palyazat>

3.2.2. Társasházi homlokzat / tetőidom rekonstrukciós projektek

3.2.2.1. „Szomszéd házak”

A két „szomszéd ház” – Kossuth Lajos tér 9., Vértanúk tere 1. - homlokzati és tetőidom-rekonstrukciója a Szabad György Irodaház építéséhez kapcsolódó speciális alprojektnek tekinthető, de az itt kidolgozandó finanszírozási és projekt-lebonyolítási megoldás további hasonló beruházások számára szolgálhat modellként. A kihívás elsősorban az épületek társasház jellegéből fakad, ahol a lakókkal együttműködve – adott esetben velük szemben - kell érvényt szerezni a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezete településkép védelméről szóló kormányrendeletben foglaltaknak.

A jogi környezetet a 19/2018. (II. 14.) Korm. rendelet (a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének településkép védelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról) biztosítja, ez a jogszabály a támogatás kezelőjének az NFSI Nemzeti Fejlesztési és Stratégiai Intézet Nonprofit Kft-t, a hitel folyósítására az MFB Zrt.-t, valamint a beruházás lebonyolítójának pedig a Társaságot jelöli ki.

A finanszírozási megoldásról szóló egyeztetések befejezése az első negyedévben reális célnak tűnik. Ennek alapján az MFB és az NFSI elkészítheti finanszírozási termékét, kiírhatja a szükséges pályázatot amire beadhatja pályázatát a két érintett társasház - ha a társasházi közgyűlést sikerül meggyőzni. Reális célnak ebben az évben a szükséges szerződések – beleértve a kivitelezői szerződés – megkötése látszik. Mivel a tetőfelújítást (héjalás-cserét) is tartalmazó munkákat még az ősz előtt be kellene fejezni, ebben a naptári évben a felújítás megkezdésének kicsi az esélye. A konstrukció Achilles-sarka az egyes albetét-tulajdonosok de facto vétőjoga.

3.2.2.2. Vécsey utca 4 – MFB-székház

Ez a beruházás kétféle modellben bonyolítható le.

Az épületben az MFB 75%-os tulajdonrésszel rendelkezik. Amennyiben – a korábbi egyeztetéseknek és a többi tulajdonos elvárásának megfelelően – az MFB (illetve tulajdonosa, a Magyar Állam valamilyen szerve) vállalja a kisebbségi tulajdonosokra eső költség viselését, úgy a többi albetét-tulajdonos támogatás nélkül is megoldható a beruházás. Ez esetben műszaki / jogi megoldást kell találni a felső szinti magánlakások érintettségének kezelésére. Járulékos probléma az is, hogy az MFB-re vonatkozó speciális szabályozási környezet lehetővé teszi-e ilyen, egyes értelmezések szerint magántulajdonosok számára nyújtott támogatást is tartalmazó konstrukció megvalósítását.

Elvileg az is lehetséges, hogy erre a társasházra is a fenti, „szomszéd házas” modell valósul meg. Ez megoldja az MFB speciális finanszírozási szabályaiból fakadó problémát, viszont de facto vétőjogot biztosít a kisebbségi tulajdonosok számára.

A kérdéssel kapcsolatban felső szintű vezetői döntés szükséges. Amennyiben ez hamarosan megszületik, 2019 folyamán lehetséges a beruházás megvalósítása.

Tekintettel a fizikai közelségre, ezt a beruházást a Vértanúk tere- beruházással azonos beruházáslebonnyolító műszaki ellenőrrel kívánjuk megvalósítani, amelynek kiválasztása, illetve a szerződéskötés már 2018-ban megtörtént. Megtörtént a Vécsey utca 4. sz alatti épület tervezőjének kiválasztása is.

3.2.3. Vértanúk tere

A Vértanúk terének átalakítása tekinthető a 2019-es év egyik kulcsprojektjének. A térrendezés három alprojektre tagolódik.

- Első lépésben a Jászai Mari térre költöztetendő Nagy Imre szobor végleges környezetének kialakítása történik meg. Ez a gyakorlatban a Jászai Mari téren a szobor környezetének újragondolását, a szobor felállítását, valamint a tér felszíni rendezését jelenti. Ennek tervezett véghatárideje 2019 júniusa.
- A második alprojekt a tulajdonképpeni Vértanúk terének újrendezése, gyalogos prioritásúvá alakítása, az 1945-ben lebontott Vértanúk emlékmű újrafelállítását célozza. Ezt a feladatot a tervek szerint a Társaság 2019 novemberéig valósítja meg
- A harmadik alprojekt a Szabadság téri mélygarázs Vértanúk terére történő Vécsey utcai kihajtójának lezárása, illetve az ezzel kapcsolatos felszíni rendezés és egyéb feladatok. Ez az alprojekt várhatóan átnyúlik 2020-ra.

A fentiek mellett a Vértanúk terén végrehajtott beruházás a fentiek szerint a Szomszéd Házak projekthez is hozzájárul a Vécsey utcai épülethez biztosított kapacitás-megosztással.

3.2.4. Agrárminisztérium

Az Agrárminisztérium esetében jelentős változást hozott az épület alatti mélygarázs iránti igény. Az új elem megjelenése következtében a Társaság felülvizsgálja, szükség esetén módosítja, kiegészíti a korábban készített építéstörténeti és művészettörténeti dokumentációt, az épület teljes körű építészeti és műszaki felmérésének dokumentációját, a döntéshozókészítő tanulmányt, a tervezési programot, illetve felülvizsgálja, szükség szerint módosítja, kiegészíti a korábban a beruházásleboncoló/műszaki ellenőr feladatok ellátására kötött megbízási szerződést is. Lényeges kérdést jelentett a mélygarázs kapcsán a bontási munkák terjedelme is – itt az a döntés született, hogy az épület hátsó traktusán lehetségesek a bontási munkák, ami lényegesen megkönnyíti a tervezett mélygarázs kivitelezését.

2019 folyamán az épület vonatkozásában a Társaság az alábbiakkal számol:

- 2019 márciusig megtörténnek a felülvizsgálatok és elkészül a megújított tervezési program
- Ezt követően 2019 októberig következik a tervezési fázis, és megkezdődik a kivitelező kiválasztása. A kivitelezés megkezdésével 2020-ban számolunk.

3.2.5. Alkotmány utca – Nemzeti Összetartozás Emlékhelye

A beruházás vonatkozásában a legfontosabb viszonyítási pont 2020. június 4-e, a trianoni szerződés aláírásának 100. évfordulója - ez egyben az Emlékhely elkészültének teljes mértékben rugalmatlan határideje is. A már megkötött tervezési szerződés alapján a kiviteli tervek 2019. kora tavaszára készülnek el, a kivitelező gyors kiválasztását követően pedig megkezdődhet az Emlékhely létesítésével kapcsolatos feladatok végrehajtása.

A tervezési és kivitelezési feladatok finanszírozását célzó, 5.080 Mft. értékű támogatási szerződés 2018.10.17-én aláírásra került, a Támogató a 2018. évi részletet átutalta.

3.2.6. Igazságügyi Palota

Az Igazságügyi Palota vonatkozásában a Projektirányító Bizottság 2018 decemberében elfogadta a tervezési programot, aminek következményeként 2019 februárjában megkezdődhet a tervezés, amely előre láthatóan 2019 késő őszen fejeződik be. A kivitelezés megkezdése a tervek szerint az Agrárminisztériumhoz hasonlóan 2020-ban várható.

Az Igazságügyi Palota vonatkozásában fontos kérdés a vagyonkezelés ügye. Az épület tulajdonviszonyait illetően vita áll fenn a Magyar Államot képviselő MNV Zrt és az épület egy részét használó Politikatörténeti Intézet között. A Társaság és az MNV Zrt álláspontja a vagyonkezelés kérdésében egybeesik - az épület egy részének vagyonkezelésbe adásának/vételének nem látjuk értelmét.

A 2019-es terv vonatkozásában a vagyonkezelést illetően úgy kalkulálunk, hogy a tulajdonviszonyok rendeződését reálisan 2019 felévére látjuk kivitelezhetőnek, ekkortól tartjuk lehetségesnek az épület vagyonkezelésbe vételét is. A vagyonkezelés pénzügyi következményeit illetően annak aktuálissá válásakor a Társaság a konkrét információk birtokában módosítani kívánja a jelenlegi üzleti tervét.

3.2.7. Üzemeltetési koncepció

A 1372/2018. (VIII. 13.) Kormányhatározat 5. pontja alapján a Társaság útján megvalósuló állami projektekhez kapcsolódó egyes épületek, épületrészek – azaz a Beruházások – üzemeltetésének a projektek befejezését követően a felesleges párhuzamosságok elkerülésével és egységes üzemeltetési rendszer kiépítésével kell megvalósulnia. A koncepció 2018. december 31. napjával elkészült.

A 2019. évi üzleti terv során úgy kalkulálunk, hogy a koncepciónak a Társaság aktív részvételét tartalmazó megvalósulása (üzemeltetés kezdete) a két irodaház átadását követően történik meg, feltehetően nem függetlenül az Igazságügyi Palota vagyonkezelésbe vételétől. Így az Igazságügyi Palota vagyonkezelésénél említett várható üzleti tervmódosításra abban az esetben is sor kerül, ha az üzemeltetési koncepció megvalósítása a megfelelő döntések alapján ezt igényli.

3.2.8. Egyéb projektek

Egyéb projektekként az alábbiak nevesíthetők:

- A Kossuth Lajos tér 13–15. szám alatti társasház homlokzati- és tetőrekonstrukciója, a 1788/2016-os Kormányhatározat alapján. Miután 2019-ben nincs olyan műszaki tevékenység tervezve, amellyel az itteni tevékenység szinergikusan volna végezhető, itt 2019 folyamán nem tervezünk érdemi tevékenységet.
- A BME CH épületének kupolarekonstrukciója a Társaság számára inkább perspektivikusan fontos – ez jelenleg az egyetlen Steindl Imre Programon túlmutató projektünk. A projekt előkészítése 2017 folyamán kezdődött meg, majd 2018 során a másik fél (BME) passzivitása okán döntés született a szüneteltetésről. Tekintettel a Steindl Imre Program 3. ütemének egyéb feladatokkal való bővülésére, 2019 folyamán sem tervezünk érdemi aktivitást.

A Társaság 2019-re tervezett egyéb tevékenységei részben általánosan kapcsolhatók a Steindl Imre Programhoz, részben pedig az előzőekben kifejtett részcélok megvalósulását szolgálják, részletesebben pedig a következő alfejezetben kerülnek bemutatásra

3.3. Egyéb tevékenységek és prioritások

A Társaság életét 2019-re meghatározó egyéb tevékenységeket az alábbiak indokolják:

- A Társaság működésének harmadik évében ideje számot vetnünk azzal, hogy a Társaság nevét adó **Steindl Imre Program** a Parlament külső felújítását követően hivatalosan is 2011-ben indult, mára pedig a budapesti városépítészeti egyik megőrzendő brandjévé vált. A Társaság és tulajdonosi joggyakorlója fontosnak tartja ennek a brandnek a méltó megőrzését és ápolását, és ezt a 2019-es év üzleti tervében is meg kívánja jeleníteni. A Steindl Imre Program brand infrastruktúra fejlesztése elsősorban dokumentációs feladatokat és az ismertség növelését célozza.
- Bár a Társaság alapvetően projektcéggént működik, a 2019-es illetve ezen az időszakon túlmutató feladatok ellátása a projektszerű működés mellett magasabb fokú szervezettséget is megkövetel. Ez a magasabb fokú szervezettség részben létszámtöbbletet, szervezetépítést követel meg, részben pedig szélesebb körű kitekintést – ez összefoglalóan a **HR-infrastruktúra fejlesztésének** nevezhető.
- A fentiek jól egészítik ki a Társaság alap gondolatát, a kiemelt nemzeti emlékhelyen történő Kossuth téren meglévő állami épületek felújításában és működtetésében megnyilvánuló **szinergiára törekvést**, ez a 2019-es üzleti terv elkészítése során is szemünk előtt kívánjuk tartani

3.4. A 2019-es üzleti év fontosabb kockázatai és kezeléseik

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

- a. A munkák végzése során felmerülő kockázat (harmadik személyt érintő vagyoni, és nem vagyoni kár:
A kivitelezőket felügyelő beruházás-lebonyolító 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 közepes volt, a munkák előrehaladásával csökkenő, a Társaság kárfelelősségének valószínűsége alacsony.
- b. A beruházói szándék megkérdőjeleződése:
A jelentős közfigyelem miatt ezzel a kockázattal is számolnunk kell. A kockázat minimalizálása érdekében folyamatosan teszünk lépéseket az egyes projektek szabta feladatok, a projektek kapcsán illetékes döntéshozók, illetve az építés-szakmai és kommunikációs feladatok ellátásával megbízott munkatársaink szakmai javaslatai alapján.
A kockázat bekövetkezésének valószínűsége a fenti intézkedések végrehajtásával alacsony szintre csökkenthető.
- c. A projektek a szállítói környezet hatási okán késést szenvednek és/vagy a megvalósításuk a tervezetthez képest többletköltségekkel jár.
Amennyiben a kockázati események alacsony szinten következnek be, ez a támogatási szerződéseken belül kezelhető (3 hónap „türelmi idő, illetve a költségeken belül átcsoportosítási lehetőségek). Az említett kockázat magas szintű bekövetkezését elsősorban megelőzéssel kívánjuk kezelni, az érintett tervezői/kivitelezési szerződésekben szereplő ellenőrzési/felügyeleti eszközök alkalmazásával.
- d. A projekt megvalósításához szükséges forrás biztosítása ellehetetlenül, vagy időben elhúzódik:
Az üzleti terv során 2019. évre figyelembe vett források a Társaság rendelkezésére állnak, a kockázat bekövetkezési valószínűségét a folyamatos figyelem fenntartása mellett alacsonynak véljük.
- e. A Társaság belső szervezettsége, humán infrastruktúrája nem felel meg a feladatok jelentette kihívásoknak:
A Társaság a fenti kockázatokot részben szervezeti növekedéssel, illetve a szervezettség magas szinten tartásával, részben pedig a humán infrastruktúra fejlesztésével kívánja kezelni. Ez utóbbi kétirányú; az építőipari béremelkedés ellensúlyozására jelentős béremelést irányzunk elő az egyébként is előirányzatszerűen működő Juttatási Versenyképességi Alap megszüntetése mellett, emellett nagyobb hangsúlyt kívánunk fektetni az egyes munkavállalók szakmai előrehaladására is (épület- és kiállítás-látogatások Magyarországon és külföldön, illetve célzott tanfolyamokon való részvételek).
A béremelésekkel kapcsolatos megfontolásainkat a Melléklet tartalmazza
- f. A projektek jogszabályi környezetének változása:
Ebben az esetben az üzleti terv, esetleg a tervezett részhatáridők felülvizsgálata és módosítása válhat szükségessé.

4. A Társaság 2019. évi működése

4.1. A gazdálkodás keretei

A Társaság –tekintettel a nonprofit jellegre és a gondos gazdálkodás alapkövetelményeire – alapvetően tökemegtartó gazdálkodást folytat, azaz törekszik arra, hogy a bevételeiből a költségeit fedezze, de profitcélja nincs.

A Társaság a költségeinek fedezetére háromfajta bevétel áll rendelkezésére, ezek az alábbiak:

- a támogatási szerződésekben a Társaság költségeire elkülönített részek (SIP fee), ez alkotja a költségfedezet zömét
- a megbízási szerződésekből elkülöníthető bevételek
- pénzügyi jellegű bevételek

A Társaság 2018 III. negyedévi záraskor az alábbi adatokkal rendelkezett:

- A megkötött támogatási szerződésekben a fel nem használt SIP-fee:	612 Mft
- A várható költségfedezeti célú felhasználás (2018 prognózis):	- 195 Mft
Marad	+418 Mft

2018. IV. negyedévében az alábbi lényeges döntések születtek:

- Átcsoportosítások a projekteken belül a működési költségkeretek terhére (Tisza Lajos Irodaház átadási határidő-módosulásából fakadó beruházás-lebonyolítói többletköltség): -12 Mft
- Új támogatási szerződések működési költségkeretei (Vértanúk tere 181 Mft, Emlékhely: 240 Mft, Üzemeltetés 1 Mft), összesen +422 Mft

A Társaság költségei így az aláírt támogatási szerződések alapján közel 830 Mft mértékben fedezhetők, amely már tartalmazza a 2018 III. negyedévi készült prognózis szerinti várható 2018 évi felhasználást (195 Mft). A leszerződött költségfedezet így biztonságos gazdálkodást előlegez meg 2019-re azzal, hogy 2020 folyamán már aktuálissá válik a tér keleti részén található két nagy épület (Agrárminisztérium, Igazságügyi Palota) kivitelezése is, újabb támogatási szerződések megkötésével.

4.2. A prioritások kezelése

A 3.3. pontban részletezett prioritások az alábbiak szerint épülnek be a Társaság 2019 évi költségvetésébe:

- HR- infrastruktúra-fejlesztés: A létszámtöbblet a Társaság 2019. évi létszámtervében jelenik meg, a béremelések illetve egyéb motiváció/stabilizációs eszközök pedig béremelésként kerülnek megtervezésre.
- Steindl Imre Program – arculatépítése: Az ezzel kapcsolatos tervezett kiadásokat a Társaság kommunikációs terve tartalmazza..
- A szinergiák: A szinergikus hatások alapvetően a projektek vonatkozásban működnek (közös szakértők, összehangolt tevékenységek, stb.), költségeik leginkább az egyes projekteken kerülnek érvényesülésre az alacsonyabb egységnyi ráfordításokon keresztül (nem/kevésbé keletkeznek ki nem használt kapacitások). A pozitív szinergia az egyes épületek műszaki tartalmában is megjelenik, illetve megjelenhet (Agrárminisztérium és Igazságügyi Palota: közös használatú mélygarázs, étterem, adott esetben fűtés; utóbbival kapcsolatban a távfűtés lehetőségét is vizsgáljuk).

4.2.1 Béremelések kezelése, a Juttatási Versenyképességi Alap megszüntetése

A Juttatási Versenyképességi Alap a Társaság humán erőforrásainak a fejlesztését és megtartását célozta, különös tekintettel az építőipar és az államigazgatás területén érzékelhető jelentős béremelésekre. Az Alapba 2018-ban 15 Mft került, ami nagyságrendileg 11%-os általános béremelés fedezetének volt tekinthető. Ebből a Társaság 2018 folyamán 2.136 eFt-ot használt fel, az alábbi táblázatban részletezett módon:

A Versenyképességi Alap 2018. évi felhasználása

Juttatási Versenyképességi Alap 2018

1 000 Ft

		2018
Bevétel		15 000
Felhasználás		
<u>1, műszaki terület fizetésemelés</u>		<u>1 398</u>
bérenövekmény	1 155	
járadékok	243	
<u>2, jutalmak</u>		<u>424</u>
jutalom	350	
járadékok	74	
<u>3. tanulmányi szerződés</u>		<u>315</u>
kifizetés	174	
adóvonzat	141	
Összesen		2 136
Maradvány		12 864

A Társaság 2019 évi költségvetési javaslata két elemet tartalmaz:

- A Juttatási Versenyképességi Alap megszüntetése, tekintettel az Alap egyébként is előirányzatszerű – a maradvány évek közötti átvihetőségét nem biztosító – működésére.
- A 2019. évi terv a Társaság számára béremelésekre és annak járadékaira 38,4 Mft-ot irányoz elő, tekintettel a tartós építőipari béremelési várakozásokra, és az államigazgatásban megindult béremelésekre.

4.2.2. A Kommunikációs kiadások

A kommunikációs kiadások közül a legjelentősebb összeget a Steindl Imre Program brand-építése jelenti, célja a program egyes múltbeli elemeinek, illetve az aktuális fejlesztések dokumentálása, rendszerbe foglalása, illetve azok közzététele, az ismertség növelése. Mindezek 12 Mft értékben (5 Mft személyi ráfordítás 7 Mft anyagjellegű ráfordítás) épülnek be a Társaság 2019 évi tervébe, a kommunikációs tervben részletezett feladatokra.

A fentieket egészíti ki a tervezett bemutatóterem (lásd Elhelyezés, 4.3.2 alfejezet)

4.3. Létszám- és infrastruktúra

4.3.1. Létszámterv

Az alábbi táblázat a Társaság munkavállalói létszámtervét mutatja be:

A Társaság létszámának alakulása

		2017.12.31	2018.12.31		2019.12.31
		TÉNY	TERV	TÉNY	TERV
Vezérigazgatóság		3	3	3	3
	vezérigazgató	1	1	1	1
	gazdasági igazgatóság	2	2	2	2
Működtetés		6	6	6	7
	vezérig. h.	1	1	1	1
	vezérig. h. titkárság	1	1	1	1
Fejlesztés	operatív igazgatóság	1	1	1	1
	vezérig. titkárság	1	1	1	1
	jog (jogtanácsosok, jogi előadók)	2	2	2	3
		3	6	3	8
	vezérig. h.	0	1	0	0
	vezérig. h. titkárság	1	1	1	2
	projektmérnökök	2	3	2	3
	gépész szakértő				1
	elektromos szakértő				1
	üzemeltetés-szervező				1
	üzemeltetési mérnök	0	1	0	0
	Összesen	12	15	12	18

A Társaság munkaszervezetét 2018. év végén 12 munkavállaló alkotja, ami közel megegyezik a 2017 végi állapottal. 2019 folyamán hat fővel kívánunk bővíteni:

- egy fő működtetési/jogi terület
- egy fő projekt-adminisztráció
- egy fő projektmérnök
- egy fő üzemeltetés-szervező (az Igazságügyi Palota vagyongazdálkodásához kapcsolódóan)
- két félállású szakértő (villamos, illetve gépész), az induló kivitelezési munkákhoz társasági szakmai erősítését célozva.

A munkaszervezetet további három, állandó megbízási szerződéssel foglalkoztatott munkavállaló egészíti ki; őket az építési engedélyeztetéshez, a külső kommunikációhoz és új feladatként a Steindl Imre Programhoz kapcsolódó dokumentációhoz kapcsolódó feladatok ellátásához kívánjuk igénybe venni.

Egyes feladatokat – a 2018-es évhez hasonlóan változatlanul külső szakértők bevonásával látunk el, a konkrét napi igényekhez igazodva. Ilyen területek például: közbeszerzési jog, cégbírósági eljárás, könyvelés, adótanácsadás, IT, 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.

4.3.2. Elhelyezés

A létszámnövekedés következtében szűk keresztmetszetek kialakulásával számolunk az elhelyezést illetően. A jelenlegi, Kossuth tér 16-17. alatti, az OGYH által bérelt irodát jelenleg a tulajdonosi joggyakorló engedélyével bérletdíj-mentesen használjuk. Másfelől ismert az is, hogy a jelenlegi – raktár jellegű – területet a tulajdonos OGYH át kívánja alakítani úgy, hogy abban más technikai funkciók is helyet kapjanak.

A Kossuth Lajos tér jelenlegi arculatának megtartását szem előtt tartva tárgyalásokat folytatunk a Kossuth Lajos tér 13-15 sz. társasház földszintjén található ingatlan (volt Erste fiók) bérletét illetően.

Az üzleti terv azzal a feltételezéssel készült, hogy 2019 első két hónapjában még szíveségi alapon használjuk a jelenlegi ingatlant, ezt követően azonban a Társaság egyes egységei a szomszédban elhelyezkedő - kibérlendő – volt Erste fiókba költöznek át. Az új bérleményt nettó 20 euró/m²-es bérleti díjjal vettük számításba, azzal, hogy adott esetben a leendő kivitelezéseknél a tárgyalók kooperáció céljára bérbe adhatók lesznek.

Az említett bérleménynek a Kossuth Lajos térre nyíló, utcafronti részét a Steindl Imre Programot bemutató kiállítóteremként kívánjuk hasznosítani.

A Társaság elhelyezése

ELHELYEZÉS (eFt)	Beruházás	Költség
Összesen	59 764	
	5 000	54 764
felújítási-átalakítási feladatok	5 000	
bérleti díj rezsivel		54 764
1 - 2. hónapok		0
3 -12. hónapok		54 764

4.3.3. Informatikai-irodatechnikai infrastruktúra

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

- Géppark és általános infrastruktúra
- Alkalmazások
- Kapcsolódó szolgáltatások

Mivel a Társaság működése napjainkra kialakult, beruházásokkal alapvetően a létszámnövekedés, a tárolókapacitás bővítése, valamint a honlap továbbfejlesztése kapcsán számoltunk.

A létszámnövekedés és a tároló-kapacitás bővítés esetében a 2018. decemberében indított beszerzések és 2019. januárjában kötött szerződések adataiból indultunk ki.

Az alkalmazásokat illetően is igaz, hogy a Társaság infrastruktúrája már kialakult, új alkalmazásokkal, illetve jelentő fejlesztésekkel a honlapot továbbfejlesztése mellett nem számoltunk.

A kapcsolódó szolgáltatások esetében sem számoltunk a létszámfejlesztéstől eltekintve jelentős egyéb hatásokkal.

A fenti bontás szerinti terveket az alábbi táblázat mutatja be:

A Társaság informatikai beruházási és költségei 2019-ben

INFORMATIKA (eFt)	Beruházás	Költség
	35 591	
	27 136	8 455
Géppark és általános infrastruktúra	29 820	
	26 501	3 318
Létszámbővülés és cserék	15 282	
Fénymásolás		305
Tárolókapacitás-bővítés	11 219	
Licenszek		240
Support		2 774
Alkalmazások	5 125	
	635	4 490
Honlap	635	533
Iktatási rendszer		1 981
Jogtár / Céginfo		948
Tervkezelő rendszer		813
Takarnet		20
Giro		195
Kapcsolódó szolgáltatások	646	
	0	646
Telefon, mobiltelefon		364
Internet		282

4.4. A várható bevételek

A 2018-ban várhatóan rendelkezésre álló források a következők:

- A megkötendő támogatási szerződések
- Vállalkozási bevételek
- A Társaság fel nem használt saját tőkéjének hasznosítása.

A támogatásokra kapott előfinanszírozás hasznosításának lehetősége az Ávr. 2018. augusztusi változását követően megszűnt, ezt a Társaság a befektetési politikáján átvezette.

4.4.1. Támogatási szerződések, támogatási bevételek

A támogatási szerződések bevételeit 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 Önköltség-számítási Szabályzat szerint végezzük el.

A szervezeti költségeket fedező bevételeket illetően továbbra is a 2017-es év tervezésénél használt kritériumokat tekintjük kiindulópontnak:

A Társaság szervezeti költségeinek meghatározása a projektérték alapján

A projekt közvetlen költsége (Mft)		„SIP fee” az alsó értékeknél	„SIP fee” a növekményre	„SIP fee” a sávtetőn („-ig” értéknél)
alsó érték („-tól”)	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%)

A Társaság gazdálkodási céljait illetően változatlanul a tőkemegőrző működési modellt tekintjük irányadónak, így a költségeket 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.

4.4.2. Vállalkozási bevételek

A Társaság 2019-ben kétfajta vállalkozási jellegű bevétellel számol:

- A Kiemelt Nemzeti Emlékhely Bizottság (továbbiakban „KNEB”) tevékenységét segítő feladat ellátásáért a megkötött szerződés szerint havi bruttó 100.000 Ft bevétel várható.
- A Vécsey utca 4. sz. alatti társasház homlokzati és tetőidom-rekonstrukciója során a felújítást koordináló tevékenységünket várhatóan megbízási szerződéses konstrukcióban látjuk el. Itt azzal számolunk, hogy a megbízási szerződés az alábbi fontosabb paraméterekkel fog rendelkezni: Meg kívánjuk kapni az általunk illetve alvállalkozóink által részben már elvégzett tervezési feladatok (felmérések, engedélyezési és kiviteli terv készítése), valamint a beruházás végéig a beruházás-lebonyolító műszaki ellenőr projektre eső költségeit (együttesen 27,4 Mft + Áfa), ezen felül 2019 elejétől kilenc hónapig havi 1,8 Mft + Áfa organizációs költséggel kalkulálunk.

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

A Társaság vállalkozási jellegű tevékenysége 2019-ben

Vállalkozási jellegű tevékenység	2018	2019	%
Bevételek			
KNEB feladatok	748	945	126%
MFB feladatok		43 600	
tervezés		17 400	
műszaki ellenőr		10 000	
organizáció		16 200	
Összesen	748	44 545	5955%
Közvetlen ráfordítások			
Összesen	0	-27 400	-
Vállalkozási tevékenység összesen	748	17 145	2292%

4.4.3. 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.

Emellett megvizsgáltuk az egyéb hasznosítások lehetőségét is. A pénzügyi jellegű hasznosítást - bár a kamatok érzékelhető emelkedésére számítunk - a kormányhatározatokban megjelenő szándék miatt 2019-re nem vesszük számításba.

Tekintettel azonban a gazdálkodás elvárt gondosságára, keressük azokat a lehetőségeket, amelyek az alaptevékenységgel összefüggő módon módot adnak költségfedezetet biztosító bevétel generálására a saját tőke hasznosítása által. Ezt a kérdést alaposabban a vagyonkezelés illetve üzemeltetési koncepció kapcsán előirányzott tervmódosítás kapcsán kívánjuk körüljárni.

A fentiek következtében a saját tőke pénzügyi jellegű hasznosításával jelenleg nem tervezünk.

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.

4.5.1. Anyagjellegű ráfordítások

Az elhelyezés és az informatika a fentebb leírtakat összegezve egy-egy tételben szerepelnek - ez a két tétel adja a teljes anyagjellegű ráfordítás felét - a többi tétel pedig döntően a meglevő szerződések alapján került megtervezésre.

A Társaság anyagjellegű ráfordításai

	Költség	Megoszlás
<u>ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</u>		
<u>ÖSSZESEN (eFt)</u>	125 406	100,0%
<u>ANYAGKÖLTSÉG</u>	1 790	1,4%
irodaszer és tisztítószer	1 440	1,1%
munkaruha, szerszámok	350	0,3%
<u>IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK</u>		
<u>KÖLTSÉGEI</u>	111 965	89,3%
Elhelyezés	54 764	43,7%
Informatika	8 455	6,7%
Takarítás	1 676	1,3%
Rovarirtás	200	0,2%
Foglalkozás-egészségügy	200	0,2%
Számviteli szolgáltatások	4 255	3,4%
Könyvvizsgálat	5 842	4,7%
Külső tanácsadás/szakértői tevékenység	19 484	15,5%
gazdasági feladatok	1 524	1,2%
jogi feladatok	10 160	8,1%
marketing	7 800	6,2%
Kommunikáció (SIP brand építése)	7 000	5,6%
Folyóirat, szakkönyv	500	0,4%
Kiadványokhoz kapcsolódó költségek	500	0,4%
Levelezés költségei	100	0,1%
Oktatás, tanfolyam	800	0,6%
Kiállítások, vásárok, épület-látogatások	3 000	2,4%
Különféle egyéb szolgáltatások (5%)	5 189	4,1%
<u>EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK</u>	11 651	9,3%
Illetékek, tagsági díj	120	0,1%
Biztosítás	408	0,3%
Bankköltség	11 123	8,9%

A költségek közül a már tárgyalt elhelyezési és informatikai költségeken kívül jelentős még a tanácsadás, valamint a bankköltség. A tanácsadáson belül jelentősek a jogi költségek, amelyek az idei várható értékhez közelítő nagyságrendűek (nagyságrendileg 400 óra), illetve a marketing, ami egy, a személyi költségeknél már tárgyalt megbízási szerződést fed le.

A bankköltségek esetében ugyan jelentős összegről beszélünk, a nagyságrend azonban jelentősen esett a tranzakciós illeték rendszerének 2018. augusztusi átalakításával.

A Steindl Imre Program brand-jének építésére szánt kommunikációs célú 12 Mft-ból 7 itt, míg 5 Mft a személyi költségeknél jelenik meg.

A különféle egyéb szolgáltatások a jelenleg még le nem szerződött és feladathoz sem kötött tartalékot jelent, ezt az enélkül számolt igénybe veendő szolgáltatások 5%-ával vettük számításba.

4.3.2 Személyi jellegű ráfordítások

A bérek tervezése esetében a létszámtervben leírtakat vettük alapul. A 2018 évi zárólétszáma a 2018 évi záró bérekkel számoltunk, az ismertetett 6 fő pótlólagos létszámgényt illetően 4 fővel első negyedévi, a villamossági szakértő, valamint az üzemeltetés-szervező esetében pedig második negyedévi indulással számoltunk. Figyelembe vettük továbbá a 2018 évi javadalmazási szabályzat szerinti plusz kéthavi teljesítménybérnek megfelelő összeget (alapbéren felüli bérjellegű kifizetések, jutalmak) és a jelenleg meglevő juttatásokat is. A fentieket egészítik ki a Társaság juttatásainak a környezeti béremelési tendenciákhoz illesztését segítő béremelések.

A Társaság 2019-re tervezett személyi költségei

eFt	tervezés	eredmény- kimutatás
Bérek a 2018-as létszáma 2018-as szinten	105 720	
Béremelés mértéke	31 700	
Tiszteletdíjak	16 200	
Magánszemély megbízási díjak	4 800	
2019-es létszámnövekmény bére	35 140	
Alapbéren felüli bérjellegű kifizetések (jutalmak, stb.)	29 543	
Bérek, tiszteletdíjak, megbízási díjak összesen	223 103	
bérek, megbízási díjak		206 903
Bérjárulékok	46 852	46 852
Egyéb személyi költségek	13 585	29 785
Összesen	283 540	283 540

4.3.3. Értékcsökkenés

Az értékcsökkenés számítását az alábbi táblázat tartalmazza:

A Társaság immateriális javai és tárgyi eszközei

eFt	várható nettó érték 18.12.31	Átlagos leírás	Növekedés	Érték- csökkenés	várható nettó érték 18.12.31
Vagyoni értékű jogok	9 371	3 év 33%	635	3 226	6 780
Tárgyi eszközök	13 831	3 év 50%	26 501	20 166	20 166
Összesen	23 202			23 392	26 946

4.3.4. Egyéb ráfordítások

A kategória tartalma általában adók, bírságok, kötbérek stb., amelyek összességében nehezen tervezhetők – a kategória együttes mértékét az előző évekhez hasonlóan 1,5 Mft-ra becsültük.

4.3.5. Az összkép

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

A Társaság szervezeti költségei

Megnevezés	2017	2018. Terv	2018 Prognózis	2019. Terv	Terv 19 / Prognózis 18	
					+/- %	+/- eFt
Projektszervezethez kapcsolódó anyagjellegű ráfordítások értéke	37 820	120 712	76 800	125 406	163%	48 606
<i>ANYAGKÖLTSÉG</i>	1 660	2 000	1 800	1 790	99%	-10
<i>IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI</i>	26 009	66 656	50 000	111 965	224%	61 965
<i>EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK</i>	10 151	52 056	25 000	11 651	47%	-13 349
Személyi jellegű ráfordítások	149 339	239 194	185 500	283 540	153%	98 040
<i>BÉRKÖLTSÉG</i>	117 114	172 598	130 000	206 903	159%	76 903
<i>SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK</i>	5 129	27 796	24 000	29 785	124%	5 785
<i>BÉRJÁRULÉKOK</i>	27 096	38 800	31 500	46 852	149%	15 352
Értékcsökkenés	6 769	15 885	8 500	23 392	275%	14 892
Egyéb ráfordítások	216	1 500	1 200	1 500	125%	300
SZERVEZETI RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	194 143	377 291	272 000	433 839	159%	161 839

A Társaság szervezeti költségei a tervek szerint összességében közel 60%-kal, 162 Mft-tal nőnek 2019-re.

A személyi ráfordítások esetében a növekedést egyrészt a létszámfelvételek (6 fő a 12 fős záró létszámmra), másrészt a környezeti béremelkedések ellensúlyozására betervezett béremelések magyarázzák..

Az anyagjellegű szolgáltatásokon belül az igénybe vett szolgáltatások mutatnak jelentős növekedést, a 62 Mft-os növekményből 55 Mft-ot a bázis nélküli elhelyezési költség (új bérlemény) tesz ki.

Az egyéb szolgáltatásokon belül érdemi csökkenés tapasztalható, ennek az oka a tranzakciós illeték 2018. augusztusi újraszabályozása, az illetékplafon bevezetése, amely 2019-ben a bázishoz képest jelentős megtakarítást jelent.

Szintén jelentős még az értékcsökkenés növekedése, amelynek háttérében az informatikai beszerzések állnak – a Társaság a 100 eFt egyedi érték alatti eszközöket azonnal, a 200 eFt alatti eszközöket két év alatt írja le.

A Társaság a tervezett költségnövekedéssel sem készül pazarló gazdálkodásra, 2019-ban is tartózkodni fogunk a szükségtelen megrendelésektől és kifizetésektől.

5. A Társaság 2019. évi tervezett eredménykimutatása, mérlege és cash-flow-ja

5.1. Az eredménykimutatás és tételei

A Társaság 2019-es évre tervezett eredménykimutatása összességében nullszaldósra tervezett, az eddigi gyakorlattal összhangban a Társaság 2019-ben is a tőkemegtartást célozza meg.

adatok 1.000 Ft-ban

Megnevezés	2017	2018. Terv	2018 Prognózis	Prognózis / Terv 18		2019. Terv	Terv 19 / Prognózis 18	
				+/- %	+/- eFt		+/- %	+/- eFt
Értékesítés nettó árbevétele	23 000	945	748	-21%	-197	45 490	5982%	44 742
<i>KNEB</i>		945	748	-21%	-197	945	26%	197
<i>egyéb</i>	23 000	0	0	0%	0	44 545	0%	44 545
Támogatási bevételek	191 265	299 471	194 500	-35%	-104 971	415 749	114%	221 249
ÜZEMI BEVÉTELEK ÖSSZESEN	214 265	300 416	195 248	-35%	-105 168	461 239	136%	265 991
Anyagjellegű ráfordítások értéke	51 720	120 712	76 800	-36%	-43 912	152 806	99%	76 006
<i>ebből vállalkozási tevékenységhez kapcsolódó</i>	13 900	0	0	0%	0	27 400	0%	27 400
<i>ebből projektmenedzsmenthez kapcsolódó</i>	37 820	120 712	76 800	-36%	-43 912	125 406	63%	48 606
ANYAGKÖLTSÉG	1 660	2 000	1 800	-10%	-200	1 790	-1%	-10
IGÉNYBE VETT SZOLGÁLTATÁSOK KÖLTSÉGEI	26 009	66 656	50 000	-25%	-16 656	111 965	124%	61 965
EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	10 151	52 056	25 000	-52%	-27 056	11 651	-53%	-13 349
Személyi jellegű ráfordítások	149 339	239 194	185 500	-22%	-53 694	283 540	53%	98 040
BÉRKÖLTSÉG	117 114	172 598	130 000	-25%	-42 598	206 903	59%	76 903
SZEMÉLYI JELLEGŰ EGYÉB KIFIZETÉSEK	5 129	27 796	24 000	-14%	-3 796	29 785	24%	5 785
BÉRJÁRULÉKOK	27 096	38 800	31 500	-19%	-7 300	46 852	49%	15 352
Értékcsökkenés	6 769	15 885	8 500	-46%	-7 385	23 392	175%	14 892
Egyéb ráfordítások	216	1 500	1 200	-20%	-300	1 500	25%	300
ÜZEMI RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN	208 043	377 291	272 000	28%	-105 291	461 239	70%	189 239
Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	6 222	-76 875	-76 752	0%	123	0	-100%	76 752
Pénzügyi műveletek bevételei	8 188	76 875	76 875	0%	0	0	-100%	-76 875
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0%	0	0	0%	0
Pénzügyi műveletek eredménye	8 188	76 875	76 875	0%	0	0	-100%	-76 875
Adózás előtti eredmény	14 410	0	123	0%	123	0	-100%	-123
Társasági adó	648	0	0	0%	0	0	0%	0
Adózott eredmény	13 762	0	123	0%	123	0	-100%	-123

A bevételeket tekintve látható, hogy a Társaság 2018-hoz képest egyfelől rendelkezik vállalkozási típusú bevételekkel is (technikailag az MFB projekt sorolható ide), másfelől pedig 2019-ben 221 Mft-tal több támogatási bevételre van szüksége a tervezett nullszaldóhoz, mint a bázisévben. A támogatási bevételek ilyen mértékű növekedése három okra vezethető vissza:

- hiányzik 2019-ben a bevételekből az pénzügyi bevétel, ami 2018-ban még megvolt, és 2019-ben a szabályozás változása miatt hiányzik (+77 Mft)
- a növekmény másik része a tervezett költség-növekedésre vezethető vissza, ez az előzőekben ismertetésre került (+162 Mft).
- mérsékli a támogatási bevételek szükségességét a vállalkozási bevételek és ráfordítások különbsége (-18 Mft)

5.2. A Társaság 2019. év végi mérlege

A Társaság mérlegét illetően az alábbi feltételezésekkel éltünk:

Eszközök:

- immateriális javak: az amortizáció számításánál leírtak szerint a 2019. december 31-re várt érték: 6.780 eFt
- Műszaki berendezések, gépek, járművek: az amortizáció számításánál leírtak szerint a 2019. december 31-re várt érték: 16.318 eFt
- A készleten kimutatott építési beruházásoknál a Társaság az alábbiakkal számol:

A Társaság projektjeinek tervezett előrehaladása

Projektek	2018.12.31. becsült záró érték	kifizetések 2019	átadások 2019	2019.12.31. becsült záró érték	Megjegyzés:
Szabad György irodaház	7 627 298	5 201 654	12 778 952	50 000	átadásra kerül 2019-ben, marad 50 Mft 2020-ra (utolsó számlák, elszámolás)
Tisza Lajos Irodaház	2 600 451	397 549	2 998 000	0	Átadásra kerül 2019-ben, ekkor el is számolunk
"Szomszéd házak"	27 027	500 000		527 027	2019-ben elindul a projekt finanszírozása (NFSI), és év végére befejezés-közeli állapot áll elő
MFB		0	0	0	csak a szakmai felügyeleti díj jelenik meg nálunk, nem lesz beruházásként készleten!
Vértanúk tere	107 161	1 483 295	0	1 590 455	Az időarányosan megkapott pénz 75%-a ki is megy 2019-ben
Földművelésügyi Minisztérium	56 374	879 626	0	936 000	Elszámolunk 2019-ben, a kivitelezési támogatási szerződés előkészítése szükséges 2019 végéig
Mélygarázs Alkotmány u. tervezés	246 039	109 561	0	355 600	Elszámolunk 2019-ben
Emlékhely kivitelezés	0	1 939 566		1 939 566	Az időarányosan megkapott pénz 75%-a ki is megy
Igazságügyi Palota	63 934	736 066	0	800 000	Mintegy 7-800 Mft elköltése várt 2019-ben, kivitelezési TSZ előkészületek szükségesek
Kossuth tér 13- 15. (társasház)	0	0	0	0	prolongálva
BME	0	0	0	0	prolongálva
Összesen	10 728 284	11 247 316	15 776 952	6 198 648	

A fenti táblázatból jól látható, hogy a készleten nyilvántartott beruházások csökkenését a Szabad György és a Tisza Lajos irodaházak átadása okozza.

- A pénzeszközöket illetően az alábbiakat vettük számításba:
 - o növekedésként a várható támogatási bevételeket
 - A Szabad György irodaház esetében a már aláírt támogatási szerződésben szerepelő 2 301 Mft-ot
 - A Szomszéd házak esetében 953 Mft-ot (750 Mft + áfa) a két társasházra összesen, a konstrukció tervezete szerint 10 évig csökkenő – lelakható – jelzálogfedezet mellett
 - A Vértanúk tere esetében a már aláírt támogatási szerződésben szerepelő 1999 Mft-ot
 - A Nemzeti Emlékhely esetében a már aláírt támogatási szerződésben szerepelő 2.540 Mft-ot
 - o csökkenésként a beruházások várható kifizetéseit, (13. sz. táblázat, kifizetés oszlop), illetve a Társaság korábban említett szervezeti költségeit (12. sz. táblázat)
- Az aktív időbeli elhatárolásoknál főként kisebb értékű költség-elhatárolások szerepelnek.

Mérleg (eFt) ESZKÖZÖK	2017	2018 Terv	2018 Prognózis	2019. Terv	19 Terv/ 18 Prognózis	
					+/-%	+/-eFt
Immateriális javak	4 023	3 862	9 371	6 780	-28%	-2 591
Tárgyi eszközök	9 008	10 002	13 831	20 166	46%	6 335
műszaki berendezések, gépek, járművek	9 008	10 002	13 831	20 166	46%	6 335
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0	0	0%	0
Befektetett eszközök	13 031	13 864	23 202	47 112	103%	23 910
Készletek	2 934 376	17 984 647	10 944 284	6 198 648	-43%	-4 745 636
Követelések	84	0	84	0	100%	-84
Értékpapírok	6 500 000	0	0	0	0%	0
Pénzeszközök	3 530 561	3 697 302	10 114 000	3 990 326	-61%	-6 123 674
Forgóeszközök	12 965 021	21 681 949	21 058 368	10 188 974	-52%	-10 869 394
Aktív időbeli elhatárolások	8 869	680	700	700	0%	0
Eszközök összesen	12 986 921	21 696 494	21 082 270	10 236 786	-51%	-10 845 484

Mérleg (eFt) FORRÁSOK	2017	2018 terv	2018 prognózis	2019. terv	19 terv/ 18 prognózis	
					+/-%	+/-eFt
Jegyzett tőke	5 000	5 000	5 000	5 000	0%	0
Tőketartalék	500 000	500 000	500 000	500 000	0%	0
Eredménytartalék	-13 226		536	659	23%	123
Mérleg szerinti eredmény	13 762		123	0	- 100%	-123
Saját tőke	505 536	505 000	505 659	505 659	0%	0
Céltartalékok					0%	0
Hátrasorolt kötelezettségek					0%	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	23 091				0%	0
Rövid lejáratú kötelezettségek	498 801	750 924	1 031 649	834 902	-19%	-196 747
Kötelezettségek	521 892	750 924	1 031 649	834 902	-19%	-196 747
Passzív időbeli elhatárolások	11 959 492	20 440 569	19 544 963	8 896 225	-54%	-10 648 738
Források összesen	12 986 921	21 696 493	21 082 270	10 236 786	-51%	-10 845 484

Források:

- 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 2019 év végére prognosztizált érték 2018 végéhez képest a 2019-ben várt támogatási bevételekkel nő, és az átadott beruházások támogatásának kivezetésével csökken.

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

Az adatokat az alábbi táblázat mutatja be:

Megnevezés	adatok 1.000 Ft-ban		
	2017	2018 prognózis	2019 terv
Adózás előtti eredmény	14 410	123	0
Elszámolt amortizáció	6 769	8 500	23 392
Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	0	0	0
Szállítói kötelezettség változása	489 361	532 847	-196 747
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	0	0	0
Passzív időbeli elhatárolások változása	11 959 042	7 585 470	-10 648 738
Követelések változás	84	0	0
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	-9 429 778	-1 561 841	4 674 509

Aktív időbeli elhatárolások változása	-8 331	8 169	0
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	648	0	0
Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0	0
Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	3 032 206	6 573 268	-6 147 583
Befektetett eszközök állomány-változásai	5 130	10 171	23 910
Kapott osztalék, részesedés	0	0	0
Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	5 130	10 171	23 910
Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0	0	0
Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0	0
Hitel és kölcsön felvétele	0	0	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése	0	0	0
Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0	0
Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	0	0	0
Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0	0
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0	0	0
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	0	0
Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0	0
Alapítókka szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	0	0	0
Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	0	0
Pénzeszközváltozás	3 037 336	6 583 439	-6 123 674

nyitó pénzeszköz	493 225	3 530 561	10 114 000
záró pénzeszköz	3 530 561	10 114 000	3 990 326
Változás	3 037 336	6 583 439	-6 123 674

6. A közbeszerzési terv

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

- A projekteket illetően általánosan véve kijelenthető, hogy az épületek jellegére és kormányzati funkcióira tekintettel, rendelkezünk a 492/2015. Korm. rendelet, illetve Kbt. 42. § (1) szerinti, közbeszerzések alól felmentésekkel.
- A fentiek alól kivételt képeznek a Kossuth Lajos tér 9 illetve 10 sz. társasházak. Ezek homlokzati rekonstrukciója esetében a kivitelezés biztosan közbeszerzés-köteles tevékenység lesz

A Társaság 2019 évi közbeszerzési tervét így az alábbi táblázat tartalmazza:

[illegible]

- Jelezzük továbbá, hogy az előre jelzett tervmódosítás a Steindl Imre Program bemutatóterme kapcsán jó eséllyel érintheti a 2019. évi közbeszerzési tervet is.

7. Kommunikációs terv

A Társaság kommunikációját 2019-ben továbbra is két fő irány mentén tervezzük, amelyek a következők:

- 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 fejlesztések fontosabb „mérőköveinek” kommunikációja:

Fontosabb témák:

- 2019-ben kerül átadásra a Tisza Lajos Irodaház és a Szabad György Irodaház is, így ezek bemutatása kiemelt téma lesz.
- Fókuszban marad a Vértanúk terének rekonstrukciója, a Nagy Imre szobor újraállítása is.
- Fokozatosan előtérbe kerül majd az Alkotmány utcai emlékhely, valamint az Kúria és az Agrárminisztérium épületének konstrukciója is.

Kommunikációs célok:

- a fejlesztések iránt támogató közhangulat kialakítása és fenntartása
- régi budapesti arculat (mint érték), helyreállítása, (mint pozitív érték) bemutatása
- 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, valamint fontos célcsoport a média is.

Eszközrendszer: Elsősorban PR eszközök használatával – a közszolgálati médiumokkal együttműködve - proaktív kommunikációt folytatunk online és offline felületeken egyaránt. Fontos kommunikációs felület a honlapunk - sipzrt.hu - továbbá az Instagram is.

b) z 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.

Eszközrendszer: 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.

Eszközrendszer: 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 a honlap és az Instagram is.

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 tevékenységekre 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 érzelmeket 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.

A fentieket egészítik a Steindl Imre Program brand-építésének a 4.2.2 pont alatt tárgyalt, 12 Mft-ra rúgó kifizetései, az alábbi feladatokat fedve le:

Ez az alábbiakat fedi:

- a. A Steindl Imre Program dokumentációs és archiválási rendszerének kialakítása,
- b. A fenti rendszer feltöltése:
 - A Program I. és II. üteméhez tartozó meglevő tárgyi emlékek és szövegek beillesztése
 - Fényképeszteti háttéranyagok gyűjtése (Fortepan, stb.)
 - Utólagos dokumentációs feladatok („Nagy Könyv”-projekt)
- c. A Steindl Imre Program III. ütemének dokumentációs feladatai:
 - Összefüggő time-lapse rendszer kiépítése a tér keleti részén zajló kivitelezési feladatokhoz
 - A Kiemelt Nemzeti Emlékhelyhez kötődő hely- és épülettörténeti kutatások, tárgyak
- d. Ismertség-növelési eszközök alkalmazása
 - Építész diploma-díjak
 - Egyéb ismertség-növelő eszközök

A direkt kommunikáció további eszköze lehet a Kossuth téren kialakítandó bemutatóterem, ahol belföldi és külföldi turistákat is célzó információs anyagok, látványos makettek segítségével mutatjuk be a kiemelt nemzeti emlékhely épületeit, tereit, mindazokat a látnivalókat, amelyek a Steindl Imre Program részeként újulnak meg.

A bemutatóterem részletes működése az üzemeltetési koncepció, illetve az Igazságügyi Palota vagyonkezelése kapcsán tervezett termódosítás részeként kerül bemutatásra.

Melléklet

A jelenlegi helyzet: a Társaság 2016 végén alakult, általános fizetésemelésre azóta nem került sor. A bekövetkezett fizetés-módosítások az alábbiakra voltak visszavezethetők:

- munkakör-változások (bővülések)
- egyes piaci versenynek jelentősen kitett -műszaki – munkakörökben a piaci versenyképesség megtartása

A környezet:

a, Versenypiaci környezet:

- 2017-ben (december/december összehasonlításban) a nemzetgazdaság egészében 13,5%-os volt a bruttó bérek növekedése, ugyanez a mutató az építőipari ágazatban 19,4%-ra rúgott.⁶
- 2018-ban a júliusi átlagkeresetek éves (2018 július/2017 július) változása a nemzetgazdaság egészében 12,8%, az építőipari ágazatban pedig 13,5% volt.¹
- A nettó fizetéseket illetően a 2019-ra a betervezett költségvetés a 2018-as évben 10,7%-kal, míg 2019-re 8,8%-kal számolt.⁷ A szakszervezetek törekvése 2019-ra a minimálbér 13, és a garantált bérminimum 15 százalékos emelése, és kétéves bértárgyalás megkötése, az utóbbival a munkaadók is egyetértenek.⁸
- Az építőipari béreket illetően 2019-ra továbbra is a nemzetgazdasági átlag feletti növekedés prognosztizálható az ágazati kapacitások szűkössége és a továbbra is erős munkaerőhiány következtében. A létesítményfelelősi és projektvezetői munkakörökben az ÉVOSZ felmérése a 2018 évi 22%-osra becsült növekedés után 2019-re újabb 20%-ot valószínűsít.

b, Tulajdonosi környezet:

- A Társaság tulajdonosi joggyakorlóját érintette az Országgyűlés Hivatalánál dolgozó köztisztviselők átlagosan 45%-os béremelkedése a tervezett életpályamodell bevezetésével (2018)⁹

Szabályozási hatások:

- A Társaság 2017-től 200.000 Ft-os éves dolgozónkénti cafeteria-keretet alkalmaz, amely csak kedvezményes adózású elemeket tartalmazott (2018-ban 34,22%), azaz a SZÉP-Kártya egyes juttatásai mellett a készpénzjuttatást (max 100.000 Ft/év) is magában foglalta. Miután a készpénzjuttatás kikerül a kedvezményes adózású juttatások köréből, célszerű a készpénzjuttatás kiemelése a cafeteria-juttatások közül, és a bérekbe való beépítése.
- A szociális hozzájárulási adó csökkentése várható folytatódik, a 2016 évi 27,5%-ról 2018-re várhatóan 19,5%-ra süllyedt és további csökkenés van előirányozva, ami a béremeléseket némileg kompenzálja.

A fentiek következtében a Társaságnál 2019-re béremelésekre a 2018 év végi bérek évesített 30%-át (31,7 Mft), illetve ezek járulékait (6,7 Mft) tervezzük be, ami összességében 38,4 Mft-ot jelent.

⁶ http://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_gli007a.html?back=/stadat_ker

⁷ https://www.napi.hu/magyar_gazdasag/elegedetlenkednek_a_szakszervezetek_nagyobb_beremelest_akarnak.664366.html

⁸ https://www.napi.hu/magyar_gazdasag/minimalber-barminimum-munkaeropiac-allas-munkahely-fizetesemeles.669352.html

⁹ <https://www.portfolio.hu/gazdasag/munkaugy/kozel-felevel-ugrik-az-orszaggyulesi-koztisztviselok-fizetese.268755.html>