



**Semmelweis Egyetem**  
**Vagyongazdálkodási terv**  
**2022-2030.**

Készült: 2023. október 5.

# Tartalom

Bevezetés.....	3
A. Infrastruktúra fejlesztési koncepció.....	6
I. Infrastruktúra fejlesztési pillérek – az ingatlanállomány elégtelensége és a fejlesztés stratégiai célja .....	8
II. Infrastruktúra fejlesztési pillérek – a stratégiai célokat szolgáló projektek és ezek státusza ...	14
II. 1. Projektelőkészítés – „gondolattól az alapkövetésig” .....	14
II.2. Zöldmezős beruházások .....	17
II.3. Barnamezős beruházások.....	19
II.4. A projektek státusza, előkészítettsége .....	19
III. Infrastruktúra fejlesztési pillérek – a stratégiai célokat szolgáló projektek megvalósíthatósága a műszaki-technikai időbeliség és a rendelkezésre álló pénzügyi erőforrások figyelembevételével .....	21
III.1. A beruházások költségtervezésének módszertana .....	21
III.2. A zöldmezős és barnamezős projektek időbeli elvi megvalósíthatósága és a becsült költségeik.....	22
III.3. Tervezett fejlesztési források 2030-ig .....	25
III. 4. A tervezett fejlesztések a pénzügyi források tervezett nagysága és időbeni rendelkezésre állása alapján .....	25
III. 5. A fentiekben megvalósuló projektek következtében az ingatlanportfólióból kiemelhető ingatlanok.....	29
III. 6. A tervben nem érintett, nagyobb értékű ingatlanok.....	29
IV. Épületenergetikai fejlesztések.....	30
B. Befektetett pénzügyi eszközök 2022. január 1-jei állománya és tervezett változása.....	35
C. Az Immateriális javak 2022. január 1-jei állománya és tervezett változása.....	36
Melléklet: 1. számú melléklet: Összefoglaló a projektekről .....	36

## Bevezetés

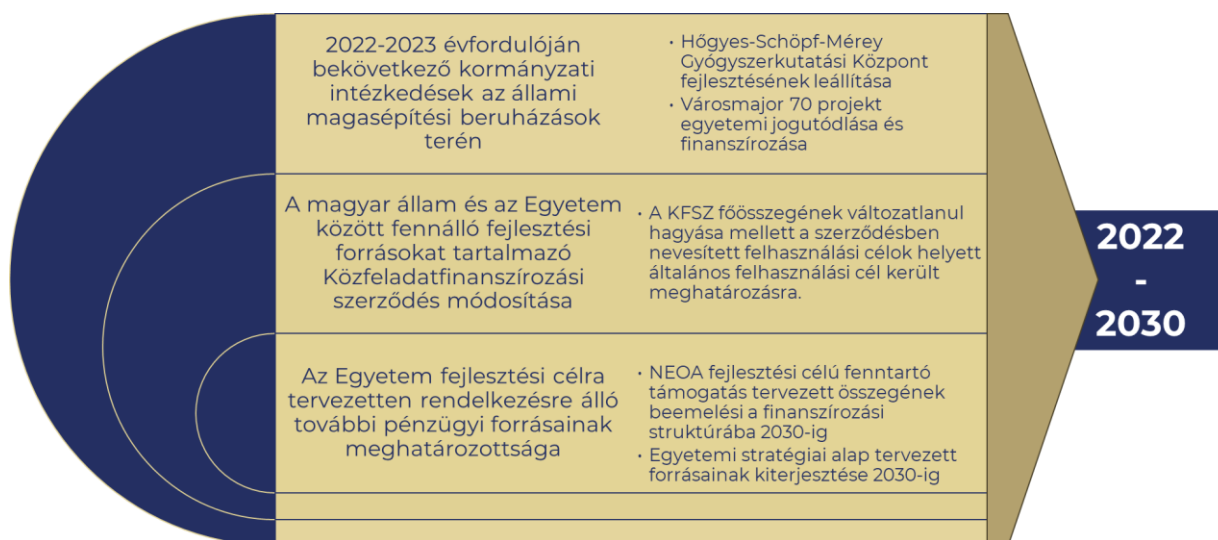
Az Egyetem Alapító Okirata értelmében a **Szenátus a fenntartó Nemzeti Egészségügyi és Orvoseképzésért Alapítvány** (továbbiakban: NEOA vagy Fenntartó) **egyetértésével dönt a Vagyongazdálkodási tervéről**, amelynek célja, hogy az Egyetem Alapító Okiratában meghatározott közfeladatok és egyéb feladatok ellátása érdekében meghatározza a vagyongazdálkodás körébe tartozó fejlesztések irányvonalát, célkitűzéseket, valamint a megvalósításához szükséges feltételeket, pénzügyi kereteket.

Az Egyetem Alapító okiratában foglaltakat figyelembe véve az Egyetem Szenátusa a Kuratórium 38/2022. (XII. 12.) határozatában foglalt fenntartói egyetértés mellett 2022. december 16-ai ülésén a 103/2022 (XII. 19.) határozatában döntött a Semmelweis Egyetem 2022-2026. időszakra kiterjedő középtávú Vagyongazdálkodási tervéről.

A 32/2022. (XII. 12.) kuratóriumi határozat kimondja, hogy a Vagyongazdálkodási terv évente, a költségvetési keretek elfogadásával egyidejűleg felülvizsgálatra kerül azzal, hogy amennyiben évközben a Vagyongazdálkodási tervben nem szereplő, de annak hatálya alá tartozó beruházási/felújítási projekt kerül megfogalmazásra, akkor évközben szükséges a terv felülvizsgálatát napirendre tűzni.

A 2022-2026. periódusra elfogadott **Vagyongazdálkodás terv felülvizsgálata megtörtént és a 2023. évben bekövetkező változások indokoltá teszik annak módosítását**. A módosítás keretében a hatályos Vagyongazdálkodási terv 2022-2026. periódusa 2022-2030. időszakra terjed ki és **a jelenleg hatályos Vagyongazdálkodási terv helyébe lép**.

### A Vagyongazdálkodási terv módosításának indoka és célja



A Vagyongazdálkodási terv keretében elfogadott infrastruktúra fejlesztési koncepció a projektek prioritizálását adja meg, azokra irányuló tényleges jogi kötelezettségvállalás az Egyetem részéről akkor tehető meg, ha a szükséges pénzügyi forrásra az Egyetem jogi értelemben vett jogosultsággal

rendelkezik, azaz pl. Fenntartóval megkötött támogatási szerződéssel, amely jelen Vagyongazdálkodási terv elfogadásán túlmenő önálló kuratóriumi döntéseket igényel.

### **A Vagyongazdálkodási terv tárgyi hatálya**

Az Egyetem **középtávú Vagyongazdálkodási terve** az Egyetem vagyonával, ennek keretében kiemelten az ingatlanokkal, nagy értékű gépekkel, berendezésekkel, immateriális javakkal, a gazdasági társaságokban szerzett részesedésekkel és egyéb pénzügyi befektetésekkel kapcsolatos stratégiai célkitűzéseket tartalmazza.

A tervben ki kell térni

- a) a kiinduló állapot szerinti vagyon nagysága és összetétele bemutatására,
- b) az ingatlanvagyon tekintetében tervezett változásokra, ennek keretében
  - a) a beszerezni kívánt ingatlanokra – ideértve a projektársaságon keresztül történő ingatlanszerzést is, mint pénzügyi befektetést
  - b) a beruházás keretében megvalósítani tervezett új ingatlanokra,
  - c) az 1 000 mFt feletti bruttó értékű ingatlan felújítási projektekre, valamint
  - d) az értékesítésre szánt ingatlanok bemutatására.
- c) az egyedileg bruttó 1 000 mFt feletti tárgyi eszköz, immateriális jószág beszerzésekre, amelyek körébe nem értendők bele a Kuratórium által jóváhagyott éves költségvetési keretek között a Szenátus által elfogadott éves költségvetés terhére megvalósuló, a közfeladatellátást közvetlenül szolgáló beszerzések, továbbá
- d) a tervezett pénzügyi befektetések körére.

A **Gazdálkodási szabályzat** értelmében az Egyetem a rendelkezésére álló intézményi forrás terhére **ingatlanvagyon növelésére**, illetve az ingatlanvagyon értékesítésére és a tulajdonjogának egyéb módon történő átengedésére – **amennyiben az a Vagyongazdálkodási terv tárgyi hatálya alá tartozik és azt a hatályos Vagyongazdálkodási terv nem tartalmazza - a Szenátus egyedi döntése és a fenntartó NEOA egyetértése mellett jogosult.**

Az **Egyetem Alapító okirata** értelmében az Egyetem a Szenátus döntése és a fenntartó NEOA jóváhagyása mellett jogosult **gazdasági társaságban részesedést** szerezni.

**Egyéb pénzügyi befektetések** esetében az Egyetem Gazdálkodási Szabályzatának „Pénzügyi eszközökkel való gazdálkodás – befektetési szabályzatok” fejezetpontjában rögzítettek az irányadók.

A Szenátus a Vagyongazdálkodási tervet figyelembe véve az Éves Intézményi Költségvetés keretében dönt az ingatlanok felújítási és egyéb, az Egyetem eszközállományát érintő fejlesztéséről.

A Vagyongazdálkodási terv, az Éves beruházási terv és felújítási terv, valamint a kapcsolódó pénzügyi források illeszkedése



#### A Vagyongazdálkodási terv fő fejezetei

- A. Infrastruktúra fejlesztési koncepció 2023-2030.
- B. Gazdasági társaságokban való részesedésszerzés
- C. Immateriális javak

## A. Infrastruktúra fejlesztési koncepció

A Vagyongazdálkodási terv fő elemeként az Infrastruktúra fejlesztési koncepció (2022-2030) a Semmelweis Egyetem stratégia céljaiból vezeti le a jelenleg rendelkezésre álló infrastrukturális eszközállomány minőségi és mennyiségi jellemzői alapján a szükséges fejlesztési, felújítási igényeket.

A helyzetértékelésnek részét képezi a meglévő infrastruktúra Semmelweis Egyetem által ellátandó fő feladatok mentén felállított **alappillérekbe**, és a hatékony működést, munkavállalói elégedettséget és hallgatói elvárásokat biztosító **egyéb pillérekbe** sorolása, illetve a műszaki és energiahatékonysági felmérés, valamint a rendelkezésre álló kapacitások elemzése az ellátandó feladatok volumenéhez mérten.

A **Stratégia célokból kiindulva az ingatlanállomány volumenének és műszaki-energetikai színvonalának felméréséből (helyzetértékelés)** azonosításra kerültek az egyes alappillérekben megvalósítandó projektek, amelyek végrehajtását alapvetően befolyásolja ezen projektek

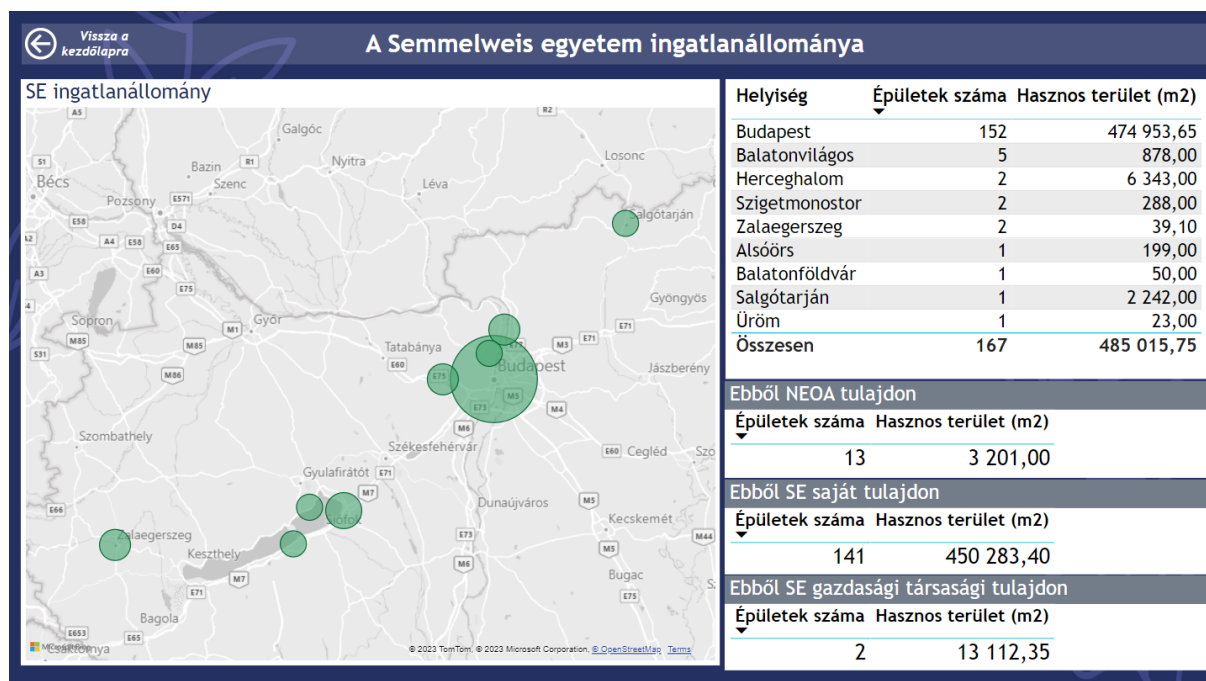
- előkészítettségének foka, azaz a projekt **státusza**,
- a projekt jellegéből adódóan annak végrehajtási **időigénye**,
- az Infrastruktúra fejlesztési koncepció (2022-2030) időhorizontja alatt tervezetten rendelkezésre álló **pénzügyi források** nagyságrendje.



A Semmelweis Egyetem hármass feladatellátásának – oktatás, kutatás, betegellátás – infrastrukturális hátterét az Egyetem saját ingatlanvagyonával biztosítja tekintettel arra, hogy az alapítványi fenntartói struktúra kialakulásakor az Egyetem tulajdonába került az addig állami tulajdon képező, az Egyetem által vagyongazdálkodott ingatlanvagyon.

Az ingatlanállomány sport és jóléti célokat szolgáló része a NEOA tulajdonában van azzal, hogy az Egyetem ezen ingatlanok ingyenes használati jogával bír.

Továbbá az Egyetem rendelkezik két gazdasági társasággal, amelyek egy-egy Baross utcai, általános igazgatási célú ingatlan tulajdonosai és Egyetemi célokat szolgáló üzemeltetői.



1. ábra- Semmelweis Egyetem Ingatlanállományának bemutatása

A teljes ingatlanállomány cca. 485 000 nm, amelynek döntő része Budapesti lokalitással bír.

Helyrajzi számonként

- az egyetemi tulajdonú ingatlanok számossága 141 db,
- míg 13 ingatlan tulajdonosa a NEOA, és
- 2 ingatlan tulajdonosa két 100%-ban egyetemi tulajdonú gazdasági társaság.

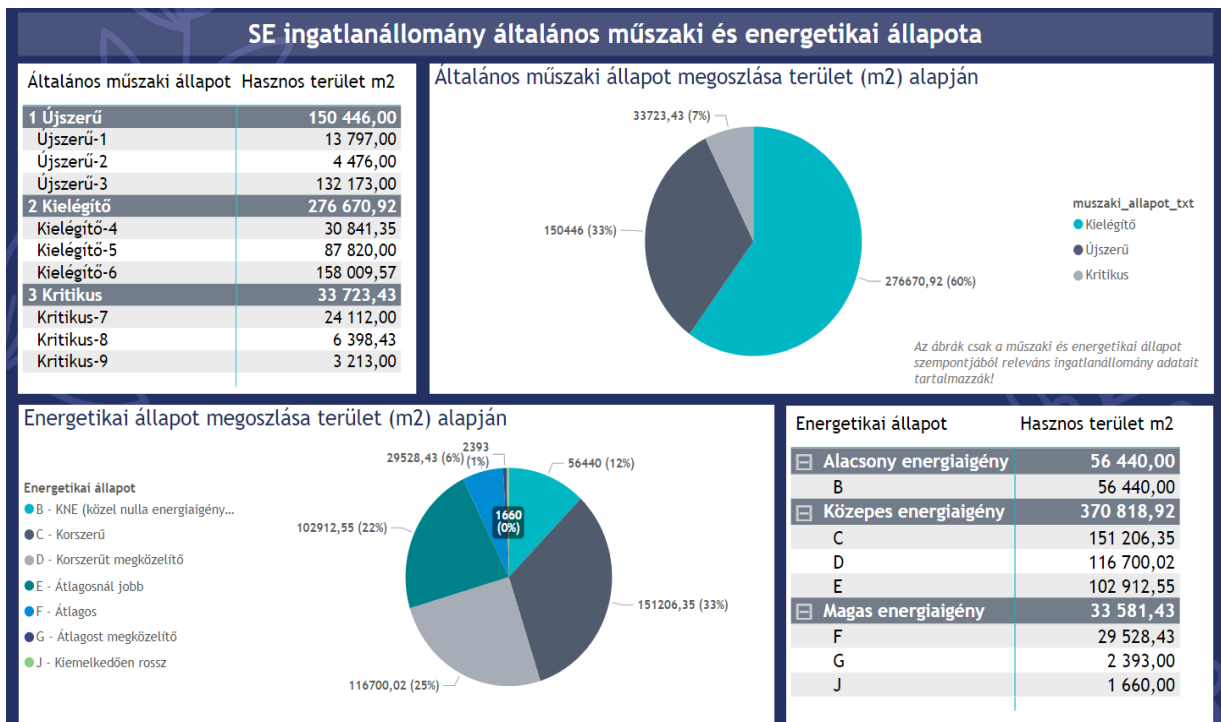
A meglévő ingatlanállomány **két szempontból** minősítésre került, mely általános képet ad azok

- energetikai (7/2006 TNM rendelet szerinti A-J-ig terjedő skála), és
- általános műszaki állapotáról (újszerű 1-3); kielégítő (4-6); kritikus (7-9)),

és ezen jellemzőket figyelembe véve a jövőbeni felújítási/beruházási igényeket prioritizálhatóvá teszi.

Látható, hogy az ingatlanállománynak cca. 7%-a a teljesen kritikus állapotban lévő, de fontos látni, hogy a kielégítő kategórián belül a kritikushoz közel álló (Kielégítő-6) kategóriába nyert besorolást az ingatlanok mintegy 32%-a.

Az energetika napjaink kritikus eleme és egyben az SE ingatlanállományának is kritikus jellemzője. Az ingatlanoknak mindössze 11%-ról mondható el, hogy alacsony a 7/2006 TNM rendelet szerinti energiafelhasználása, azaz (B) kategóriás, míg energetikai besorolás szempontjából (A) kategóriás ingatlanunk egyáltalán nincs. Ellenben az F-J (magas energiaigényű) kategóriába sorolható az ingatlanok cca. 7%-a.



2. ábra- Ingatlanállomány műszaki, energetikai besorolása

## I. Infrastruktúra fejlesztési pillérek – az ingatlanállomány elégtelensége és a fejlesztés stratégiai célja

Az egyetemi stratégiai célkitűzésekhez igazodva mindhárom fő funkció (oktatás, betegellátás, kutatás) esetén az infrastrukturális fejlesztési szükségleteket ki kell elégíteni. A fő funkciók működésének feltételrendszerét adják a további pillérek, amelyek alapján az ingatlanállományt azok által szolgált fő funkció alapján összesen nyolc pillérbe rendeztük, amely egyúttal az ingatlan fejlesztési pilléreket is meghatározza. Az alábbi ábra szemlélteti, hogy az egyetem hármas feladatellátásához (fő pillérek), miként viszonyulnak a további pillérek.



3. ábra- SE ingatlanállományának funkcionális megoszlása



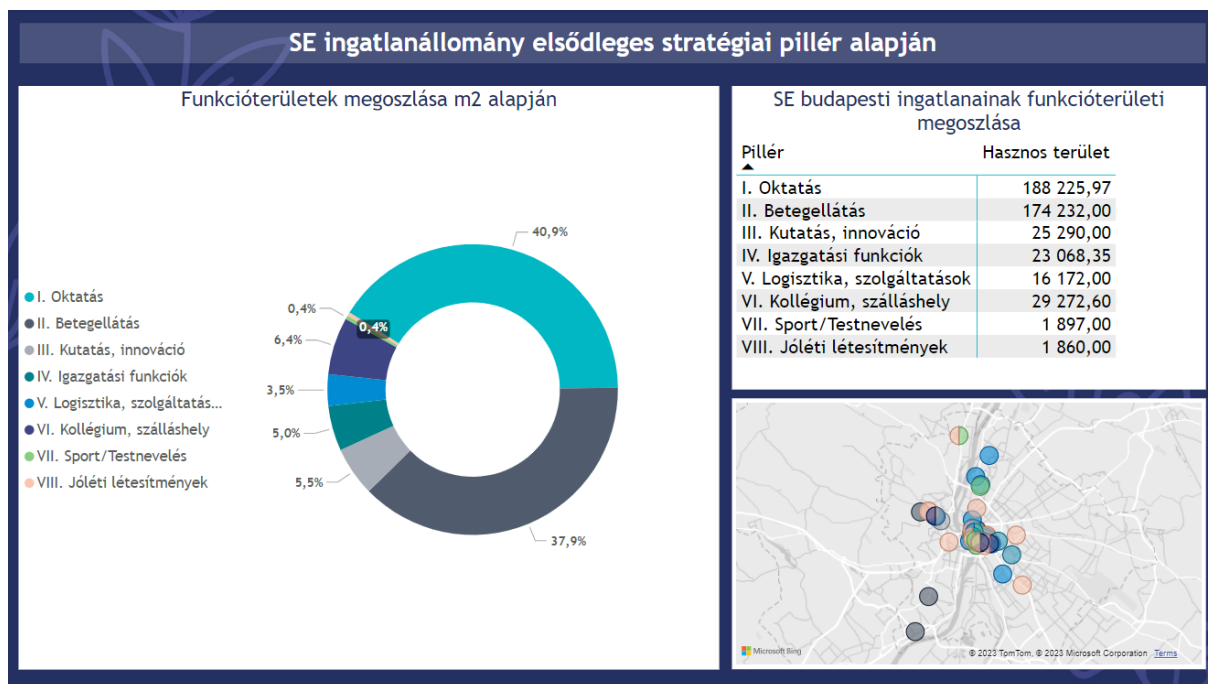
Az ingatlanfejlesztési pillérekhez minden esetben stratégiai fejlesztési célok kapcsolódnak, melyek megvalósítása esetén az Egyetem Intézményfejlesztési tervében megfogalmazott célkitűzések teljesíthetőek.

Pillérek	Infrastuktúra fejlesztést igénylő stratégiai célok	Elérni kívánt hatás
I. Oktatás	- Külföldi hallgatói létszám növelése - Oktatás színvonalának emelése	- Bevételek növelése - Reputáció növelés
II. Betegellátás	- Hiányzó szakmakkal portfólió bővítés - Betegellátás színvonalának emelése - Betegellátás működési biztonságának fokozása - Magánbetegellátás fejlesztése	- Betegellátás színvonalának emelése - Oktatás színvonalának emelése - Betegbiztonság növelése - Bevételek növelése
III. Kutatás, innováció	- Tudományos eredmények közvetlen gazdasági hasznosítása, innovációs képesség növelése	- Bevételek növelése
IV. Igazgatási funkciók	- Működtetés hatékonyságának növelése	- Költségek csökkentése
V. Logisztika, szolgáltatások	- Versenyképes egyetem megfelelő színvonalú szolgáltatásokkal	- Raktározási, irattározási kapacitások növelése - Beteg- és dolgozói élelmiszer megfelelő színvonalú biztosítása
VI. Kollégium, szálláshely	- Külföldi hallgatói létszám növelése	- Bevételelnövelés elsősorban a külföldi hallgatói létszám növeléssel elérhető oktatási bevételek növelésén keresztül - Reputáció növelése
VII. Sport/Testnevelés	- Növekvő hallgatói létszám kötelező testnevelés óráinak kiszolgálása - Egyetemi szabadidős és versenysport kiszolgálása	- Kurrikulum követelményeinek teljesítés - Egészségmegőrzés - Egészségtudatosság növelése a munkavállalók és a hallgatók körében
VIII. Jóléti létesítmények	- Versenyképes egyetemhez lojális, elégedett munkavállalók szükségeseik	- Munkavállalói elégedettség és lojalitás növelése

Ezen célok teljesülése infrastrukturális beruházások nélkül nem lehetséges, azaz szükséges a jelenlegi elégtelen kapacitás mind minőségben, mind mennyiségben való fejlesztése. Ugyanakkor a célok elérésével előállnak a kívánt hatások, úgymint a közvetlen és közvetett bevétel növelés, a betegellátás színvonalának és ezáltal a betegbiztonság és a betegelégedettség emelkedése, az oktatás színvonalának, a munkavállalói elégedettségnek és lojalitásnak a növelése és mindezek által a SE pozitív megítélésének, reputációjának javulása.

Az ingatlanállomány nyilvántartására szolgáló adatbázisban az egyetem tulajdonában és ingyenes használatában lévő ingatlanok az általuk szolgált fő funkciónak megfelelően a fenti I-VIII. pillér valamelyikéhez hozzárendelésre kerültek. Az adatbázis a használati funkció mellett tartalmazza az ingatlanok földrajzi elhelyezkedését, méretét, és a főbb műszaki és energetikai jellemzőit. Továbbá az adatbázis tartalmazza az egyes pilléreket szolgáló – különböző előkészítettségi szinten lévő – projekteket azok fejlesztési költségeinek becsült összegét és a projektek műszaki/fizikai megvalósíthatóságának elvi ütemezését.

Az alábbi ábra szemlélteti mind térképes, mind diagramm formájában a Budapesti ingatlanállomány elhelyezkedését, városszöveten belüli megoszlását, valamint azok méretének kimutatását. Látható, hogy az ingatlanállomány cca. 40%-a az oktatási pillért szolgálja, és amennyiben a VI. kollégiumi szálláshelyeket adó pillért, valamint a VII. Sportlétesítmények pillért is figyelembe vesszük, akkor a három pillér együttes aránya cca. 50%-ot tesz ki. A közvetlen betegellátást szolgáló II. pillér ingatlanállománya 36%-ot képvisel, míg a közvetlen kutatási célú III. pillér részaránya mindössze 5%. A közvetlenül általános igazgatási funkciókat szolgáló, azaz elsődleges funkciójuk alapján a IV pillérhez tartozó ingatlanok aránya 5%, amely a BC22 Kft és a B52 Kft. tulajdonában lévő Baross utcai ingatlanokat is tartalmazza.



*4. ábra- SE Budapesti ingatlanállományának funkcionális megoszlása*

Az elmúlt 5 évben mind az oktatás, mind a klinikai működés és kutatási tevékenység egységes fejlesztési stratégia mentén indultak el, azonban a meglévő klinikai és oktatási tömbök felépítését ehhez igazítani szükséges, továbbá a kutatási célú ingatlan infrastruktúra fejlesztése, bővítése is indokolt.

A fejlesztési irányokat a meglévő ingatlanállomány és a rendelkezésre álló területek alapvetően meghatározzák. Az ingatlanállomány legalább fele 80-150 éves épület, melyben a funkciók az adott kor igényeinek, rendelkezésre álló forrásoknak, mindenkor egyetemi/klinikumi működésnek megfelelően sok korlással és evolúciós módon alakultak.

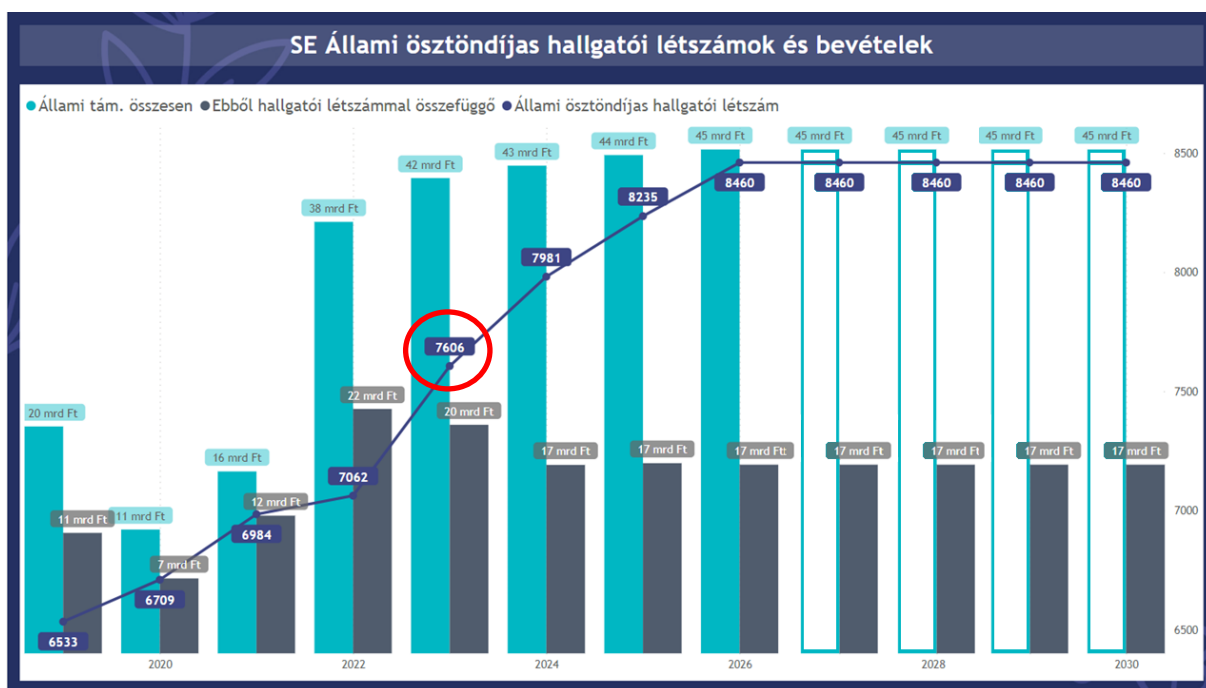
Mind a korszerű oktatás, kutatás, innováció, mind a betegellátás bizonyos területei a jelenlegi nagy múltú épületekben sem gazdaságossági, sem szakmai okokból nem fentarthatóak, bizonyos funkciók (oktatási és kutatási laborok, műtők, betegellátó osztályok) vonatkozó szabványok szerinti működése nem biztosított. Általánosságban elmondható, hogy a szakmai elvárások és előírások szerinti kialakítások területigénye a jelenleginél jóval nagyobb, és a jelenleg rendelkezésre álló különböző funkciók is dekoncentrált struktúrában helyezkednek el a területen. Az előttünk álló időszakban, azaz 2030-ig az elsődleges feladat a szűkös területigények növelése, a meglévő minőségi színvonal emelése, amelyek ezt követően lehetővé teszik a meglévő kapacitások felszabadítását és más funkciók optimális kialakítását. A jelenlegi kapacitásokról az alaptevékenységek minhárom pillére tekintetében elmondható, hogy a hallgatói és beteglétszámhoz, a kapcsolódó igazgatási, szolgáltatási funkciókhoz, és a szükséges humán erőforrás munkakörülményeinek a biztosításához mennyiségben és minőségben is elégtelen.

Az **I. oktatási pillér** nem elégíti ki a jelenlegi és a tervezett oktatási kapacitás és a hallgatói terek nagysága és minősége iránti igényeket, mely jelentős hatással van a reputációra és a jövőbeni bevételszerzési potenciálra.

A bevételek szignifikáns növeléséhez a devizatandíjas hallgatói létszám növelése szükséges, mely megvalósíthatatlan az oktatási területek mennyiségi és minőségi növelése nélkül. 2030-ra a 2019-es

hallgatói létszámok jelentős növelése a cél, amely az elmúlt évek tendenciájának folytatását irányozza elő mind a magyarnyelvű képzésekben, mind az idegennyelvű – devizatandíjas – képzésekben.

A magyar nyelvű állami ösztöndíjas hallgatói létszámok növekedése látható az elmúlt években, és a magyar állammal megkötött 2026-ig érvényes Közfeladatfinanszírozási szerződés (továbbiakban: KFSZ) is hallgatói létszámnövekedéssel számol (a további évekre a 2026-os adatokat vetítettük ki). A KFSZ alapján 2026-ig növekednek a támogatási bevételek is (bízunk benne, hogy ez a következő szerződéses periódusban is növekedni fog), azonban egy fontos sajátossága a szerződésnek, hogy a közvetlen hallgatói létszám alapú ún. Kiegészítő bázistámogatás összege 2022-2024. között csökken és részben beépül az ún. Teljesítményalapú bázistámogatás összegébe, amely viszont a képzés színvonalával van összefüggésben, amelynek emeléséhez elengedhetetlen a képzés infrastrukturális fejlesztése.



5. ábra - Állami ösztöndíjas hallgatói létszámok és bevételek

Az előző diagram jól szemlélteti a modellváltással együtt járó állami támogatás változását, amely részben megteremti annak lehetőségét, hogy az Egyetem az éves költségvetésén belül egy jelentősebb – tervezetten 4,5 mrdFt-os – Stratégiai alapot hozzon létre, elsősorban barnamezős beruházási célokra.

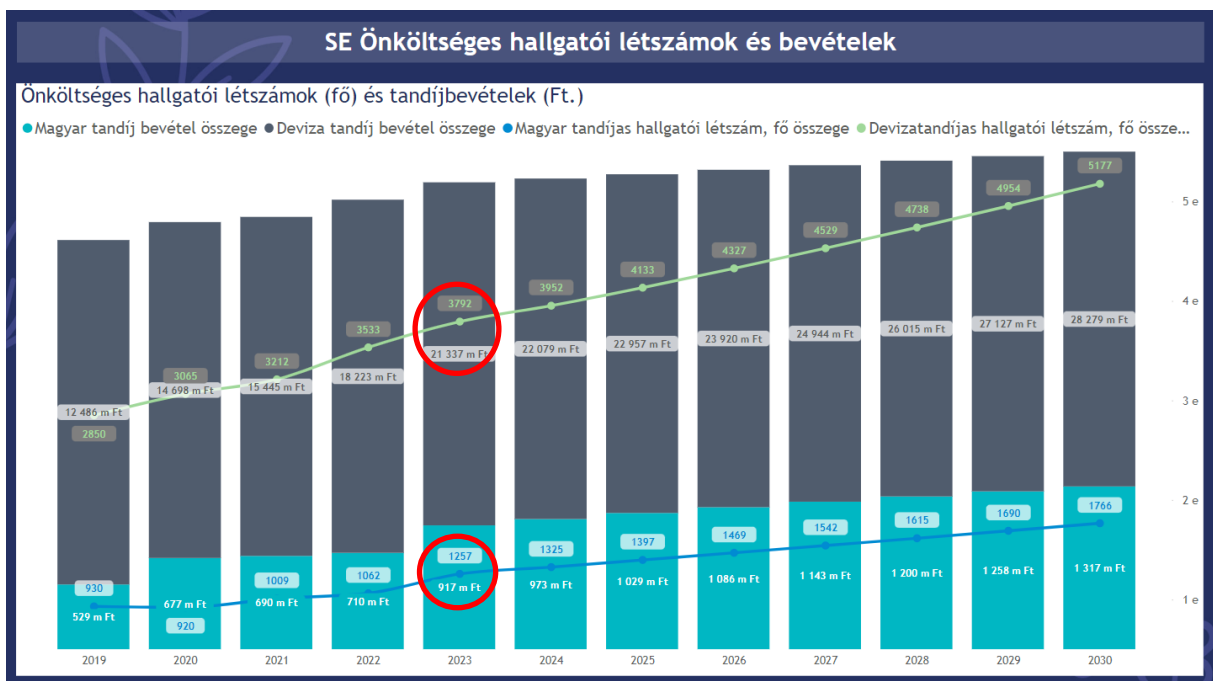
A hazai állami ösztöndíjas hallgatói létszám és kapcsolódó bevételek kérdéskörén túlmenően mind a magyar önköltséges, de ami bevételyszerzés szempontjából ennél sokkal lényegesebb szempontot jelent, hogy a devizatandíjas oktatási létszámban is egy duplázódás jelenik meg 2019-hez képest 2030-ra.

Jogcím	2019. évi tény	2020. évi tény	2021. évi tény	2022. évi tény	2023. évi terv	2024. évi terv	2025. évi terv	2026. évi terv	2027. évi terv	2028. évi terv	2029. évi terv	2030. évi terv
Magyar bevétel (tandíj) (eFt)	529 308	707 406	690 385	710 361	917 100	972 683	1 029 151	1 085 789	1 142 657	1 199 999	1 258 086	1 317 171
Magyar oktatás átlag létszáma (fő)	930	985	984	1 062	1 257	1 325	1 397	1 469	1 542	1 615	1 690	1 766

6. ábra - A magyar nyelvű képzés önköltséges hallgatói létszámának és kapcsolódó bevételeinek alakulása

Jogcím	2019. évi tény	2020. évi tény	2021. évi tény	2022. évi tény	2023. évi terv	2024. évi terv	2025. évi terv	2026. évi terv	2027. évi terv	2028. évi terv	2029. évi terv	2030. évi terv
Devizatandíjas bevétel (tandíj) (eFt)	12 485 539	14 697 804	15 444 830	18 222 595	21 435 184	25 806 954	29 808 849	31 649 825	32 525 008	33 115 586	33 665 431	34 109 205
Devizatandíjas oktatás átlag létszáma (fő)	2 727	2 966	3 049	3 248	3 728	4 550	4 906	5 047	5 111	5 174	5 235	5 295

7. ábra - A devizatandíjas képzés hallgatói létszámának és kapcsolódó bevételeinek alakulása (400 Ft/Euro és 380 Ft/USD árfolyamon)



8. ábra - Önköltséges hallgatói létszámok és bevételek

A hallgatói felmérések alapján az oktatás színvonala kiváló, melyet mutat a SE világrangsorban elfoglalt pozíciója, azonban a hallgatói és rekreációs terek vonatkozásában erős hiátus tapasztalható.

Amennyiben a nemzetközi standardokat, illetve az oktatással összefüggésben elvárt kapacitás adatokat tekintjük, akkor ezek jól szemléltetik az oktatási kapacitás hiányát az I. pillérben.

A jelenlegi ingatlanállomány és területek strukturális megoszlása a hallgatói létszám növelését nem, vagy csak korlátozott mértékben teszi lehetővé, a területi hiányosságok megoldására nem nyújt lehetőséget.

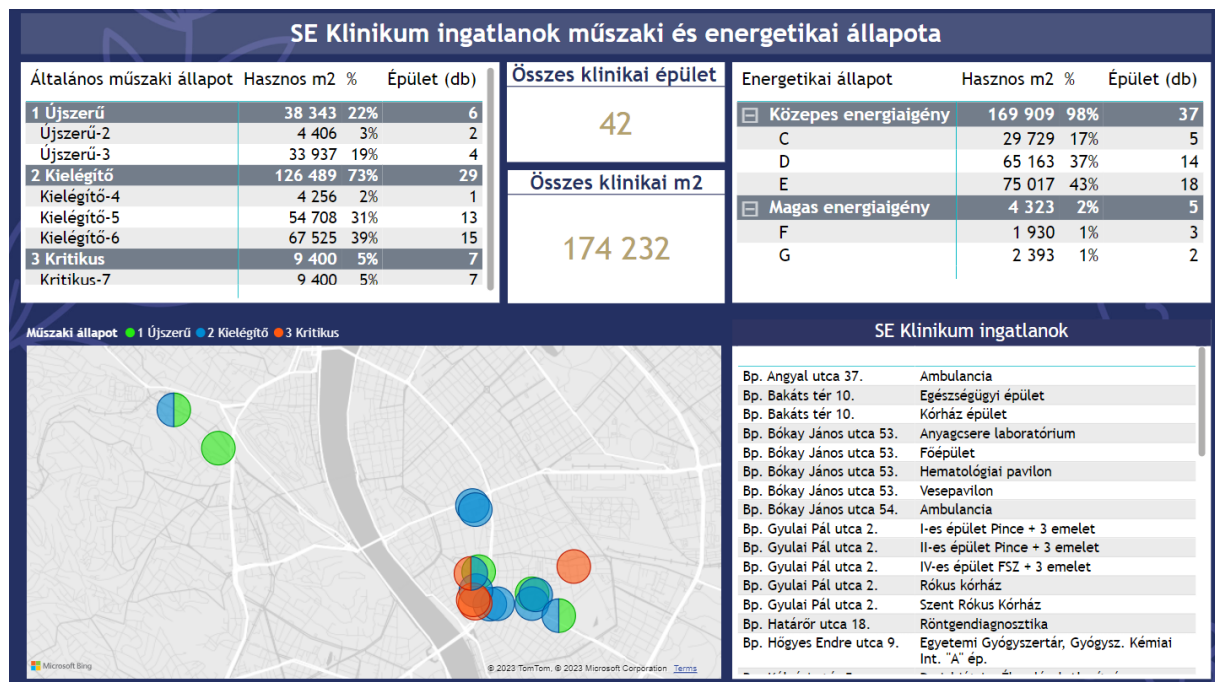
A **II. Betegellátási pillér** terén súlyos infrastrukturális helyhiány és régi, leromlott műszaki és energetikai állapotok tárhatók fel.

A Semmelweis Egyetem **Magyarország legnagyobb egészségügyi szolgáltatója**, amely a Klinikai Központ irányítása mellett végzi betegellátási tevékenységét. A hazai járó és fekvő már mintegy 7%-át gyógyítja, a közép-magyarországi régió eseteinek közel 20%-át látja el, 1925 aktív és 350 krónikus ágyon.

Ezen pillér tekintetében egyrészt meghatározó szempont a meglévő klinikai épületek karbantartása, állagmegóvása, felújítása. A betegellátási teljesítmény növekvő teljesítménye, illetve a portfólióbővülés

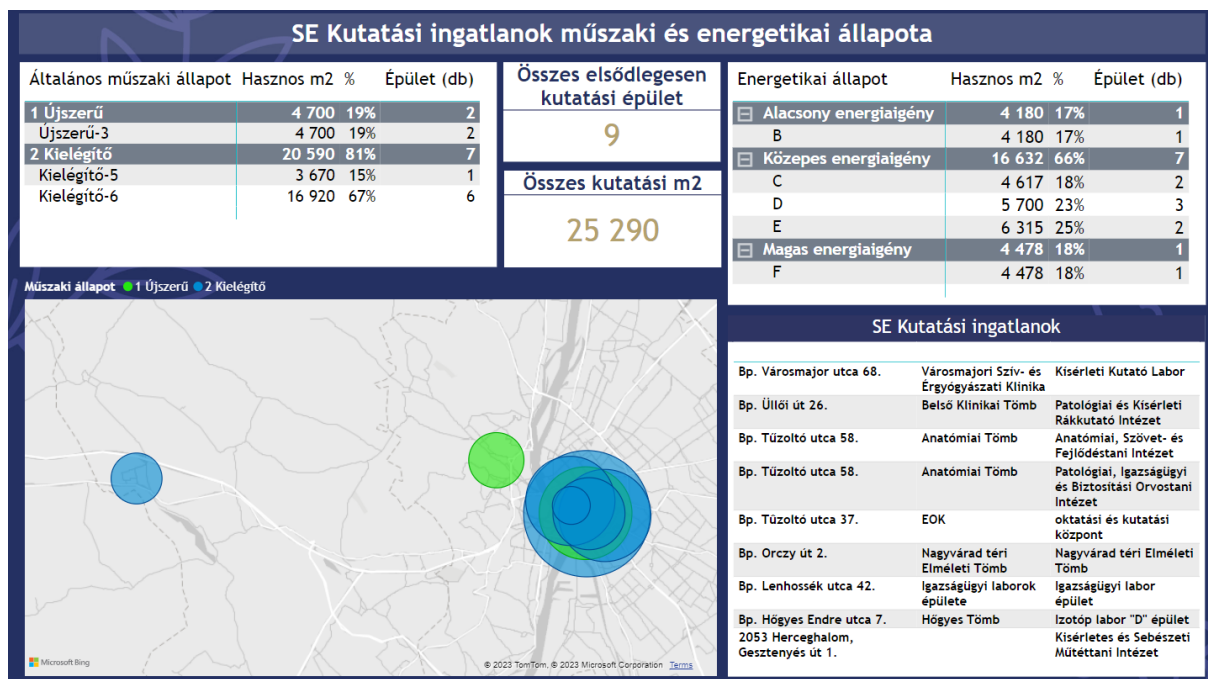
ugyanakkor szükségessé teszi a meglévő épületek bővítését, új beruházások indítását. A gyakorlati oktatási terek korszerűsítését, bővítését indokolja a fentiekben bemutatott hallgatói létszám növekedés, valamint a négy egyetemi fenntartású egészségügyi szakképző iskola tanulói létszámának emelkedése is.

A magánellátási portfólió bővítése céljából pedig meg kell teremteni azokat a feltételeket, amely egyetem közeli, de teljesen elkülönült formában lehetővé teszi a legkorszerűbb magánellátási infrastruktúra létrehozását és egyben a meglévő bonyolult diagnosztikai és műtői kapacitások racionális és gazdaságos kihasználását.



9. ábra- Az ingatlanállomány műszaki energetikai állapotának bemutatása területi bontásban (jobb alsó mező az adatbázisban legördülő és tartalmazza a további épületeket)

Specializált kutatási és innovációs kubatura jelenleg csak nagyon limitáltan áll rendelkezésre a **III. Kutatási és innovációs pillérben**, sporadikusan elhelyezkedő kutatási helyek jellemzik az Egyetem infrastrukturális ellátottságát. A kutatási infrastruktúra fejlesztésének célja a szakmai-kutatási funkcionalitások kialakítása, a meglévők bővítése, a hallgatói és kutatói graduális és posztgraduális képzések, interakciók támogatása, valamint a hazai és nemzetközi kis- és nagyvállalati szektorral történő szoros együttműködésekben egy egészségipari innovációs és inkubációs központ létrehozása és sikeres működtetése.



10. ábra- Kutatási célú ingatlanok műszaki és energetikai állapotának bemutatása

A rendelkezésre álló **VI. kollégium, szálláshely, VII. Sport/testnevelés és a VIII. Jóléti célú infrastrukturális** kapacitás még a magyar felsőoktatási viszonylatban is – a nemzetközi standardakhoz képest pedig drasztikusan – korlátozott mértékben tudja a hallgatói és munkavállalói igényeket kielégíteni. A betegellátási tevékenység az oktatási tevékenységhez mérten is hatványozottan szolgáltatásigényesebb, gondoljunk a betegélelmezésre, a logisztikai feladatokra, a veszélyes üzemből adódó szigorúan szabályozott működési feltételekre, a készletgazdálkodásra, stb. Ezen elvárásoknak való minőségi megfelelés elengedhetlenné teszi a kapcsolódó **IV. Igazgatási és V. Logisztikai pillér** fejlesztését.

Összefoglaló jelleggel elmondható, hogy a hármas feladatellátás magasabb színvonalon történő megvalósítása, továbbá az egyes tevékenységeknek a közfeladatfinanszírozáson túlmutató intézményi bevételtermelő képességének növelése a **meglévő épületek felújításával, és új kapacitások létesítésével** oldható meg. Ennek részeként a kampuszfejlesztési program megteremti az elkövetkező évekre a korszerű oktatás, kutatás és innováció feltételeit, és a hallgatók számára is könnyebbé teszi a kényelmesen, rövid időn belül megközelíthető egyetemi épületek.

## II. Infrastruktúra fejlesztési pillérek – a stratégiai célokat szolgáló projektek és ezek státusza

### II. 1. Projektelőkészítés – „gondolattól az alapkövetélig”

A beruházási projektek fontos siker tényezője a megfelelően definiált, koncepcióra alapozott szakmai megrendelői igények megfogalmazása.

A sikeres projektmegvalósítás, és kivitelezés jól előkészített tervezéssel garantálható, melyhez az alábbi folyamatok mindenképpen szükségesek. A 2023. augusztus 01.-jétől hatályos beruházási törvénnyel összhangban a jövőben olyan projektek megvalósítása támogatott, mely megtérülése gazdasági számításokkal igazolható.

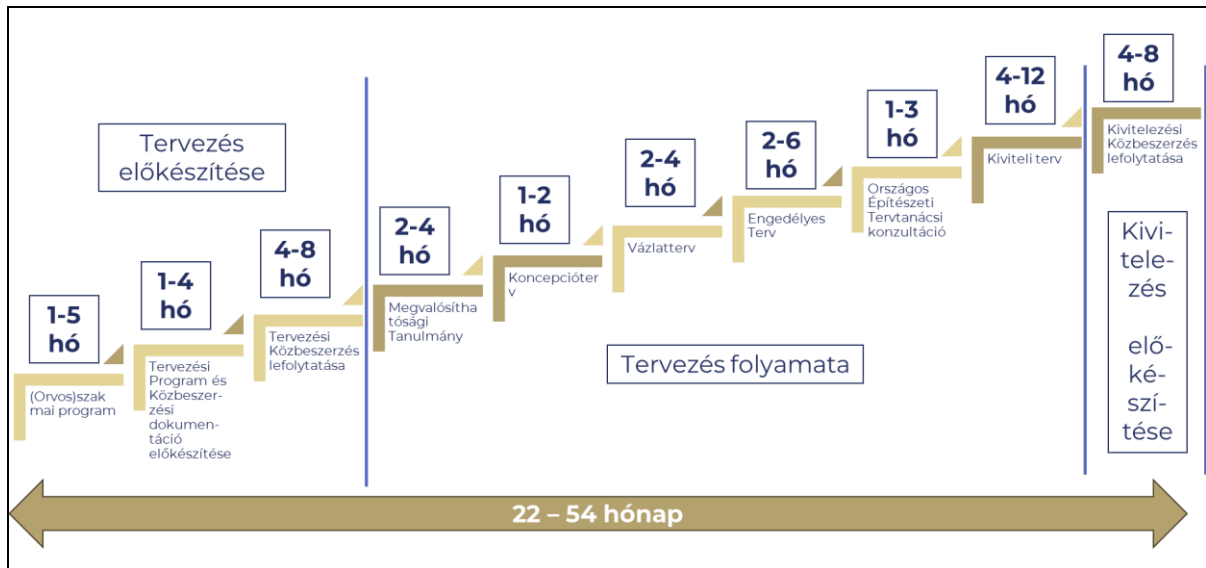
Gyakorlati tapasztalatok igazolják, hogy a koncepcionálisan átgondolt projektek engedélyes és kiviteli terveinek elkészítése és kivitelezése kevesebb problémával jár, valamint a vázlattevi szakaszig bezárólag a tervek módosítása kevesebb költséget is jelent, mivel ezen a szinten még a szakági munkarészek feldolgozottsága is alacsonyabb. Illetve minél későbbi tervfázisban történik a változtatás, úgy megvan annak a kockázata, hogy az nem minden terven egységesen kerül átvezetésre, mely a kivitelezés közben jelent nagyobb problémát.

ssz.	Folyamat	Leírás	Folyamathoz szükséges időtartam
	(Orvos)szakmai Program	Az Orvosszakmai/Oktatásszakmai (funkciónak megfelelő) program tartalmazza a projekt kiinduló állapotának leírását, és a fejlesztést követően elérendő célt.  Felelős: Adott részleg (orvos)szakmai vezető/Centrum Elnök/Dékán/Főigazgató	1-5 hónap  A projekt (orvos)szakmai vezetőnek a felsővezetéssel a tervezett fejlesztést egyeztetni szükséges
	Tervezési Program és Közbeszerzési dokumentáció előkészítése	Az (Orvos)szakmai Program elfogadását követően a közbeszerzési kiíráshoz szükséges műszaki leírás, mely tartalmaz minden olyan információt, mely a tervezési árajánlatadáshoz szükséges. EU-s támogatásból megvalósuló beszerzés esetén a kiadott tervezési programtól való eltérés kizárólag indoklással lehetséges, külső körülmény nélküli Megrendelői változtatási igény a szerződésmódosításnak nem képez megfelelő alapot.  Ezzel párhuzamosan közbeszerzési eljárási dokumentáció kerül előkészítésre.  EU-s finanszírozás esetén az Irányító Hatósággal való konzultáció/jóváhagyás folyamára minimum 60 napot kell számolni.	1-4 hónap          + 60 nap
	Tervezési Közbeszerzés lefolytatása	A közbeszerzési eljárás lefolytatásának időigénye. EU-s finanszírozás esetén értékhatártól függően folyamatba épített, vagy utóellenőrzés folyamatának időigényével számolni szükséges	4-8 hónap  Az eljárás időtartama saját forrás esetén rövidebb, EU-s ellenőrzés minimum 3 hónappal növeli meg a folyamatot.



Megvalósíthatósági Tanulmány	A projekt megtérülését, társadalmi, gazdasági hasznát bemutató tanulmány, mely pl. célzott támogatás esetén alapját képezi/ezheti a későbbi kormány előterjesztésnek.	2-4 hónap
Koncepcióterv	Az (Orvos)szakmai program és a Tervezési program által meghatározott koncepció tervi lekövetése, mely már 1:500-as léptékű, funkciókapcsolatokat bemutató alaprajzi elrendezést, és 3D modellt is tartalmaz, mely bemutatja a környező épületekhez, városi szövethez való illeszkedést.	1-2 hónap
Vázlaterv	Az elfogadott koncepcióterv 1:200-as tervi megfelelője, mely az adott funkciókat már helyiségszinten jeleníti meg, részletesen tartalmazza a közlekedési, beszállítási rendszereket, tűzvédelmi, hatósági, főépítési egyeztetésre alkalmas tervdokumentáció formájában. A 3D modell már anyagjellemzőket, és konkrét homlokzati megjelenítést tartalmaz.	2-4 hónap
Engedélyes Terv	A vázlaterv 1:100-as léptékű tervi feldolgozása, mely alapján történik a hatósági engedélyezési eljárás, és a szakhatósági engedélyek megszerzése.	2-6 hónap
Országos Építészeti Tervtanácsai konzultáció	2022 évtől az 5000 m <sup>2</sup> fűtött alapterületet meghaladó, vagy a helyi/műemléki védett környezetben elhelyezkedő állami beruházás homlokzati megjelenésének bírálatát a kerületi/területi főépítészen kívül az OÉT végzi, annak érdekében, hogy a megvalósításra kerülő beruházás Magyarország Kormánya által elvárt megjelenést kielégítse.	1-3 hónap
Kiviteli terv	A megvalósításhoz szükséges kiviteli tervek elkészítése.	4-12 hónap
Kivitelezési Közbeszerzés lefolytatása	A közbeszerzési eljárás lefolytatásának időigénye. EU-s finanszírozás esetén értékhatártól függően folyamatba épített, vagy utóellenőrzés folyamatának időigényével számolni szükséges	4-8 hónap  Az eljárás időtartama saját forrás esetén rövidebb, EU-s ellenőrzés minimum 3 hónappal növeli meg a folyamatot.
	<b>„Gondolattól az Alapkövetélig”</b>	<b>minimum: 22 hó</b>  <b>maximum: 54 hó</b>





## II.2. Zöldmezős beruházások

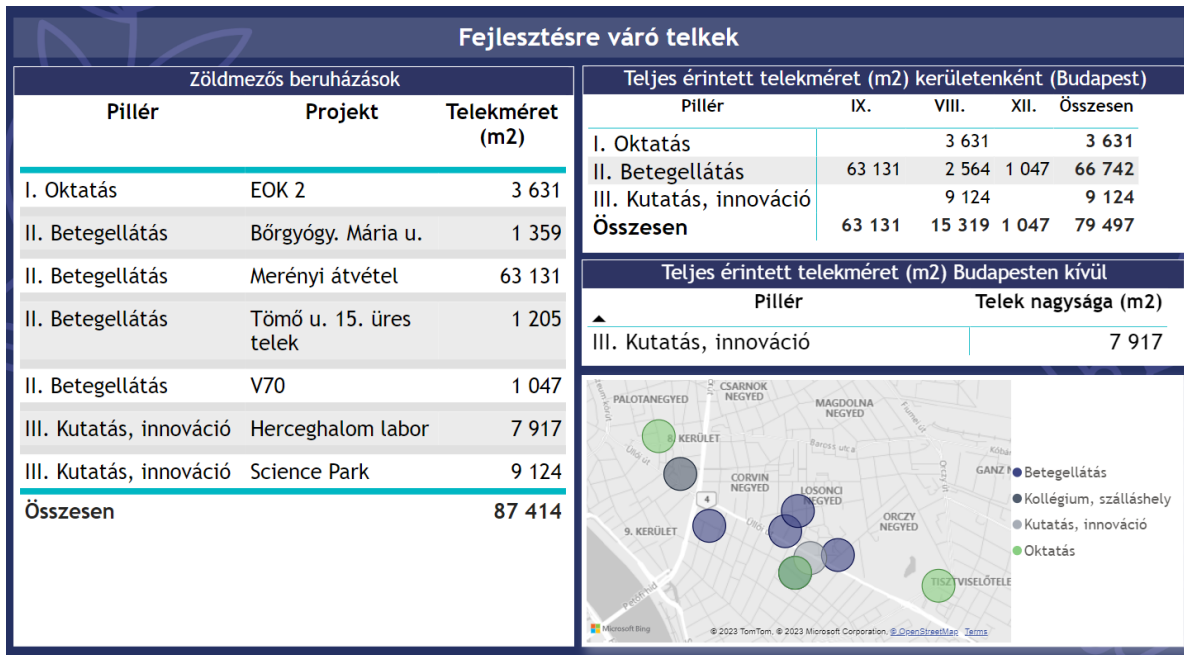
A stratégia célok megvalósítását kielégítő **új épületek** koncepcionális, engedélyes és kivitelezési szintű tervezését a SE részben saját, részben célzott forrás terhére folyamatosan végzi, melyek megvalósítási helyszíneit a megvásárolt telek ingatlanok, illetve részben a meglévő ingatlanállomány adja.

A tervezési munkálatok egy része a „Simmelweis XXI. Fejlesztési projekt” tervezési folyamatainak megkezdéséről szóló 1945/2017 (XII.12.) Kormányhatározatban foglaltak szerint zajlik/zajlott le.

A meglévő szuboptimális funkcionális elhelyezésre minden pillér esetén kizárólag új kapacitások létesítése jelent megoldást. A létrejövő új épületekben elhelyezhetőek azok a funkciók, melyek szigorú technológiai rendet és magas minőségű infrastruktúrát igényelnek, melyek meglévő épületekben való működése a XXI. század technológiai feltételeinek nem felel meg, és nehezen, fajlagosan nagy felújítási költséggel, és kompromisszumok árán helyezhető el. (Labor területet, gyógyszergyártás infrastruktúrája, oktatási, KFI területek).

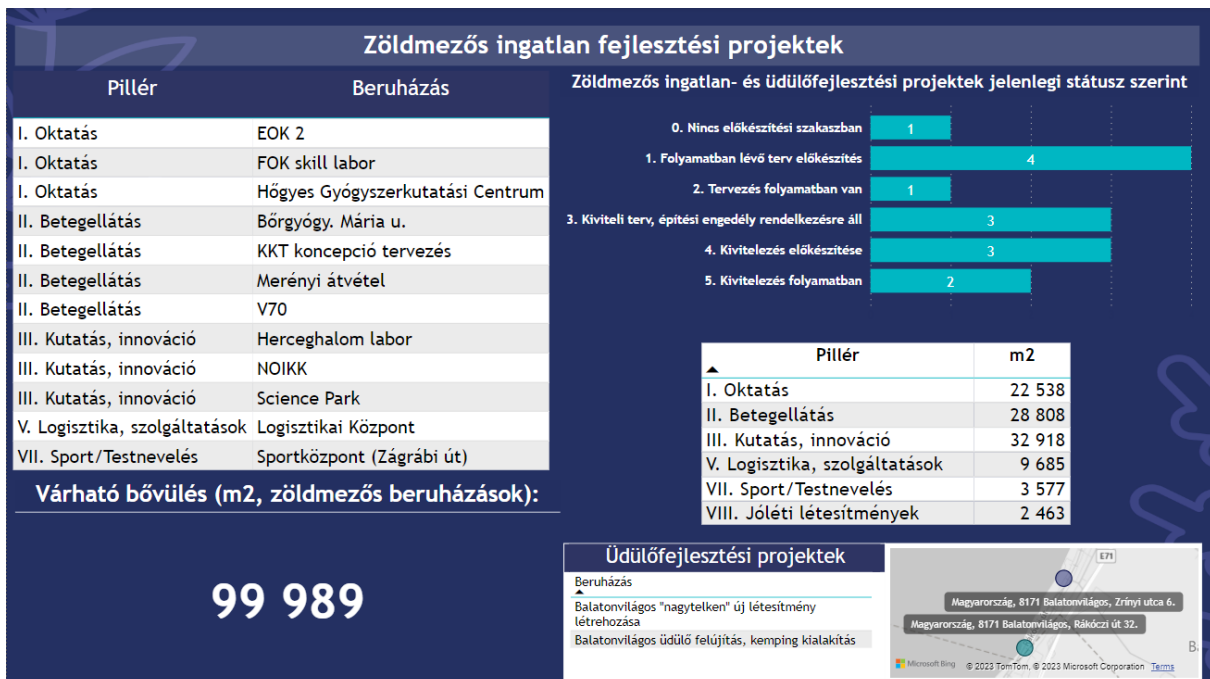
A meglévő épületekben felszabaduló területek felújítást, és adott esetben funkcióváltást követően pedig a jövőben alkalmassá válnak egyéb funkciók fogadására, és optimális elhelyezésére (pl. szemináriumi termek, fekvőbeteg osztályok, irodák, igazgatási és kiszolgáló területek, rekreáció zónák, stb..)

A zöldmezős beruházások végrehajtásához rendelkezésre álló üres építési területek és azok Budapesten belüli földrajzi elhelyezkedése az alábbiak szerint alakul azzal, hogy a Dél-Pesti Centrumkórház Merényi telephelyének az ingyenes tulajdonba vétele is egy jelentős „zöldmezős” projekt a szónak azon értelmében, hogy új bővülésként jelenik meg az Egyetem ingatlanportfóliójában, amely ezen túlmenően jelentős barnamezős beavatkozásokat fog igényelni a funkcionális céloknak való átalakítását illetően. Tömő 15.



11. ábra- Tervezett fejlesztések helyszínei, területi eloszlása

A zöldmezős fejlesztések megvalósulási helyszíneit részben a meglévő működő telephelyek (pl.: Hőgyes Schöpf-Merei Campus, NOIKK - az ott lévő épületek/intézmények funkciójának kiegészítése, bővítése –, részben a Semmelweis Egyetem által vásárolt új telkek adják. A Hőgyes-Schöpf-Merei Gyógyszerkutatói Centrum kialakítását is zöldmezős beruházásnak tekintjük a beruházási terv műszaki jellegéből, a beruházás jelenleg meglévő ingatlanállományon való módosításának mértékéből adódóan.



12. ábra- Zöldmezős fejlesztések bemutatása

A zöldmezős fejlesztések megvalósítása által elérhető az oktatás minőségének folyamatos fejlesztése, olyan magasan képzett szakemberek segítése a diploma megszerzésében, akik nemcsak az orvos-egészségtudomány területén szereznek ismereteket egyetemi éveik során, hanem művelt értelmiségiként válhatnak végzés után a társadalom hasznos tagjává.

A széleskörű technológiai háttér lehetőséget ad nagy esetszámú betegellátásra, ahol a speciális esetek is nagyobb mértékben fordulnak elő, ezáltal mind a specializációk fejlődése, mind a klinikai vizsgálatok koncentrációja megnő, mely a klinikum versenyképességének erősödéséhez vezet.

### II.3. Barnamezős beruházások

Az infrastrukturális fejlesztési pillérek megfelelő működésének biztosításához elengedhetetlen az épületek bizonyos szintű fejlesztése.

A **meglévő ingatlanállomány** fejlesztési céljukat illetően alapvetően három csoportra bonthatóak:

- megfelelő működési színvonal biztosítása miatti fejlesztések (elérendő hatások: működési szabványoknak való megfelelés biztosítása, hallgatói dolgozói igények kiszolgálása, elégedettség növelése, betegellátás és megbízhatóság színvonalának emelése) –, mely fejlesztések elsősorban a folyamatos szabványfrissítés, épület üzemeltetése és elhasználódása miatti üzemeltetési feladatokban nyilvánulnak meg.
- meglévő funkciók optimális elhelyezése és működése miatti átszervezések, területek kialakítása
- épületenergetikai fejlesztések a fenntartási költségek csökkentése az EU2030 energetikai célkitűzésekhez való igazodás érdekében (elérendő hatások: költségmegtakarítás)

### II.4. A projektek státusza, előkészítettsége

Beruházások státuszai							
Pillér	0. Nincs előkészítési szakaszban	1. Folyamatban lévő terv előkészítés	2. Tervezés folyamatban van	3. Kiviteli terv, építési engedély rendelkezésre áll	4. Kivitelezés előkészítése	5. Kivitelezés folyamatban	Összesen
I. Oktatás	2	2	3	1	1		9
II. Betegellátás		5	3	3		2	13
III. Kutatás, innováció			2			1	3
IV. Igazgatási funkciók					1		1
V. Logisztika, szolgáltatások				1			1
VII. Sport/Testnevelés				1			1
VIII. Jóléti létesítmények		1		1			2
<b>Összesen</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>30</b>

<input type="checkbox"/> <b>0. Nincs előkészítési szakaszban</b>	<input type="checkbox"/> <b>2. Tervezés folyamatban van</b>	<input type="checkbox"/> <b>4. Kivitelezés előkészítése</b>
NET felújítás	Anatómia I. ütem	EKK Ferenc tér
Üllői 18.	FOK skill labor	Rektori tárgyaló
<input type="checkbox"/> <b>1. Folyamatban lévő terv előkészítés</b>	Herceghalom labor	<input type="checkbox"/> <b>5. Kivitelezés folyamatban</b>
Anatómia II. ütem	Högyes Gyógyszerkutatói Centrum	NOIKK
Balatonvilágos nagy telek	KKT sebészet	Rókus I. ütem
BKT transzplant	Merényi átvétel	V70
BKT út-közmű fejlesztés	Rókus II. ütem	
Börgyógy. Mária u.	Science Park	
KKT geoterm. fejlesztés	<input type="checkbox"/> <b>3. Kiviteli terv, építési engedély rendelkezésre áll</b>	
KKT koncepció tervezés	Arc- Állcsont- Szájsebészeti Klinika	
PIBOI	Balatonvilágos kis telek	
	BKT szülészeti	
	EOK 2	
	FSZOI	
	Logisztikai Központ	
	Sportközpont (Zágrábi út)	

13. ábra- Folyamatban lévő projektek státuszának bemutatása

## A Zöldmezős beruházások közül

- kivitelezési szakaszban van:
  - NOIKK
  - V70
- kivitelezés előkészítési szakaszában van:
  - jelenleg nincs ezen státuszban zöldmezős projekt
- kiviteli terv/építési engedély rendelkezésre áll, kivitelezési közbeszerzés előtti szakaszban áll:
  - EOK II.
  - Sportlétesítmény Zágrábi út – frissítés szükséges lesz
  - Logisztikai Központ Külső Mester utca
- tervezési szakaszban van:
  - Hőgyes-Schöpf Mérei tömb
  - Propedeutika skill labor kialakítás
  - Merényi telephely átvételhez kapcsolódó költözések, átalakítások
  - Science Park
  - Herceghalom kísérletes labor
- tervezési szakasz előkészítése folyamatban van:
  - Bőrgyógyászati klinika - Mária utca
  - KKT koncepció tervezés
  - Balatonvilágos nagy telek

## A Barnamezős projektek közül

- kivitelezési szakaszban van:
  - Rókus tömb egységes koncepció szerinti fejlesztése I szakasz
- kivitelezés előkészítési szakaszában van:
  - EKK Ferenc tér
  - Szenátusi terem, Rektori tárgyaló
- kiviteli terv/építési engedély rendelkezésre áll, kivitelezési közbeszerzés előtti szakaszban áll:
  - Szülészeti és Nőgyógyászati Klinika felújítása (BKT)
  - Fogászati és Szájsebészeti Oktató Intézet
  - Arc- Állcsont- Szájsebészeti Klinika
  - Balatonvilágos kis telek
- tervezési szakaszban van:
  - KKT Sebészeti, Transzplantációs és Gasztroenterológiai Klinika
  - Rókus tömb egységes koncepció szerinti fejlesztése II szakasz
  - Anatómia I. ütem
  - FOK Propedeutikai skill labor
- tervezési előkészítése folyamatban van:
  - Anatómia II. ütem
  - BKT Transzplantációs Klinika felújítása
  - BKT út-közmű fejlesztés
  - KKT geoterm. fejlesztés
  - PIBOI felújítása

Számos olyan fejlesztés megvalósítása tervezett, ahol a jelenlegi struktúrához való illeszkedés és a szinergiák maximális kihasználása érdekében kizárólag meglévő telephelyen, meglévő épületekhez kapcsolódóan, vagy azokkal térben is összekapcsolható módon képzelhető el a beruházás megvalósítása, így ezáltal nem sorolható be szigorúan egyik csoportba sem.

### III. Infrastruktúra fejlesztési pillérek – a stratégiai célokat szolgáló projektek megvalósíthatósága a műszaki-technikai időbeliség és a rendelkezésre álló pénzügyi erőforrások figyelembevételével

#### III.1. A beruházások költségtervezésének módszertana

Az elmúlt években a beruházási költségek dinamikusan változtak a piaci viszonyok változását követve. A 2020-as években a kereslet és kínálat eltolódása a piaci árak nem várt mértékű növekedését idézte elő, melyet súlyosbított a Covid és az ukrán háború okozta időleges chip és alapanyaghiány, mely az előzetesen kalkulált tervezői költségbecsléseket hiteltelenné tette. Állami és célzott támogatásból megvalósuló beruházások esetén a piac minden esetben beárzza a fizetési bizonytalanságot, 30 napon túlnyúló esetleges számlatartozások lehetőségét, illetve ezen szerződések kötelezően biztosítandó, költséget jelentő mellékkötelezettségét (5 éves garanciális visszatartás mértéke, kiterjesztett extra volumenű biztosítási kgt-ek stb..)

A beruházások költségtervezésének első lépése a fejlesztésre kerülő terület elmúlt hároméves piaci átlagárakkal való költségbecslése, mely az ezt követő tervezési folyamat során lépésről-lépésre pontosítható, a tervezési szakasz feldolgozottságának megfelelően.

Jelenleg, a magas infláció ellenére is megfigyelhető a kivitelezési költségek csökkenő piaci tendenciája, mind egyes építőanyagok, mind a munkabér terén, azonban jelenleg semmilyen hivatalos adatbázis, közhiteles nyilvántartás adatait az összetett, zöldmezős beruházási projektek pontos költségbecslésére nem lehet alapul venni, a valósághoz közelíthető pontos beruházási költség meghatározása kizárólag a közbeszerzési eljárás előtt indikatív kivitelezői árajánlatadással érhető el.

A szumma beruházási költséget nem kizárólag az infrastrukturális kiépítés költsége jelenti, a beruházásokhoz kapcsolódóan 8-10%-os lebonyolítási költséget kell kalkulálni, mely azok előkészítési és a megvalósításhoz kapcsolódó költségeinek a körét fedi le, úgy mint Megvalósíthatósági Tanulmány elkészítése, tervezés, projektmenedzsment, műszaki ellenőrzés.

Az ingatlanvagyon fenti fejlesztéséhez az esetek döntő részében **jelentős eszközbeszerzések** kapcsolódnak, amelyek nem az ingatlan szűken vett rendeltetésszerű használatához kapcsolódó gépeket, berendezéseket jelentik, hanem az épületben megvalósuló alaptervekenységhez – oktatás, kutatás, betegellátás – nélkülözhetetlen tárgyi eszköz állományt. Azaz a funkcióváltó barnamezős és a zöldmezős beruházások esetén számolni kell azok működését biztosító berendezések, orvostechikai eszközök, és oktatási AV rendszer kiépítésének/telepítésének szignifikáns költségére is, mely a fejlesztendő funkció függvényében a kivitelezési költség 20-50%-os értékét is elérheti.

A barnamezős beruházások esetén célszerű a projektköltség 2%-át az ideiglenes és folyamatos működés feltételeinek biztosítására még számbavenni, tekintettel arra, hogy a kivitelezés miatt a felújításra kerülő

épületekből azok funkciót az ütemezett fejlesztés részbeni vagy teljes idejére ki kell költöztetni ideiglenes létesítménybe és/vagy más telephelyre.

### III.2. A zöldmezős és barnamezős projektek időbeli elvi megvalósíthatósága és a becsült költségeik

Az egyes pillérekben a stratégiai célokat, továbbá a projektek előkészítettségét, azok időbeli megvalósíthatóságát, illetve az egyes projektek egymással való kölcsönhatásait is figyelembe véve az alábbi elvi – **a pénzügyi források korlátos nagyságával egyelőre nem számoló – műszaki-technikai megvalósítás** vetíthető előre 2030-ig bezárólag.

A projektek tekintetében az **Összes forrásigény** a megelőző fejezetben bemutatott megközelítés alapján a **kapcsolódó eszközigényt és egyéb járulékos költségeket** is tartalmazza. Azon projektek, amelyeknél az előkészítés nem áll azon a szinten, hogy a projekt Összes forrásigényének a becslése megalapozott lenne, ott ezen adat jelen stádiumban nem jelenik meg, ezen projektek halványsárga háttérrel jelöltek.

**Műszaki-kivitelezési kölcsönhatások:** egyes projektek összekapcsolódóak, így ezek megvalósítása időben organizációt igényel.

#### **Morfológiai tömb összefüggései:**

Az Üllői út 93.- Tüzoltó utca 58.- Lenhossék utca 42. által határolt terület jelenleg is túlépített, a NOIKK építésével a beépített terület ~75-80%-ra növekszik. A területen működik jelenleg az Anatómiai, Szövet- és Fejlődéstani Intézet, a Patológiai, Igazságügyi és Biztosítási Orvostani Intézet, illetve a Kápolna. A hármas működés jelenleg a területet három részbe tagolja, és működésükhöz bizonyos beközelkedési útvonalak megtartása mindenképpen szükséges, mely a területen egyidejűleg megvalósuló fejlesztések számát behatárolja.

Jelenleg a NOIKK kivitelezése folyamatban van, tervezett befejezése 2025 Q2, melyhez kapcsolódóan az Üllői úti terület egésze felvonulási területnek át lett adva. Az RRF pályázat keretében az Anatómiai, Szövet- és Fejlődéstani Intézet tetőtérbeépítése, energetikai felújítása, és belső felújítása folyamatban van, a tervezett befejezési határidő 2026Q2, további fejlesztések ezt követően kezdhetőek el.

#### **Fogorvostudományi Kar fejlesztéseinek összefüggései:**

Egy időben nem kerülhet sor a Fogorvostudományi Kart érintő felújításokra az FSZOI és az Arc-Álcsont Klinikát érintően tekintettel arra, hogy a budapesti fogorvosi ellátási kötelezettség más módon nem teljesíthető.

#### **A KKT fejlesztésének összefüggései:**

A Külső Klinikai Tömb területén vegyes beépítésű, és megjelenésű épületek helyezkednek el, melyek önálló fejlesztései lokálisan nem kezelhetőek. A meglévő épületekben a jogszabálynak megfelelő technológiai környezet (műtő, intenzív, labor) kialakítása nagyon költségesen, vagy egyáltalán nem lehetséges, illetve ezen funkciók épületenkénti létesítése gazdaságtalan, ezért ezeket a területen egy új, minden feltételt kielégítő épületben célszerű elhelyezni. A fejlesztést a teljes terület hosszútávú fejlesztési koncepciójának elkészítésével (Masterplan) kell kezdeni, melyben meghatározható az új épület telepítési pozíciója, annak meglévő épületekkel való kapcsolatrendszere, illetve az Országos

Építészeti Tervtanácsi konzultáció is lefolytatható. Fenti egyeztetések lefolytatását követően indítható el a meglévő épületek egyenkénti részletes tervezése és kivitelezése, akár az új épület építésével párhuzamosan. Ez alól kivételt képez a Sebészeti, Transzplantációs és Gasztroenterológiai Klinika, melynek fejlesztését célzó tervezési munkák folyamatban vannak az Országos Építészeti Tervtanács iránymutatása alapján, azaz a Klinika fejlesztése a távlati fejlesztési tervtől függetlenül folyamatban lehet.

**BKT fejlesztésének összefüggései:**

A Belső Klinikai Tömb egy intenzíven beépített belvárosi környezetben található, minden épület kihasznált, nincsenek puffer területek, épületek, mely a területen egyidőben végezhető kivitelezési feladatokat erősen korlátozza. Emiatt a területen tervezett Transzplantációs Klinika volt épületnek, illetve a Szülészeti és Nőgyógyászati Klinika épületének teljes rekonstrukciója egy időben műszaki - kivitelezési szempontból nem megvalósítható.

A területen tervezett továbbá a belső úthálózat teljes felújítása, mely az épületek mentő, személyi, beteg, dolgozói forgalom és a tűzoltó felvonulási terület folyamatos biztosítása miatt kizárólag ütemezetten valósítható meg.

Pillérek	Összes forrásigény	Évek																	
		2023_2	2024_1	2024_2	2025_1	2025_2	2026_1	2026_2	2027_1	2027_2	2028_1	2028_2	2029_1	2029_2	2030_1	2030_2			
Hegyes-Schöpf Mérei Gyógyszerkutató Centrum 1. ütem	1 075 690 000		508 000 000	567 690 000															
	10 000 000 000																		
	kivitelezés																		
	eszköz																		
Anatómia I. ütem	4 733 100 000			342 000 000	860 400 000	860 400 000	1 335 600 000	1 334 700 000											
	210 000 000						100 000 000	110 000 000											
Anatómia II. ütem	2 700 000 000						300 000 000	700 000 000				600 000 000	700 000 000	400 000 000					
	380 000 000												190 000 000	190 000 000					
PIBOI felújítás	3 855 000 000		30 000 000	70 000 000	100 000 000							930 000 000	925 000 000	900 000 000	900 000 000	900 000 000			
	450 000 000												150 000 000	150 000 000	150 000 000				
Ferenc tér 15. felújítás	3 325 500 000		725 100 000	725 100 000	725 100 000	725 100 000	425 100 000	150 000 000											
	300 000 000							150 000 000											
Elméleti Orvostudományi Központ 2	28 000 000 000			3 000 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000	5 000 000 000									
	2 000 000 000																		
Fogorvostudományi kar Propedeutikai skill labor	1 094 310 000			312 510 000	781 800 000														
	998 000 000			400 000 000	598 000 000														
Üllői 18. ingatlan felújítás/szépités																			
	eszköz																		
NET épület felújítás																			
	eszköz																		
I. Oktatási Pillér																			
Városmajor 70 - új diagnosztikai épület	9 136 113 447	3 914 995 047	537 693 296	2 155 163 501	2 528 261 603														
	3 500 000 000			1 750 000 000	1 750 000 000														
Bőrgyógyászati Klinika új épületének tervezése a Mária utcai	520 000 000		260 000 000	260 000 000															
	11 000 000 000						3 000 000 000	3 000 000 000	3 000 000 000	2 000 000 000									
	1 000 000 000								500 000 000	500 000 000									
Bőrgyógyászati jelenlegi épület átalakítása, felújítása																			
	eszköz																		
Szent Rókus Klinikai Tömb felújítás - I. ütem	1 980 000 000	650 000 000	650 000 000	680 000 000															
	220 000 000			220 000 000															
Szent Rókus Klinikai Tömb felújítás - II. ütem	7 500 000 000				1 500 000 000	1 500 000 000	1 500 000 000	1 160 300 000	1 839 700 000										
	1 200 000 000								1 200 000 000										
Szülészeti és Nőgyógyászati Klinika felújítása	4 922 000 000											922 000 000	1 500 000 000	1 500 000 000	1 000 000 000	1 000 000 000			
	1 000 000 000												500 000 000	500 000 000	500 000 000				
Transzplantációs Klinika (BKT) felújítása	3 460 600 000		133 600 000	77 000 000		650 000 000	650 000 000	650 000 000	650 000 000	650 000 000	650 000 000	650 000 000							
	1 000 000 000												500 000 000	500 000 000					
FSZOI felújítása	3 050 000 000			500 000 000	850 000 000	850 000 000	850 000 000	850 000 000											
	500 000 000						250 000 000	250 000 000											
Arc-Álcsont Klinika felújítása	2 600 000 000							650 000 000	650 000 000	650 000 000	650 000 000	650 000 000	650 000 000						
	520 000 000											260 000 000	260 000 000						
Szépséti és Gasztroenterológiai Klinika (KKT) felújítása	3 000 000 000				750 000 000	750 000 000	750 000 000	750 000 000											
	1 000 000 000								500 000 000	500 000 000									
Merényi telephely átvétel összes költsége (Merényi+KKT+Rókus)	3 318 863 977	995 963 977	2 000 000 000	322 900 000															
	258 100 000			258 100 000															
KKT koncepció tervezés, geotermikus energia fejlesztés																			
BKT új-közmű fejlesztés																			
II. Betegellátás pillér																			
II Sz. Patológia Intézet Nemzeti Orvosi Innovációs Központjának * (NOIKK) kivitelezés	0																		
	NOHK-eszköz					1 500 000 000	2 000 000 000												
Science Park	2 891 321 751	963 000 000	964 000 000	964 321 751															
	74 490 300 000							11 490 300 000	10 500 000 000	10 500 000 000	10 500 000 000	10 500 000 000	10 500 000 000	10 500 000 000					
	8 276 000 000											2 000 000 000	2 000 000 000	4 276 000 000					
Herceghalom kísérletes labor	1 994 400 000	15 000 000		339 400 000	820 000 000	820 000 000													
	200 000 000				100 000 000	100 000 000													
III. Kutatás, innováció Pillér																			
Szenitási terem, Rektori tárgyaló, Üllői 26 teraszok	1 040 000 000		190 000 000	250 000 000	200 000 000	200 000 000	200 000 000	200 000 000											
	200 000 000						100 000 000	100 000 000											
IV. Igazgatási Pillér																			
Logisztika Központ	3 670 000 000		670 000 000	1 000 000 000	1 000 000 000	1 000 000 000													
	400 000 000				200 000 000	200 000 000													
V. Logisztika, szolgáltatások																			
Heinrich udvar közös kollégiumfejlesztés az Óbudai Egyetemmel és a Károly Gáspár Református Egyetemmel																			
	eszköz																		
VI. Kollégium, szálláshely																			
Zágrábi úti sportlétesítmény	5 400 000 000			540 000 000	1 215 000 000	1 215 000 000	1 215 000 000	1 215 000 000											
	1 200 000 000							600 000 000	600 000 000										
Balatonvilágos üdülő felújítás, kemping kialakítás	200 000 000		200 000 000																
	0																		
Balatonvilágos "nagytelken" új létesítmény létrehozása	800 000 000			400 000 000	400 000 000														
	0																		
VIII. Jóléti létesítmények																			
Összesen	226 969 299 174	6 738 959 047	8 668 393 296	18 634 185 252	18 528 561 603	29 260 800 000	28 575 700 000	38 259 700 000	27 080 000 000	21 435 300 000	19 861 700 000	18 426 000 000	3 100 000 000	1 500 000 000					

14. ábra - Projekttek becslt forrásigénye és ütemezése



A műszaki megvalósíthatóság mellett azonban egy fontos szempont a rendelkezésre álló pénzügyi források nagysága, amely a fizikai-műszaki megvalósíthatóság mellett jelentősen befolyásolja a projektek tényleges megvalósíthatóságának időbeliségét.

### III.3. Tervezett fejlesztési források 2030-ig

Az Egyetem rendelkezik egy fejlesztési célú közfeladatfinanszírozási szerződéssel, amelynek cca. 61 MrdFt-os szerződéses összegéből 2022. december 31-én megvalósult projektekre cca. 14 MrdFt került felhasználásra. A fennmaradó 47 MrdFt-ból folyamatban van a Science Park tervezésének megvalósítása (cca. 3 MrdFt), a V70 projekt kivitelezése (cca. 9 MrdFt), amelyekre a hatályos szerződések alapján együttesen lekötésre került cca. 12 MrdFt. Ezen szerződés alapján további projektekre rendelkezésre álló szabad forrás tehát cca. 35 MrdFt.

Figyelembe vett források			
Évek	Közfeladat Finanszírozási Szerződés	NEOA fenntartói támogatás	SE Stratégiai alap
2022	28 008	2 200	4 500
2023	6 558	3 826	4 500
2024	26 231	4 000	4 500
2025		4 000	4 500
2026		4 000	4 500
2027		4 000	4 500
2028		4 000	4 500
2029		4 000	4 500
2030		4 000	4 500
Összesen	60 797	34 026	40 500
Ebből szabad forrás	34 896		

15. ábra - Figyelembe vett források

A projektek finanszírozása során kalkulálunk évi cca. 4 500 mFt Egyetemi stratégia alap pénzügyi forrásával, amelyet az éves működési bevételeken belül tervezünk a 2022-2023-as évekhez hasonlóan 2024-2030 időszakokban is dedikáltan fejlesztési céllal elkülöníteni. Továbbá az időhorizonton műszakilag-technikailag megvalósítható projektek prioritizálásakor figyelembe vesszük egy évi cca. 4 000 mFt-ot, mint NEOA fenntartói támogatást. Ezen források együttesen 2030-ig cca. 121,5 MrdFt-ot jelent.

A Vagyongazdálkodási terv keretében elfogadott infrastruktúra fejlesztési koncepció a projektek prioritizálását adja meg, azokra irányuló tényleges jogi kötelezettségvállalás az Egyetem részéről akkor tehető meg, ha a szükséges pénzügyi forrásra az Egyetem jogi értelemben vett jogosultsággal rendelkezik, azaz pl. Fenntartóval megkötött támogatási szerződéssel, amely jelen Vagyongazdálkodási terv elfogadásán túlmenő önálló kuratóriumi döntéseket igényel.

### III. 4. A tervezett fejlesztések a pénzügyi források tervezett nagysága és időbeni rendelkezésre állása alapján

Figyelembe véve az az Egyetem Szenátusa által a Kuratórium 38/2022. (XII. 12.) határozatában foglalt fenntartói egyetértés mellett 2022. december 16-ai ülésén a 103/2022 (XII. 19.) határozatában elfogadott 2022-2026. időszakra kiterjedő középtávú Vagyongazdálkodási tervében foglaltakat, valamint a jelen módosítás időszakában rendelkezésre álló további információkat az alábbi projektek megvalósítása javasolt az alábbi ütemezés szerint:

Beruházások tervezett forrásbiztosítása													
Tervezett forrásbiztosítás időszakonként (millió Ft.)													
Forrás neve	2023_2	2024_1	2024_2	2025_1	2025_2	2026_1	2026_2	2027_1	2027_2	2028_1	2028_2	2029_1	Összesen
1. KFSZ fejlesztési forrás	5 874 m	1 502 m	7 869 m	9 278 m	5 000 m	5 000 m	6 000 m	6 000 m					46 523 m
EOK 2			3 000 m	5 000 m	5 000 m	5 000 m	6 000 m	6 000 m					30 000 m
Merényi átvétel	996 m												996 m
Science Park	963 m	964 m	964 m										2 891 m
V70	3 915 m	538 m	3 905 m	4 278 m									12 636 m
2. NEOA Stratégiai portfólió hozama 2022		725 m	725 m	725 m	725 m								2 900 m
EKK Ferenc tér		725 m	725 m	725 m	725 m								2 900 m
2. NEOA Stratégiai portfólió hozama 2023				1 500 m	2 150 m	575 m							4 225 m
EKK Ferenc tér					150 m	575 m							725 m
NOIKK				1 500 m	2 000 m								3 500 m
2. NEOA Stratégiai portfólió hozama 2024					1 000 m	2 250 m							3 250 m
Högyes Gyógyszerkutatói Centrum					1 000 m	2 250 m							3 250 m
2. NEOA Stratégiai portfólió hozama 2025							2 250 m	2 250 m					4 500 m
Högyes Gyógyszerkutatói Centrum							2 250 m	2 250 m					4 500 m
2. NEOA Stratégiai portfólió hozama 2026								1 000 m	2 250 m				3 250 m
Högyes Gyógyszerkutatói Centrum								1 000 m	2 250 m				3 250 m
2. NEOA Stratégiai portfólió hozama 2027									1 500 m	850 m	1 100 m	850 m	4 300 m
FSZOI									500 m	850 m	1 100 m	850 m	3 300 m
Högyes Gyógyszerkutatói Centrum									1 000 m				1 000 m
2. NEOA Stratégiai portfólió hozama 2028										3 040 m		250 m	3 290 m
FSZOI												250 m	250 m
Rókus II. Ütem										3 040 m			3 040 m
3. Stratégiai alap 2022	650 m	1 552 m	2 070 m	284 m									4 556 m
Anatómia I. Ütem			342 m	284 m									626 m
BKT transzplant		134 m											134 m
Börgyögy. Mária u.		260 m	260 m										520 m
Högyes Gyógyszerkutatói Centrum		508 m	568 m										1 076 m
Rókus I. Ütem	650 m	650 m	900 m										2 200 m
3. Stratégiai alap 2023	200 m	2 190 m	908 m		780 m	263 m	262 m						4 602 m
Anatómia I. Ütem					284 m	263 m	262 m						809 m
Balatonvilágos kis telek	200 m												200 m
BKT transzplant			77 m		495 m								572 m
Merényi átvétel		2 000 m	581 m										2 581 m
Rektori tárgyaló		190 m	250 m										440 m
3. Stratégiai alap 2024			1 113 m	1 580 m	455 m	1 050 m	145 m						4 342 m
Anatómia I. Ütem						100 m	110 m						210 m
Balatonvilágos nagy telek			400 m										400 m
BKT transzplant					155 m	650 m	35 m						840 m
FOK skill labor			713 m	1 380 m									2 092 m
Rektori tárgyaló				200 m	300 m	300 m							800 m
3. Stratégiai alap 2025		30 m	70 m	1 320 m	820 m	300 m	1 060 m	600 m	700 m				4 900 m
Anatómia II. Ütem						300 m	700 m	600 m	700 m				2 300 m
Balatonvilágos nagy telek				400 m									400 m
BKT transzplant							360 m						360 m
Herceghalom labor				820 m	820 m								1 640 m
PIBOI		30 m	70 m	100 m									200 m
3. Stratégiai alap 2026						765 m	255 m	1 150 m	1 340 m	590 m			4 100 m
Anatómia II. Ütem									190 m	590 m			780 m
BKT transzplant							255 m	1 150 m	1 150 m				2 555 m
Rókus II. Ütem						765 m							765 m
3. Stratégiai alap 2027						735 m	310 m	930 m	1 075 m	1 050 m	1 050 m		5 150 m
PIBOI								930 m	1 075 m	1 050 m	1 050 m		4 105 m
Rókus II. Ütem						735 m	310 m						1 045 m
3. Stratégiai alap 2028								1 190 m	1 500 m	1 160 m			3 850 m
Rókus II. Ütem								1 190 m	1 500 m	1 160 m			3 850 m
4. RRF - Kardiovaszkuláris Nemzeti Labor	15 m		339 m	100 m	100 m								554 m
Herceghalom labor	15 m		339 m	100 m	100 m								554 m
5. RRF-2.1.2-21-2022-00010				576 m	576 m	1 073 m	1 073 m						3 298 m
Anatómia I. Ütem				576 m	576 m	1 073 m	1 073 m						3 298 m
Összesen	6 739 m	5 998 m	13 094 m	15 364 m	11 606 m	12 011 m	12 545 m	13 430 m	8 025 m	5 530 m	2 150 m	1 100 m	107 591 m

16. ábra - Tervezett forrásbiztosítás

A fejlesztési célú KFSZ-ben rendelkezésre álló források terhére folyamatban van a

- II. Betegellátás pilléren belül a V-70 kivitelezése, továbbá
- a III. Kutatási Pilléren belül a Science Park tervezése.

Emellett a KFSZ-ben rendelkezésre áll a

- az I. Oktatás pilléren belül az EOK-II. kivitelezésének becsült költsége.
- a II. Betegellátás Pilléren belül a V70 eszközigényének fedezete.
- a II. Betegellátás Pilléren belül a Merényi tömb felújítása.

A **NEOA fenntartói támogatás** keretében a NEOA és az Egyetem között fennálló beruházási célú támogatási szerződésből már biztosított a forrás

- az I. Oktatási Pilléren belül a Ferenc tér 15. szám alatt található ingatlan felújításának kivitelezési költségeire.

Erre a támogatásra a NEOA részére 2022-ben befolyt osztalék és a 2023-ban befolyt osztalék egy része kerül felhasználásra.

A 2023-ban befolyt és még szabad osztalékforrással, valamint ezen túlmenően évente tervezetten biztosításra kerülő évi 4 000 mFt beruházási célú támogatással kalkulálva az alábbi projektek finanszírozására nyílik tervezetten lehetőség:

- a I. Oktatási Pilléren belül a Hőgyes-Schöpf-Merei Gyógyszerkutatói Központ I. ütem fejlesztése
- a II. Betegellátási Pilléren belül az FSZOI barnamezős felújítása a kapcsolódó eszközigénnyel együtt.
- a II. Betegellátási Pilléren belül a Rókus tömb II. ütem fejlesztése.
- a III. Kutatási Pilléren belül a NOIKK eszközigényének finanszírozása.

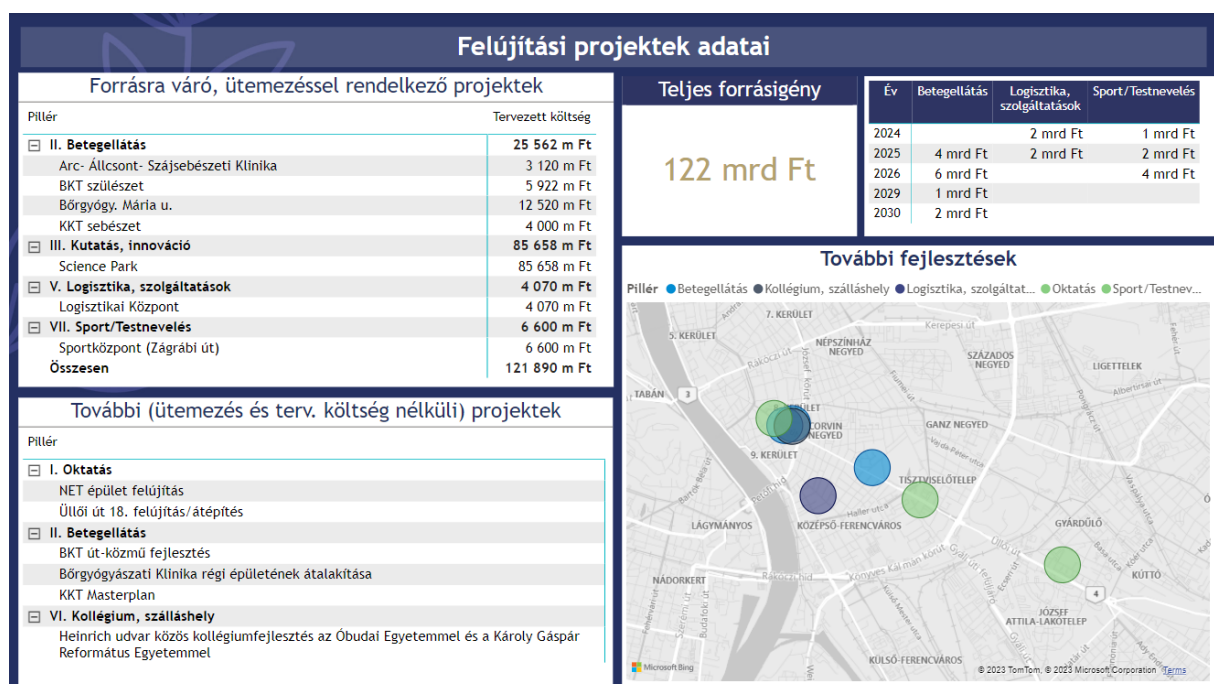
Az **Egyetemi Stratégiai Alap** évi 4 500 mFt-os összegével kalkulálva az alábbi projektek finanszírozására nyílik lehetőség:

- a I. Oktatási Pilléren belül
  - a Hőgyes-Schöpf-Merei Gyógyszerkutatói Központ tervezési költségei
  - az Anatómia tömb I. ütem fejlesztés
  - Fogorvostudományi Kar Propedeutika skill labor
  - PIBOI fejlesztése
  - Anatómia tömb II. ütem fejlesztése
- a II. Betegellátás Pilléren belül
  - a Bőrgyógyászati Klinika Mária utca projekt tervezése
  - a Rókus tömb I. ütem fejlesztése
  - a Rókus tömb II. ütem fejlesztése
  - BKT Transzplantációs Klinika felújítása
  - Merényi tömb felújítása
- az III. Kutatás Pilléren belül
  - Herceghalom kísérletes labor felújítás
- a IV. Igazgatási Pilléren belül
  - Szenátusi terem, rektori tárgyaló felújítása
- az V. Logisztikai szolgáltatások Pilléren belül
  - nincs forrással ellátott projekt
- a VI. Kollégium, szálláshely Pilléren belül
  - nincs forrással ellátott projekt
- a VII. Sport, testnevelés Pilléren belül
  - nincs forrással ellátott projekt
- a VIII. Jóléti Pilléren belül
  - Balatonvilágos kis telek kemping kialakítása
  - Balatonvilágos nagy telek ingatlan fejlesztés

A Stratégia célok szempontjából fontos, de a 2022-2030. időszakban tervezetten rendelkezésre álló – jelen információk alapján megfelelő bizonyossági szinten becsülhető és számítható – források mellett

ezek megvalósítása időben 2030-ig abban az esetben valósítható meg, ha további beruházási célú források kerülnek az Egyetem számára biztosításra:

- az I. Oktatási Pilléren belül
  - nincs forrást igénylő projekt
- a II. Betegellátás Pilléren belül
  - Arc- Állcsont- Szájsebészeti Klinika
  - BKT Szülészeti és Nőgyógyászati Klinika felújítása
  - KKT Sebészeti, Transzplantációs és Gasztroenterológiai Klinika
- az III. Kutatás Pilléren belül
  - nincs forrást igénylő projekt
- a IV. Igazgatási Pilléren belül
  - nincs forrást igénylő projekt
- az V. Logisztikai szolgáltatások Pilléren belül
  - Logisztikai központ
- a VI. Kollégium, szálláshely Pilléren belül
  - Heinrich udvar
- a VII. Sport, testnevelés Pilléren belül
  - Sportközpont (Zágrábi út)



17. ábra- SE ingatlanfejlesztés tervezett forrásigényének bemutatása projektenkénti bontásban

A forrásra váró projektek köréből a KKT-n elhelyezkedő Sebészeti, Transzplantációs és Gasztroenterológia Klinika (STÉG) felújításának tervezése folyamatban van. Ezzel párhuzamosan zajlik a Merényi telephely Dél-Pesti Centrumkórháztól való átvétele és a jövőbeni használati céloknak megfelelő kialakítása, amely azonnali forrásigényt támaszt, ugyanakkor ezen projekthez kapcsolódóan kormányzati célzott támogatást várunk. Ennek a megérkezésekor a Merényi telephely felújítására allokált forrás felszabadul, amelyet a STÉG addigra elkészülő tervei alapján kiírandó felújítás kivitelezésére tervezünk átcsoportosítani.

### III. 5. A fentiekben megvalósuló projektek következtében az ingatlanportfólióból kiemelhető ingatlanok

A rendkívül kritikus műszaki állapotban és egyben energetikai szempontból magas energiaigényű épületek közül az alábbiakat tervezzük lebontani, amelyek egyébiránt a Külső Klinikai Tömbben a Masterplan elfogadása után tervezett beruházások előfeltételét is jelentik, ugyanakkor ezek bontásának pedig előfeltétele a Mester utcai ingatlanra megtervezett Logisztikai központ megépítése: Textilüzem (mosoda), Étterem és konyha épülete (élelmezési üzem), továbbá kisebb raktárépületek és egyéb technikai építmények.

Az EOK 2 és a Logisztika központ megépülése esetén felszabadítható a Liget utcában lévő oktatási épület, amelynek a műszaki állapota szintén kicsúszik a kielégítő kategóriából.

A Hőgyes-Schöpf-Mérei projekt keretében a tömb területén kialakítandó új épületek is megkívánják a jelenleg meglévő – részben kritikus állapotú – épületek elbontását. Ezek egy része már a HSM projekt I. szakaszában megvalósul.

### III. 6. A tervben nem érintett, nagyobb értékű ingatlanok

Kizárólag őrzés-védelmi és állagfenntartási feladatokat látunk el azon ingatlanok esetében, amelyek ugyanakkor értéküknél fogva akár befektetési célúként is kezelhetők mindaddig, amíg a konkrét fejlesztési tervek és kapcsolódó források rendelkezésre állnak a jövőben. Ebbe a kategóriába kiemelhető a Béla király és a Mátyás király úti ingatlan Budapest XII. kerületében. Ezen épületek jelenleg kritikus állapotban vannak és egyben ennek következtében használaton kívüliek.

Továbbá ebbe a körbe tartozónak tekinthető a 1120 Budapest XII. ker. Kútvölgyi út 010733/9 HRSZ., művelési ág: a, kivett beépítetlen terület, b, erdő, Hrsz.: 10733/9. (18962 nm), amely a PAK oktatási épületével szemben található.

A fentiekben túlmenően az alábbi, nem fejlesztésbe vont mezőgazdasági területek jelennek meg az ingatlanportfólióban, amelyeken jelenleg fejlesztési célokat nem jelöltünk meg.

- Budapest XXII. ker. Külterület 0239170 helyrajzi szám, művelési ág: szántó, Hrsz.: 0239170 (3 990 nm)
- 1223 Budapest XXII. ker. Móricz Zsigmond út 74., művelési ág szántó, Hrsz.: 0239171, (3 449 nm)
- Üröm külterület 0100/45 helyrajzi szám, művelési ág: szántó és gazdasági épület, Hrsz.: 0100/45 (3 134 nm).

## IV. Épületenergetikai fejlesztések

A meglévő ingatlanállomány felújításának egy külön- jól elhatárolható területét jelenti az épületenergetikai fejlesztések köre, melyek célja elsődlegesen nem a stratégiai célok előre mozditása – bár megvalósulása esetén járulékos hatásként azokhoz is hozzájárul –, hanem a működési költségek csökkentése, és a környezetvédelemhez való egyetemi hozzájárulás növelése.

Az épületek üzemeltetési költségének jelentős hányadát teszik ki a fűtéssel, hűtéssel, világítással kapcsolatos költségek, amelyek alakulását az alábbi táblázat szemlélteti, amelyből látható a közelmúlt időszakának energiaválságát visszatükröző hatás:

Költségek (mFt)	2021.	2022.	2023. tev	2023.1-6.hó tény	2023.1-12. hó prognózis
Földgáz	1 186	2 619	9 028	1 496	3 361
Villamosenergia	1 236	2 021	11 172	1 842	4 540
Távhő	159	342	912	208	483
Víz, Csatorna	245	240	240	121	240
<b>Összesen</b>	<b>2 826</b>	<b>5 223</b>	<b>21 352</b>	<b>3 667</b>	<b>8 624</b>

18. ábra - Energiaköltségek alakulása

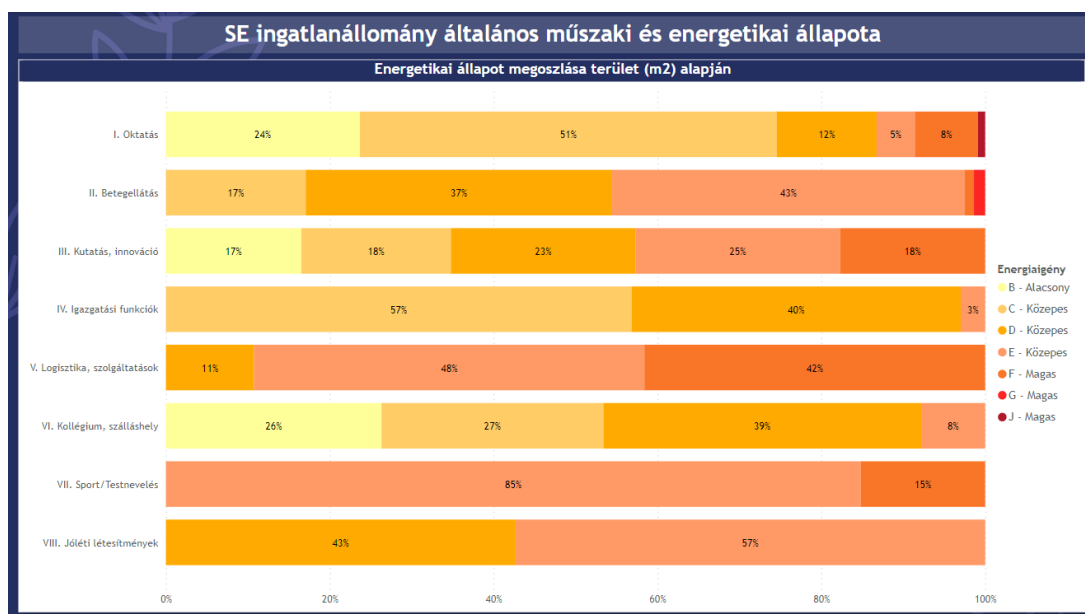
A 2023-as év kihívásaira jelentős megtakarítási intézkedések születtek, amelyeknek köszönhetően a 2022. év végén becsült költségnövekedéshez képest jelentősen kisebb, bár így is nagyon jelentős mértékben – nagyságrendileg kétszeresére –, azaz 1 870 mFt-tal növekedtek a közüzemi költségek 2023. első félévében. Az év egészére nézve cca. 8 624 mFt a prognosztizált költség, amely a 2022. évi 5 272 mFt-os költségnek 163%-a, azaz 3 352 mFt-tal haladja meg, a 2021. évi költségeknek pedig mintegy háromszorosa, azaz cca. 5 798 mFt-tal magasabb.

Energiatípus	2022. év		2023. év		Prognózis 2023. év	Tény- költségek 2023. 1-6.hó
	1-12. hó	1-6.hó	Éves tev	2023. 1-6.hó		
Villamosenergia	2 038 123	689 852	11 172 395	5 586 198	4 539 840	1 857 384
Földgáz	2 646 546	951 368	9 027 825	5 189 084	3 361 182	1 498 067
Távhő	341 481	71 207	911 954	524 180	483 076	210 870
Víz-Csatorna	246 011	104 518	240 014	120 007	240 014	121 060
<b>Mindösszesen</b>	<b>5 272 162</b>	<b>1 816 946</b>	<b>21 352 188</b>	<b>11 419 469</b>	<b>8 624 112</b>	<b>3 687 380</b>
Tervezett költségek csökkentése az újrakalkulált költségek alapján					<b>12 728 076</b>	<b>7 732 089</b>
Tényleges költségtöbblet a megelőző év azonos időszakához képest						<b>1 870 434</b>

19. ábra - Energiaköltség prognózis

Az ingatlan adatbázisunk elemzése alapján megállapítható, hogy a meglévő épületállomány energetikailag közepes állapotban van, azonban a legnagyobb kiterjedésű, és kihasználtságú oktatási és kutatási területek ~20 %-a magas energiafelhasználású. Az energia költségek egy része az üzemeltetési szempontok optimalizálása, épületfelügyeleti rendszerek működtetése által maximum további 5-10%-os mértékben csökkenthetők, azonban szignifikáns költségmegtakarítás csak komplex energetikai fejlesztést célzó beruházásokkal érhető el.

A Semmelweis Egyetem az elmúlt fejlesztési ciklusban 67 962 m<sup>2</sup> fűtött alapterületű, 10 db intézmény épületenergetikai korszerűsítését tudta megvalósítani, mellyel jelentős (21,84%, 12,6 millió MJ energiamegtakarítást ért el.



A projektek keretében olyan mértékű épületkorszerűsítés megvalósítása vált elérhetővé, mely kizárólag saját forrásból nem tudott volna megvalósulni. A projektek legnagyobb hátránya azonban, hogy kizárólag a közvetlen energia megtakarítást eredményező munkanemek megvalósítását támogatja, a fejlesztés miatti műszaki szükségesség (pl. elektromos hálózat bővítés, elektromos/gépészeti rendszerek szabványosítása, kapcsolódó víz/csatorna/ közmű rendszer felújítása), illetve esztétikai jellegű javítások (komplett helyiségek festése, mosdóblokkok felújítása, stb..) költségét saját forrás terhére a projekttel egyidőben kell előteremteni.

A befejezett projektek gyakorlati tapasztalatai alapján a kivitelezés az intézményrendszer működésére jelentős terhet ró a „lakva felújítás” körülményei miatt, a rendeltetésszerű működés fenntartása kompromisszumok és a működéshez igazított organizációval is csak csökkentett kapacitással lehetséges (területek ideiglenes lezárási szükségessége, technológiai időtartamok betartása, balesetvédelmi szempontok, stb..) , ezért az energetikai projektek megvalósításával párhuzamosan mérlegelni szükséges, hogy a stratégiai fejlesztési célokhoz igazodó egyéb intézményi beruházások megvalósításával összevonható-e, optimalizálva így a csökkentett működési kapacitás miatt jelentkező bevétel kiesés mértékét.

Fenti indokok miatta a projektek költségtervezésekor ezért minimum a bruttó **projektköltség 10%-nak saját forrásként való biztosításával** számolni szükséges, továbbá az önerő mértéke a költségoptimalizálás miatt egyidőben megvalósításra kerülő egyéb fejlesztési elemek mértékével arányosan növekedhet.

A Semmelweis Egyetem az elmúlt évek tendenciái szerint az energetikai fejlesztések megvalósítását célzott, elsősorban európai uniós támogatási forrásból kívánja megvalósítani, melyre a következő programozási időszakban az RRF és KEHOP plusz támogatások nyújthatnak lehetőséget.



Ennek előkészítéseként a 2022-2023-as évben mindösszesen 12 db Intézmény komplex energetika felújítására irányuló tervezése valósult meg KEHOP 5.2.15. pályázati forrásból, 100%-os európai uniós támogatással, amely projektek feltételes kivitelezési közbeszerzési eljárásának elindítása 2023.08.30.-ig megtörtént, így bármely forrás rendelkezésre állása esetén a kivitelezési munkálatok azonnal megkezdhetőek.

A fejlesztési hatásként realizálható üzemeltetési költségcsökkentés a stratégiai fejlesztésekre forgatható vissza.

A fejlesztési projekt előkészítése és megvalósítása során valamennyi felújításra kerülő és újonnan épített épület esetében előírás az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V.24). TNM rendelet szerinti hiteles energetikai tanúsítvány elkészítése. Az épületeket energetikai minőségi jellemzőik függvényében 11 kategóriába sorolják. Az épület állományunk energetikai projektek által már felújított, vagy jelenleg tervezés alatt álló része rendelkezik hiteles tanúsítvánnyal, a többi épület esetében a hasonlóság elve alapján saját magunk végeztük el a bekezelést. Az „AAA”-„DD”- *korszerűt megközelítő* – besorolással rendelkező épületek energiafelhasználása jónak mondható, az „EE” vagy annál rosszabb besorolású épületek felújítását célszerű a következő 5 éves ciklusban beütemezni, és célzott pályázati támogatás rendelkezése állása esetén megvalósítani.

**A Semmelweis Egyetem célja, hogy a 2023-2030-ig terjedő időszakban a energiafelhasználás 20 %-os csökkentését elérje**, melyet részben saját forrásból (projektek előkészítése, egyszerűbb kivitelezési beavatkozások), részben célzott támogatások bevonásával kíván megvalósítani.

Az épületállomány vizsgálata alapján látható, hogy az ilyen tárgyú fejlesztéseket folytatni szükséges, azonban ezek előkészítése, tervezése és megvalósítása alatt folyamatosan szem előtt kell tartani a vonatkozó EU-és hazai előírásoknak, irányelveknek való megfelelést.

Az Európai Tanács 2014-ben elfogadta a 2030-ig tartó időszakra vonatkozó éghajlat- és energiapolitikai keretet. Ennek részeként az alábbi 4 célkitűzést hagyta jóvá:

- kötelező uniós célkitűzésként: 2030-ra az 1990-es szinthez képest legalább 40%-kal csökkenjen az üvegházhatást okozó gázok kibocsátása az EU-ban
- a fogyasztásban legalább 27%-ot képviseljen a megújuló energia
- az energiahatékonyság 27%-kal növekedjen
- jöjjön létre a belső energiapiac a villamosenergia-hálózatok összekapcsolására vonatkozó 10%-os cél elérésével és az energiaellátás szempontjából elszigetelt helyzetben lévő területek bekapcsolásával

A projekt későbbi finanszírozása érdekében egyik legfontosabb szempont, hogy a projekt műszaki, szakmai tartalmának meghatározása során vegyük figyelembe a Magyarország Helyreállítási és Ellenállóképességi Tervében (HET) foglalt elvárásokat. Erre vonatkozóan csak olyan fejlesztési projektek finanszírozhatók, melyek időbeliségüket és vállalásaikat tekintve összhangban vannak a HET-ben szereplő teljesítési vállalásokkal és azok mérőszámaival.

A Helyreállítási és Rezilienciaépítési Eszköz létrehozásáról szóló 2021/241. EU rendelet (a továbbiakban: RRF EU rendelet) értelmében az Eszközből finanszírozott tevékenységeknek szem előtt kell tartania az ENSZ Éghajlatváltozási Keretegyezménye alapján elfogadott Párizsi Megállapodást, az ENSZ fenntartható fejlődési céljait, valamint az (EU) 2020/852 európai parlamenti és tanácsi rendelet 17. cikkének értelmében vett, a jelentős károkozás elkerülését célzó (DNSH) elvet.



A fenti előírások szerint az RRF EU rendelet alapján megvalósuló beruházás esetén a projekt a 026 A közcélú infrastruktúra energiahatékony felújítása vagy azok energiahatékonyágát fokozó intézkedések, demonstrációs projektek és támogatási intézkedések dimenziókód alá tartozik, amely az alábbi elvárásokat támasztja a beruházással szemben:

- Felújítások esetében átlagosan legalább az épületek felújításáról szóló (EU) 2019/786 bizottsági ajánlásban meghatározott mértékű közepes mélységű felújítást kell végrehajtani, vagy a közvetlen és közvetett ÜHG-kibocsátást az előzetes kibocsátásokhoz képest legalább 30%-kal kell csökkenteni.
- Új épület építése olyan fejlesztés támogatható, amelynek elsődleges energiaigénye (PED) legalább 20%-kal alacsonyabb az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6. mellékletében foglaltaknál (közel nulla energiaigényű épület).
- A biológiai sokféleségre érzékeny területeken vagy azok közelében található helyszíneken nem valósulhat meg fejlesztés (ideértve a Natura 2000 védett területek hálózatát, az UNESCO világörökségi helyszíneit és a legfontosabb biodiverzitási területeket, valamint egyéb védett területeket).
- Az új építmények a következők egyikére sem épülhetnek:
  - szántó és termőföld;
  - elismerten magas biológiai sokféleséggel bíró zöldmezős területek, valamint olyan területek, amelyek veszélyeztetett fajok (növény- és állatvilág) élőhelyeként szolgálnak az európai vörös listán vagy az IUCN vörös listáján;
  - erdőterület (fákkal borítva is), egyéb fás területek vagy olyan területek, amelyeket részben vagy egészben fákkal borítanak, még akkor is, ha ezek a fák még nem érték el az erdőnek minősítendő méretet és borítást vagy más erdős föld, a FAO erdőszintek szerint meghatározottak szerint.
- Az infrastrukturális fejlesztés végrehajtása során fokozott figyelmet kell fordítani a zajterhelés, por- és káros anyag kibocsátás minimalizálására, visszaszorítására.
- Az építés során használt épületelemek és anyagok nem tartalmazhatnak azbesztet, és más egészségre káros anyagokat, amelyek az 1907/2006/EK európai parlamenti és tanácsi rendelet XIV. mellékletében meghatározott engedélyköteles anyagok listáján szerepelnek.
- Az építés vagy felújítás során használt azon épületelemek és anyagok, amelyek érintkezhetnek a benne tartózkodókkal, formaldehid és más rákkeltő illékony szerves vegyületek tartalmát CEN/TS 16516 és ISO 16000-3 szabványnak megfelelő teszteléssel vagy más hasonló szabványosított vizsgálati feltételekkel és meghatározási módszerekkel vizsgálni szükséges.
- Ha az új építmény egy potenciálisan szennyezett területen (barnamezős terület) található, akkor a helyszínen vizsgálatot kell végezni a lehetséges szennyező anyagok tekintetében, például az ISO 18400 szabvány alkalmazásával.
- Az épületek tervezése szempontjából kulcsfontosságú döntések meghozatala szükséges a környezeti hatás csökkentése érdekében, elsődlegesen a keletkező hulladék kezelése, az energiahatékonyági szempontok érvényesülése, az épület élettartama vagy a természetes, zöld megoldások alkalmazása tekintetében.
- A beruházások során a felújítási munkálatok elsőbbségét kell biztosítani azon esetekben, ahol a meglévő infrastruktúra felújításával a projekt céljai elérhetők és ezzel egy időben a környezetterhelés is csökkenthető. Infrastrukturális beruházás végrehajtás során törekedni kell a zöld- és/vagy körforgásos közbeszerzés feltételeinek megkövetelésére és teljesítésére. A körforgásos közbeszerzés során olyan munkálatok, áruk vagy szolgáltatások beszerzésére kerül sor, amelyek célja a zárt energia- és anyagkörforgásokhoz való hozzájárulás a szállítói

láncokban, minimalizálva és ideális esetben elkerülve a negatív környezeti hatásokat és a hulladéktermelést a teljes életciklusuk során.

- Az építési és bontási hulladékról szóló uniós jegyzőkönyv rendelkezéseivel összhangban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti építési tevékenységből származó hulladék termelő mennyiségének 70%-a újrahasznosításra való előkészítésére kell törekedni, a minőségi és egészségügyi kockázatok kiküszöbölésével egyidejűleg. Az építkezés során törekedni kell az energiahatékony és karbonszegény energiaforrások és fenntartható építőanyagok használatára.
- Az eszközbeszerzések során a legjobb elérhető technológia (BAT) beszerzésére kell törekedni, az eszközök tartós és fenntartható termékélet-ciklusára figyelemmel.
- Az épületterveknek és az építési technikáknak támogatniuk kell a körforgást, és az építési elemekre bonthatóságának vagy átalakíthatóságának értékelésére szolgáló szabványok alapján az épületeket erőforrás-hatékonyabbá, alkalmazkodóbbá, rugalmasabbá és bonthatóbbá kell tenni az újrafelhasználás és az újrafeldolgozás lehetővé tétele érdekében.

A KEHOP 5.2.15. pályázati forrásból megvalósított energetikai fejlesztések tervei alapján a projektek becsült bruttó tervezői költségbeceklése együttesen cca. 18 mrdFt.

KEHOP 5.2.15. pályázati forrásból megvalósítandó tervezések		
Helyszín	Rövid műszaki tartalom	Becsült bruttó tervezői költségbeceklés - 06.06-i állapot
Semmelweis Egyetem Anatómiai Intézet 1094 Budapest, Tüzoltó u. 58.	Homlokzati nyílászárócseréje, szekunder oldali fűtési hálózat cseréje, alagsori falak talajnedvesség elleni szigetelése injektálással, padlásfödém hőszigetelése, HMKE telepítése alatta tető héjazat cserével	1 345 621 893
Semmelweis Egyetem I. sz. Gyermekgyógyászati Klinika 1083 Budapest, Bókay János u. 53-54. Főépület + Ambulancia+ Anyagcserepavilon + Infektológia	Lapostető hőszigetelése megújul, légtechnikai rendszerek kiépítése, világításkorszerűsítés, HMKE telepítése	937 388 174
Semmelweis Egyetem Igazságügyi és Biztosítás-orvostani Intézet kápolna 1096 Budapest IX. ker. Lenhossék u. 42-44.	Homlokzati nyílászárók cseréje, padlásfödém hőszigetelés, napelemek telepítése, injektálás, hővisszanyerős hűtött-fűtött légtechnikai rendszer kialakítása	332 579 698
Semmelweis Egyetem II. sz. Gyermekgyógyászati Klinika 1094 Budapest, Tüzoltó u.7-9. A7 Épület + AMB épület + B8 épület + C4 épület	Hőszigetelés, padlásfödém szigetelése, lapostető hő és vízszigetelése, gépészeti korszerűsítés, légtechnika (folyadékűtő telepítés), világítás korszerűsítés	567 373 439
Semmelweis Egyetem KKT összekötő folyosó Semmelweis Egyetem Külső Klinikai Tömb 1083 Budapest, Korányi Sándor u. 2.	Részleges hőszigetelés a folyosó alsó részén, nyílászárócseréje, épületgépészeti korszerűsítés, épületvillamosági korszerűsítés (világítás korszerűsítése)	263 010 510
Semmelweis Egyetem Központi Könyvtár 1088 Budapest, Mikszáth Kálmán tér 5.	Részleges fűdémcsere, homlokzati nyílászárók cseréje, belső udvaron függönyfal készítés, épületgépészeti korszerűsítés, világítás korszerűsítés	702 550 040
Semmelweis Egyetem NET épület 1089 Budapest VIII. ker. Orczy út 2-4.	Függönyfalcsere, homlokzatra telepített Split klímák kiváltása, szekunder oldali hűtés-fűtés hálózatcsere, homlokzati üvegezés cseréje	4 784 302 712
Semmelweis Egyetem Patológiai, Igazságügyi és Biztosítás-orvostani Intézet 1091 Budapest, Üllői út 93.	Épületgépészeti korszerűsítés, hőszigetelés, nyílászárócseréje	778 082 848
Semmelweis Egyetem Pető András Kar Kútvölgyi út 1125 Budapest, Kútvölgyi út 8.	Hőszigetelés, nyílászárócseréje, új tetőszerkezet kiépítése, épületgépészeti korszerűsítés, egyeztetve a távhőszolgáltatóval, HMKE rendszertelepítés, világítás korszerűsítés	2 669 280 356
Semmelweis Egyetem Pető András Kar Villányi út 1118 Budapest, Villányi út 67.	Hőszigetelés, nyílászárócseréje, új tetőszerkezet kiépítése, épületgépészeti korszerűsítés, HMKE rendszertelepítés, világítás korszerűsítés	1 503 984 694
Semmelweis Egyetem Tömő u. 25-29. sz. épület 1083 Budapest, Tömő u. 25-29.	Épületgépészeti korszerűsítés, HMKE telepítés, épületvillamosági korszerűsítés	2 409 296 909
Semmelweis Egyetem Városmajori Szív- és Érgyógyászati Klinika 1122 Budapest, Városmajor u. 68.	Homlokzatszigetelés, padlásfödém szigetelés, nyílászárók cseréje/felújítás, gépészeti korszerűsítés, elektromos felújítás, napelem rendszertelepítése	1 683 903 340
<b>Összesen</b>		<b>17 977 374 613</b>

21. ábra - KEHOP 5.2.15. keretében megvalósult tervezések kivitelezési költségbeceklése

## B. Befektetett pénzügyi eszközök 2022. január 1-jei állománya és tervezett változása

A Befektetett pénzügyi eszközök cca. 365 millió Ft-ot tesznek ki a 2022. január 1-jén és cca. 9 908 millió Ft-ot 2022. december 31-én. A Befektetett pénzügyi eszközök között a részesedések és a bennük lévő tulajdoni hányadok, valamint a tulajdonostársak az alábbiak szerint alakulnak:

Adatok: eFt

Megnevezés	2021. dec. 31.	2022. dec. 31.	Tulajdoni hányad	Tulajdonos társak
<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28 SOROK)</b>	<b>365 210</b>	<b>9 907 665</b>		
<b>Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban</b>	<b>277 597</b>	<b>7 409 955</b>		
<i>Semmelweis Kiadó és Multimédia Stúdió Kft.</i>	172 290	172 290	100%	
<i>Semmelweis Egészségügyi Kft.</i>	86 549	86 549	100%	
<i>Semmelweis Medical Studies Kft.</i>	18 758	18 758	100%	
<i>Semmelweis Egyetem B52 Kft.</i>	-	3 776 674	100%	
<i>Semmelweis BC22 Kft.</i>	-	3 355 684	100%	
<b>Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban</b>		<b>2 396 625</b>		
<b>Tartós jelentős tulajdoni részesedés</b>	<b>17 500</b>	<b>17 500</b>		
<i>Bionikai Innovációs Központ Kft.</i>	1 500	1 500	50%	Pázmány Péter Katolikus Egyetem 50%
<i>Egyetemi Vivó Club Kft.</i>	15 000	15 000	50%	ELTE 50%
<i>HCEMM Nonprofit Kft.</i>	1 000	1 000	33%	Szegedi Tudományegyetem 33,3% Szegedi Biológiai Kutatóközpont 33,3%
<b>Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban</b>	-	-		
<b>Egyéb tartós részesedés</b>	-	-		
<b>Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz. álló vállalkozásban</b>	-	-		
<b>Egyéb tartósan adott kölcsön</b>	<b>70 113</b>	<b>74 447</b>		Döntő részben bérlemények kapcsán fizetett óvadékok
<b>Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b>	-	<b>9 138</b>		
<b>Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése</b>	-	-		
<b>Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete</b>	-	-		

A magyar állam és a NEOA között 2022. április 4-én létrejött Közfeladatfinanszírozási szerződésben ingatlanfejlesztési céllal biztosított források terhére 2 projektársaság 100%-os tulajdoni hányadának a megszerzésére nyílt lehetőség 2022-ben, ahogy ez a fenti táblázatból is látható.

Adatok: eFt

Gazdasági társaság neve	Részesedés értéke (ezer Ft)	Részesedés mértéke	Tulajdonszerzés időpontja
<b>Semmelweis Egyetem B52 Kft.</b>	5 276 418	100%	2022. június 29.
<b>Semmelweis BC22 Kft.</b>	4 346 846	100%	2022. október 28.

Az **Egyetem Alapító okirata** értelmében az Egyetem a Szenátus döntése és a fenntartó NEOA jóváhagyása mellett jogosult **gazdasági társaságban részesedést** szerezni, vagy meglévő részesedésének értékét növelni.

**A Vagyongazdálkodási tervben nem szereplő részesedésszerzés esetén egyedi döntéseket szükséges hozni a Szenátus és a Kuratórium hatáskörében.**

## C. Az Immateriális javak 2022. január 1-jei állománya és tervezett változása

A tétel megnevezése	2022. január 1. (eFt)	2022. december 31. (eFt)
<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>997 504</b>	<b>1 283 210</b>
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
Vagyoni értékű jogok	906 161	1 020 443
Szellemi termék	91 343	262 395
Üzleti vagy cégérték	-	-
Immateriális javakra adott előlegek	-	372

Az immateriális javak körében a Vagyoni értékű jogok alapvetően különböző rendszerekhez kapcsolódó felhasználói jogokat, licenseket testesítenek meg, úgy mint e-MedSolution, SAP users, Oracle adatbáziskezelő, szakmai szoftverek licence jogosultsága, stb.

A vagyoni értékű jogok jelentős növekedésével járhat az Egyetem digitalizációs tevékenysége, amelyhez szükségszerűen várható a különböző licencek és egyéb vagyoni értékű jogok megjelenése.

A Szellemi termékek körében saját fejlesztésű szoftverek állnak és kisebb részben szabadalmak jelennek meg, amelyek növekedése a K+F+I tevékenység dinamizálhatóságának a függvénye.

Melléklet: 1. számú melléklet: Összefoglaló a projektekről