

Üzleti jelentés

1. Bevezető

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 9. § (1) bekezdése szerint a 2021. évről készített éves beszámolóval egyidejűleg a Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft. (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 31., cégjegyzékszám: 09-09-030264) üzleti jelentését is elkészítettük.

2. Általános rész

A DIF szervezeti formája korlátolt felelősségű társaság. A tulajdonosi szerkezet a kiegészítő mellékletben bemutatásra került. A mérleg fordulónapja után a tevékenységet érintő lényeges események nem következtek be.

3. Telephelyek bemutatása

A társaság székhelye bérelt ingatlan, további telephelyekkel nem rendelkezik.

4. Foglalkoztatáspolitikai

A társaság működése során munkaviszonyban munkavállalókat foglalkoztat. Az átlagos statisztikai állományi létszám a tárgyévben 29 fő szellemi foglalkoztatású munkavállaló volt. A mérleg fordulónapján 33 fő a munkaviszonyban lévők statisztikai állományi létszáma.

5. Kutatás, kísérleti fejlesztés

A társaság kutatást, kísérleti fejlesztést nem végez és a jövőben sem tervez ilyen tevékenységet végezni. Ezzel kapcsolatosan beruházások nem történtek, költségek nem merültek fel.

6. Környezetvédelem

A társaság tevékenysége során a környezet védelmére káros, veszélyes anyagokat nem használ. A társaság környezetvédelmi téren fejlesztést nem tervez, ilyen beruházásra támogatásokat nem vesz igénybe. A környezet védelmét szolgáló eszközökkel nem rendelkezik.

7. Pénzügyi instrumentumok hasznosítása, kockázatkezelés

A társaság szabad forrásait bankszámlapénzben tartja. Ezzel kapcsolatosan kockázat nem merül fel, így kockázatkezelési politika, fedezeti ügylet politika kialakítása nem szükséges.

A valós értéken történő értékelést a társaság nem alkalmazza.

8. 2022. évi üzletmenet bemutatása

Debrecen Megyei Jogú Város elmúlt években tett gazdaságfejlesztési erőfeszítéseinek eredményeként a közlekedési és ipari infrastrukturális beruházások mellett számos nemzetközi nagyvállalat - BMW, Semcorp, EcoPro BM, CATL, EVE Energy, Krones, Vitesco stb. - letelepedése olyan volumenű és összetételű fejlesztési projekt-tömeget hozott létre, melyekre korábban nem volt példa a vidéki Magyarországon. Ennek eredményeképp számos közép- és hosszú távon tervezett városi fejlesztést időben előbbre kell hozni, tartalmában esetlegesen módosítani, szükség szerint új projekteket indítani, ami Debrecen MJV Önkormányzata szervezeti és menedzsment kereteit meghaladja. Ezért ezen projektek megvalósítására a Debrecen MJV Önkormányzata egy, a kihívásokat folyamatai és szakértői kapacitásai révén rugalmasan kezelni képes, önálló gazdasági társaságot alapított, a DIF-et.

A DIF a feladatkörében eljárva különösen az alábbi feladatokat látja el:

- a) véleményezi DMJV magas- és mélyépítési beruházásai (a továbbiakban Beruházások) megvalósításához szükséges tervezési programot, terveket, dokumentációt, közreműködik azok elkészítésében;
- b) a tervek alapján megvalósíthatósági tanulmányt készít
- c) közreműködik a Beruházások megvalósítására vonatkozó közbeszerzési eljárások előkészítésében és lefolytatásában;
- d) gondoskodik az építési műszaki ellenőri tevékenység ellátásáról;
- e) közreműködik a Beruházások megvalósítására vonatkozó szerződések megkötésében;
- f) gondoskodik az üzempróbák lefolytatásáról, üzembe helyezésről;
- g) megvalósulási dokumentációt készít;
- h) gondoskodik a műszaki átadás-átvétel lebonyolításáról;
- i) közreműködik a használatbavételi engedélyezési eljárásban és az egyéb szükséges hatósági engedélyezési eljárásokban;
- j) beruházásként pénzügyi nyilvántartást vezet a beszámolási kötelezettségek teljesítése és a Megbízó tájékoztatása érdekében;
- k) közreműködik a szavatossági és jótállási jogok érvényesítésében.

A társaság kiemelt feladatai 2022-ben a következők voltak:

- **Északnyugati Gazdasági Övezet közúti, vasúti és közmű infrastruktúra beruházások projektmenedzsmentje.** A beruházások összköltsége összesen bruttó 158 milliárd Ft. A DIF a DMJV beruházásban megvalósuló részek projektmenedzsmentjét és műszaki ellenőrzését végzi. Az előkészítési fázis minden projekt elem tekintetében lezárult, több elem kivitelezése is elkészült. A kivitelezések 2023-ban is folytatódnak, várhatóan 2024-ben készül el a teljes fejlesztés. 2022-ben ebből a feladatból eredt az árbevétel 35%-a, 2023-ban az üzleti terv szerint 28%-a.
- **Déli Gazdasági Övezet infrastruktúra fejlesztésének projektmenedzsmentje.** A DIF a DMJV beruházásban megvalósuló részek projektmenedzsmentjét és műszaki ellenőrzését végzi. A projektelemek döntően előkészítési fázisban vannak, 2023-ban a fő feladat a területszerzési, területelőkészítési és tervezési feladatok menedzsmentje lesz, a kivitelezési munkák a villamosenergia-

és gázellátás, illetve a KKV Park I. ütem esetén kezdődnek el csak várhatóan. 2022-ben ebből a feladtból eredt az árbevétel 32%-a, 2023-ban az üzleti terv szerint 42%-a.

- **BMW, CATL és EcoPro implementáció.** Magában foglalja a teljes projekt kommunikációt, kapcsolattartást, tervezői és műszaki-mérnöki egyeztetést a befektetők projektmenedzsment szervezetével. 2022-ben ebből eredt az árbevétel 5%-a, 2023-ban az üzleti terv szerint 8%-a.
- **Magyar Természettudományi Múzeum (MTM) új épületegyüttesének Debrecenben történő kialakításához szükséges előkészítési feladatok megvalósítása.** A DMJV-től kapott támogatásból a DIF az alábbi feladatokat végzi el:
 - Részletes Megvalósíthatósági Tanulmány (RMT) készítése,
 - tervpályázat lebonyolítása,
 - engedélyes és kiviteli tervek beszerzése és elkészítése.

2022-ben a feladatot a DIF megkezdte. A feladathoz árbevétel nem kapcsolódik, támogatás finanszírozza.

- **Az Önkormányzat részére egyéb beruházásokhoz kapcsolódó mérnöki szolgáltatások (tervezés, műszaki ellenőrzés) nyújtása.** A társaság 2022-ben 6 darab műszaki ellenőri megbízási és 2 darab tervezői szerződést kötött az Önkormányzattal. A feladatok időigényéből eredően a korábbi évekről is húzódtak át feladatok. 2022 végén 12 db szerződés teljesítése volt még folyamatban. 2022-ben ebből a feladtból eredt az árbevétel 18%-a, 2023-ban az üzleti terv szerint 12%-a.

A feladatok jellegéből adódóan a társaság által végzett szolgáltatások nyújtásának alapfeltétele a megfelelő humán tőke rendelkezésre állása. A szükséges munkavállalói létszám a tevékenység éven belüli felfutásával együtt növekedett a 2019. év végi 17 fő munkavállalóról 2022 végére 33 főre.

9. Az üzletmenet 2023. évben várható fejlődése

a. Déli Gazdasági Övezet infrastruktúra fejlesztése

Magyarország Kormánya a DGÖ infrastrukturális fejlesztésének előkészítéséhez és az egyes elemek ütemezett megvalósításához szükséges intézkedésekről szóló 1025/2022. (I. 27.) számú, valamint az övezet bővítésével összefüggő infrastruktúra-fejlesztésekről szóló 1041/2022. (II.4.) számú Kormányhatározattal összesen több, mint 121 milliárd forint forrást biztosít a jelenleg futó infrastruktúra fejlesztési projektek, illetve az ipari park közmű-és infrastruktúra hálózatának bővítését célzó fejlesztések előkészítéséhez és megvalósításához.

A Kormányhatározatok által biztosított forrásokból az alábbi előkészítési feladatok történnek meg:

- elkészülnek a DGÖ II. ütem belső út- és közműhálózatának engedélyes és kiviteli tervei,
- új ivóvíz és szennyvíz gerincvezetékek kerülnek megtervezésre, továbbá
- elkészül a teljes DGÖ és a repülőtér átfogó csapadékvíz elvezető rendszerének engedélyes és kiviteli terve, amely a keleti városrész csapadékvíz elvezetését is támogatja.

A Kormány döntése alapján a fenti fejlesztések megvalósításához a tervek elkészültét és a megvalósításra vonatkozó közbeszerzési eljárások lefolytatását követően fog forrást biztosítani.

A Kormányhatározatok által biztosított forrásokból az alábbi fejlesztések valósulnak meg:

- Két ütemben bővítésre kerül a terület gázellátása.
- Átfogó, öt éves fejlesztés eredményeképpen jelentősen növekszik a Gazdasági Övezet villamosenergia ellátása.
- Megvalósul a KKV Park első ütemének út- és közmű infrastruktúrája.
- A többi fejlesztést megelőzően külön megterveztetett út kivitelezése 2022-ben lezárult.

2022-ben a befektetői tárgyalások alapján a DGÖ III. ütemének megvalósítása is szükségessé vált.

2023-ban a DIF fő feladatai DGÖ kapcsán:

- A DGÖ II-III. ütemének megvalósításához szükséges, fenti kormányhatározatokban nem biztosított forrásokra vonatkozó kormányelőterjesztés elkészítésének támogatása,
- a kormányhatározatokban biztosított források kiutalása érdekében a támogatási szerződések/támogatói okiratok elkészítésének támogatása,
- tervezési, területszerzési, területelőkészítési feladatok koordinációja annak érdekében, hogy 2023 során ezek a feladatok lezáruljanak,
- kivitelezési közbeszerzési eljárások lefolytatásának támogatása,
- villamosenergia-ellátás, gázellátás esetében a kivitelezés projektmenedzsmentje,
- KKV Park I. ütem esetén a kivitelezés projektmenedzsmentje és műszaki ellenőrzése.

b. Észak-Nyugati Gazdasági Övezet infrastruktúra fejlesztése

2021-2022-ben az előkészítő munkák lezárultak, és jelentős kivitelezési munkák történtek (csapadékvízvezetés, víz-szennyvízhálózat, körüljáró úthálózat elkészült). A 100 ha területű beszállítói park újratervezése befejeződött. A bekötőutak közbeszerzési eljárásai során jelentős késedelem merült fel, így csak a józsai bekötő kivitelezése kezdődött meg. 2023-ban a fő feladat a kivitelezések menedzsmentje lesz, melynek erőforrásigénye a 2022-es szinten marad. A fejlesztés várhatóan 2024 végére készül el.

Projektelemenként:

Csapadékvízvezetés – 2021-ben elkészült

Víz-szennyvízhálózat – 2021-ben elkészült

Körüljáró úthálózat és az utak nyomvonalán épített közművek – 2022-ben elkészült

Egyéb úthálózat és az utak nyomvonalán épített közműhálózat

- Északi bekötőút: A kivitelezési közbeszerzési eljárás 2022. decemberében lezárult. A kivitelezés 2023. márciusában elindulhat, a műszaki átadás-átvétel 2024-ben várható.
- 100 ha feltáró úthálózat: Módosított tervei 2022-ben elkészültek. Kivitelezési közbeszerzési kiírásának jelenleg az előkészítése folyik. Kivitelezése 2024-ban zárul le várhatóan.
- Józsaai csomópont bekötőútja: A kivitelezés folyamatban van, a műszaki átadás-átvétel 2023 első félévében várhatóan megtörténik.
- Nagymacsi bekötőút: A kivitelezéséhez szükséges földgázszállító vezeték és hírközlő kábel kiváltása 2022-ben elkészült. Kivitelezési közbeszerzése folyamatban van, kivitelezése várhatóan 2023-ban elkezdődik és 2024-ben fejeződik be.

Hírközlési alépítmény hálózat

Az 1. prioritású ütem I. rész (józsai bekötés) elkészült, használatbavételi engedélyt kapott. A többi elem az utépítésekkel együtt épül meg.

Villamosenergia-hálózat, gázhálózat

Mindkét esetben csak a 100 ha területű beszállítói parkra vonatkozó rész kiépítése van hátra, melyet az újratervezésig felfüggesztettek az elosztói engedélyesek. A tervek 2022. decemberében elkészültek, így a hálózatok várhatóan 2023-ban elkészülnek.

NIF Zrt. beruházásai

2022-ben folytatódott a vasúti infrastruktúra kivitelezése, 2023-ban megtörténik a műszaki átadás-átvétel. A 33-as főút 2. szakaszának kivitelezése folyamatban van, a kivitelezés várhatóan 2023-ban lezárul. A 33-as főút I. szakaszára a vállalkozási szerződés aláírásra került, a kivitelezés megkezdődhet. Az M35 Józsa és M35-354 csomópontok kivitelezése elkészült.

c. Magyar Természettudományi Múzeum (MTM) új épületegyüttesének Debrecenben történő kialakításához szükséges előkészítési feladatok

2023-ban az RMT fog elkészülni, valamint lefolytatjuk a tervpályázatot.

d. Debreceni Logisztikai és Kamionterminál (DLKT) projektmenedzsmentje

Az Északnyugati Gazdasági Övezet és Déli Gazdasági Övezet iránti élénk befektetői érdeklődés következtében 2024-2025-től a közúti teherforgalom jelentős emelkedésére lehet számítani Debrecenben. Emiatt szükséges egy európai standardoknak megfelelő, biztonságos kamionparkoló és ehhez kapcsolódó logisztikai terminál létrehozása, amely a jövőben lehetővé teszi a jelenleg is kivitelezés alatt álló BMW gyár, valamint a város területén található, további gazdasági övezetek forgalmának lebonyolítását, illetve kiszolgálását.

A projekt megvalósítója a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft., mely a DIF kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság.

A projekt megvalósulási helyeként a Debrecen Észak-Nyugati Gazdasági Övezetben található 0254/220 helyrajzi számú (14 ha alapterületű) ingatlan került kijelölésre, melyre vonatkozóan a DING az adásvételi szerződést már megkötötte. A terület kevesebb, mint 1 km távolságra van a leendő BMW autógyár bejáratától, a BMW gyár mellett épülő, intermodális vasúti termináltól és az M35 autópályától.

A beruházás során 194 férőhelyes nyitott, illetve 64 férőhelyes zárt, az Európai Unió előírásainak megfelelő kamionparkoló, továbbá az ahhoz tartozó kiszolgáló létesítmények kerülnek kialakításra. A projekt előkészítése folyamatban van, prognosztizált befejezési dátuma 2026.

A projekt kapcsán 2023-ban az előkészítés (tervezés, területelőkészítés) menedzsmentje és az állami támogatás biztosítása érdekében a kormányelőterjesztés készítésének támogatása lesz a DIF feladata.

e. BMW, CATL és EcoPro implementáció

A projektek lezárásáig DIF feladata, hogy megszervezze a projektekben részt vevő döntéshozók (Önkormányzat, befektetők, Építési és Közlekedési Minisztérium, Külügyminisztérium, HIPA delegáltjai) rendszeres találkozóit, és ott beszámoljon a projekt előrehaladásáról. Társaságunk feladata továbbá a teljes projekt kommunikáció, kapcsolattartás, tervezői és műszaki-mérnöki egyeztetés a befektetők projektmenedzsment szervezetével.

f. Egyéb projektek és tevékenységek

A DIF az ÉNYGÖ, BMW és DGÖ projekteken kívül az Önkormányzat egyéb beruházásaihoz kapcsolódóan is nyújt szolgáltatásokat. Ezek tervezési és műszaki ellenőri feladatok ellátását jelentik (jelenleg 12 db élő szerződéssel rendelkezik a társaság).

Az ÉNYGÖ-n zajló beruházások támogatása érdekében 2020-tól a Társaság bérel egy 14 ha nagyságú területet az Önkormányzattól, melyet felvonulási területként, illetve egyéb, építőiparhoz kapcsolódó szolgáltatók számára ad albérletbe.

10. Az ukrán-országi konfliktus hatása a társaság gazdálkodására

A konfliktus, amennyiben nem terjed Ukrajna határain kívülre, a DIF működését a mérlegkészítés időpontjában rendelkezésre álló információk alapján nem érinti jelentősen.

- A társaság Oroszország irányába nem nyújt szolgáltatást, így az Oroszországra kivetett szankciók nem vonatkoznak rá.
- A társaság a vállalt szerződéses kötelezettségeinek teljesítésére változatlanul képes, a szükséges humán erőforrás rendelkezésre áll, a tevékenység ellátásához alapanyagokra nincs szükség.
- A társaság fő vevője (DMJV Önkormányzata) fizetési magatartásában nem történt romlás.
- A társaság likviditása erős, hitelt nem vesz igénybe, így a megemelkedett kamatszint nem okoz problémát számára.
- A konfliktus hatására tapasztalható jelentős infláció az eredmény mérsékelt romlását okozhatja.
- Amennyiben a mélyépítéshez használt építési anyagok piacán jelentős árnövekedés vagy hiány lép fel, az a társaság által műszaki ellenőrzött / projektmenedzselt mélyépítési kivitelezéseknél okozhat fennakadásokat. Ez közvetetten hatással lehet a társaság műszaki ellenőri, projektmenedzszeri bevételeinek időbeli befolyására, mivel azok részben a kivitelezés készülségéhez vannak kötve.

Közzététel

Igazságügyi Minisztérium honlapján.

Debrecen, 2023. május 10.



Kun Ferenc Csaba

ügyvezető

Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft.

Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft.

4025 Debrecen, Széchenyi u. 31.

Adószám: 26583361-2-09

Cg.: 09-09-030264