

# MŰVÉSZETEK PALOTÁJA – Sajtóanyag

2005. január 26.

## PREAMBULUM

A Millenniumi Városcsopontban felépült Művészetek Palotája megvalósításának módja sok kérdést vetett fel a közvélemény felől. A TriGránit Cégcsoport fontos alapelve a nyilvánosság korrekt tájékoztatása, ezt különösen fontosnak tartjuk egy olyan projekt esetében, amely jellegéből adódóan közügy. Ennek köszönhető, hogy a Magyar Narancs, és más médiumok megkeresésére mindig is nyitott volt a TriGránit Cégcsoport, és a lehetőségekhez mérten minden rendelkezésre álló információval segítettük a közvélemény megfelelő tájékoztatását – mely, úgy véljük, közös érdekünk.

A TriGránit Rt. egy magántulajdonú társaság, így a szerződéseink is magánokiratoknak minősülnek. Ennek ellenére a projekt kezdetétől fontosnak tartottuk a „nyitott könyvekkel” operáló ügymenetet, azaz a projekt során kötött összes szerződésbe, és pénzügyi nyilvántartásba betekintése volt az NKÖM által kijelölt miniszteri meghatalmazottnak, aki a projektet bonyolító cégek taggyűlésében is vétőjoggal rendelkezik. Többek között így volt biztosítható, hogy az állami érdek a projekt során maximálisan érvényre jusson. A projekt jellegéből adódóan a beruházó folyamatosan készen áll különböző állami átvilágításokra, így számos szakértő cégnek és átvilágító szervnek vizsgálatra rendelkezésre bocsátottuk nyilvántartásainkat, szerződéseinket. Az ilyen vizsgálatok várhatóan a jövőben is folytatódnak majd, ezt a beruházó csapat alaposan dokumentált és jól áttekinthető anyaggal segíti a továbbiakban is.

Az elmúlt időszakban több sajtóorgánium is megkereste a TriGránit Csoportot a Művészetek Palotája projekt szerződéseinek megismerése céljából. Cégcsoportunk az NKÖM-mel közösen gondoskodott az összes, Állammal kötött szerződés nyilvánosságra hozásáról.

## A LÉTESÍTMÉNYEK

A **Művészetek Palotája** épületegyüttesének generálkivitelezője, az Arcadom Építőipari Rt. 2002. március 23-án vette át a munkaterületet, majd 2002. augusztus végén látott neki az alapozási munkálatoknak. A kivitelezési ütemtervnek megfelelően, a vasbeton szerkezet 2003. októberére elkészült. Az ennek kapcsán megtartott Bokréta Ünnepséget dolgoz hétköznapiak követték, folytatódtak az épületegyüttes 2003. júliusában megkezdett színháztechnikai munkálatai. A belsőépítészeti kivitelezés novemberi indításával a házat lassan belülről is ünneplőbe öltöztette az Arcadom Rt. A homlokzat lezárását, az épület közműellátását- és a külső környezet kialakítását, az épületegyüttes átadása és teljes körű beüzemelése követte 2004 őszén. A Művészetek Palotája 2005. március 14-én nyitja meg kapuit a nagyközönség számára.

A **Nemzeti Hangversenyterem** a legmagasabb akusztikai elvárásoknak is megfelelő minőségével fel kívánja venni a versenyt a világ vezető koncerttermeivel. Erre garancia, hogy a koncertterem világszínvonalú akusztikai minőségét az amerikai ARTEC akusztikus tervező cég és vezetője, Russell Johnson neve fémjelzi. A több mint 20 ezer négyzetméter bruttó alapterületű létesítmény a Nemzeti Filharmonikus Zenekar, Énekkar és Kottatárnak ad otthont, nagytermében vendégzenekarok és kórusok is megszólalnak majd, kapcsolódó

stúdióiban audio- és videófelvételek készíthetők. A koncertterem teljes befogadóképessége mintegy **1600+200 férőhely** (az ülések száma az előadandó mű követelményeitől függően változtatható, lesznek továbbá állóhelyek, pódium és kórusülések). Az épület kínálta lehetőségeket **büfé, könyv- és ajándékboltok** színesítik.

A közös előcsarnokból nyíló koncertterem és annak kiszolgáló terei mögött helyezkedik el az üzemi szárny. A bejárati előcsarnok fontos funkcionális szerepet lát el az érkező közönség számára mint elosztó, orientáló tér, s lehetőséget nyújt a **jegypénztárak, a ruhatárok és a mosdók** megközelítésére. Az előcsarnoki szintek közötti összeköttetést nagyszabású lépcsők, **mozgólépcsők és felvonók** biztosítják. A hét szinten elhelyezkedő kiszolgáló zóna **öltözőket, társas és gyakorló tereket, irodákat, fogadó-, tároló- és technikai helyiségeket** foglal magába. Itt található a **kórus összpróbatere**m, valamint a **zenekari nagypróbatere**m. Az összes zenekari- és kóruszólam külön próbatereget kap, a sztáröltözőkhöz szólista próbaterek kapcsolódnak. A koncertterem az épület szívében foglal helyet, formájának jellegzetessége („shoobox” alakú) a tömb meghatározó építészeti karakterét adja meg. A terem 25 méter magas – 2 szinttel magasabb, mint az Andrassy-úti házak sora – 25 méter széles, és 52 méter hosszú, olyan méretű, mint egy gótikus katedrális.

A **zenekari pódium** a nyitott hangversenyterben helyezkedik el, mely mozgatható bővítményei révén három különböző színpadméretet és szükség szerint **zenekari árok** kialakítását is lehetővé teszi. A terem jelentős eleme a koncertpódium felett elhelyezkedő, nézőtérre is benyúló **hangvető ernyő**, amelynek mozgatható szárnyai vannak, emelkedik-süllyed és forog, a különleges fényekhez a lámpákat, a hangfelvételhez alkalmas mikrofonrendszert, sőt a filmvetítéshez a vásznat és a hangszórótömböket is innen lehet kibocsátani. Szintén a változtatható akusztikát szolgálja a pódium és az oldalfalak mentén elhelyezkedő **zengőkamrák** rendszere, melyek nagyméretű ajtók mozgásával a koncertterem térfogatát és ezzel az utórezgési időt is módosítják. A Nemzeti Hangversenyterem koncerttermében található szerkezettel a 18 m-es mozgástartomány térmagassága számítógépes vezérléssel szabályozható - amely szintén a terem akusztikáját befolyásolja. A canopy (akusztikai hangvető) súlya 40 tonna, amely 40 db acélsodrony kötélén van felfüggesztve. A szerkezet 5 önállóan mozgatható részből áll, mely egészében az álmennyezet alá kerül. A „hangstúdióként” is funkcionáló koncertterem teljesen körbefüggönyözhető, az utórezgési idő 1 másodperc alá csökkenthető. Ha a belső teret körülvevő 84 zengőkamra ajtaját kinyitják, helyenként akár négy másodperccel szólhat az utórezgés – tehát teljes mértékben különböző apparátusú zeneművek számára is ideális akusztikai viszonyok teremthetők.

A beépítésre kerülő számos **színház- és világítástechnikai, hang és kommunikációs rendszer** - speciális technológiák - ugyancsak a minőségi akusztikai hangzást szolgálják természetes illetve elektronikus módon. A koncertterem **orgonáját** a magyar Pécsi Orgonaépítő Kft. és a német Mühleisen cégek közösen alkotják meg. Az akusztikai terveket készítő Russell Johnson vezette Artec iroda munkatársai végzik a próbaüzem után is a beállításokat. A koncertteremben világos juharfa burkolat és a Jovánovics György szobrászművész által készített **színes térplasztikák** fogadják a nézőket. A művész, Russel Johnsonnal együttműködve készíti el domborműveit, hogy a terem kiváló akusztikája ezáltal is garantálható legyen.

A **Ludwig Múzeum** az épületegyüttes Duna-part felé néző szekciójában helyezkedik el, térkialakításában alapvetően a célszerűsége, az áttekinthetősége és a funkcionális flexibilitásra törekszik. Az épületbe érkezőket az előcsarnok felől **könyvesbolt, recepció és**

**kávézó** várja a földszinten, valamint ez a szint a **raktárak, műhelyek** zónája. A raktárak kialakítása lehetővé teszi - a műtárgyak korszerű tárolásán túl -, hogy megfelelő helyet biztosítsanak katalógusok és kiadványok számára. Az első emelet az **ideiglenes kiállítások** helyszíne, itt kerül elhelyezésre az **előadóterem**, valamint a Filharmónia foyer szintjéről közvetlenül megközelíthető **rendezvényterem**. A harmadik kiállításszint nagy belmagasságú, természetes fényvel megvilágított terei az **állandó kiállításnak** adnak otthont. Az **irodák** a déli oldalon helyezkednek el közvetlen kapcsolattal a **könyvtárhoz** és a **gyermekfoglalkoztatóhoz**.

Az **interaktív bemutató termek** az első és a harmadik kiállításszinten, az épület dél-keleti sarkában kapnak helyet. A múzeumi rész funkcionális lehetőségeit nemcsak a természetes és mesterséges fények ideális aránya adja, hanem a terek változtathatósága is. A múzeumtechnikai tervezés olyan nemzetközi szakteknintéyek munkája, mint az osztrák-magyar **CCC+Bogner** és az angol **Lord Consulting**. A Ludwig Múzeum termeiben un. **világítómennyezetek** kerülnek kialakításra (egy álmennyezet alá sík fóliát helyeznek el, amely teljes felületen szórja fényt). Ez a speciális világítás technika, különböző fény-effektek létrehozására alkalmas. A Ludwig Múzeum rendezvénytermében hat db, fóliával bevont, henger alakú, különböző színekben pompázó világítótest biztosítja az ideális fényt.

A **Fesztiválszínház** (a Művészetek Palotája keleti harmadában elhelyezkedő épületrész) több mint 16.000 négyzetméter bruttó alapterületen valósul meg. Az épületben **453 főt befogadó**, legkorszerűbb technikával felszerelt **akusztikus előadóterem** (nem csupán beszédhangra készült), teszi lehetővé **táncprodukciók, klasszikus zenei kamarakonzertek, kamaraoperák** rendezését, élvezetét. A **750 négyzetméteres színpad** oldalszínpaddal, vetítésre alkalmas **hátsószínpaddal** és a díszletezést kiszolgáló **felsőgépészettel** kerül kialakításra. A **színpadtechnikát** a korszerűen tervezett színpadi hatásvilágítás is erősíti. A beépített elektronikus technológiák a **hang és képrögzítést**, illetve a felvett anyagok **archiválásának** lehetőségét nyújtják. A színházterem mennyezete nyitható, különlegessége a **mobil színpadnyílás**, melynek mérete 12- és 18 méter között változtatható az aktuális produkció igénye szerint.

A színpad borovi fenyőből készült, nézőtere csakúgy mint a Nemzeti Hangversenyterem koncertterme chilei cseresznyefából, a parketták és hajópadló tölgy- és akácából kerültek kialakításra. A színházterem nézőtéri részében Ambrus Sándor fafaragóművész diófából készülő **fa műalkotásai** - melyek akusztikai szempontból Russell Johnson által vizsgáltak - veszik át a hagyományos akusztikai burkolat szerepét. A létesítményben **könyvtár és médiatárral felszerelt archívum, táncház és műhelyek, jelmeztár, irodák** is helyet kapnak.

## **ADATOK, INFORMÁCIÓK**

### **Céginformációk**

Fejlesztő:	Duna Sétány Székház Kft., a TriGránit csoport tagja
Beruházó projektcégek:	Duna Múzeum Kft. Hagyományok Háza Kft. Nemzeti Filharmónia Kft.
Szakmai működtetés:	Művészetek Palotája Kft., az NKÖM megbízásából
Generál tervező:	Zoboki Demeter és Társai Építésziroda
Generál kivitelező:	Arcadom Építőipari Rt.

### **Események, időpontok**

Alapkövetétel:	2002. 03.22.
Kivitelezés megkezdése:	2002. 03.23.
Bokréta ünnepség:	2003. 10.07.
Műszaki átadás megkezdése:	2004. 09.15.
Tervezett használatbavétel:	2005. 03.10.
A komplexum megnyitása:	2005. 03.14.

### **Alapterületek, anvagmennviségek**

Telek területe: 10.030 m<sup>2</sup>, 100%-os beépítettség

### ***Felhasznált anyagmennyiségek***

Résfal:	5.900 m <sup>3</sup> beton
Alaplemez:	10.500 m <sup>3</sup> vasbeton
Szerkezet:	1400 t betonacél
	40.000 m <sup>3</sup> vasbeton (6000 mixer autó fuvar)
	5.300 t betonacél
Homlokzat:	23.000 m <sup>2</sup>
Kőburkolat:	9.000 m <sup>2</sup>
Fémlemez burkolat:	2.000 m <sup>2</sup>
Tömör faburkolat:	450 m <sup>2</sup>
Függönyfalak: - Északi homlokzat:	2.250 m <sup>2</sup>
- Egyéb:	400 m <sup>2</sup>

Ablak: 1.400 m<sup>2</sup>

Tető: rézfedés és előpatinázott titán-cink borítás: 2.000 m<sup>2</sup>

„Zöld”tető: sedum növények

Belső burkolat: 23.000 m<sup>2</sup>

**Ludwig Múzeum**, az épületegyüttes Duna-part felé néző szekciója:

13.651 bruttó m<sup>2</sup>

Kiállítóterek: 4.500 m<sup>2</sup>

Előadóterem: 400 m<sup>2</sup>

+Könyvtár, médiatár: 250 m<sup>2</sup>

Kőburkolat: 1.160 m<sup>2</sup>

Kőburkolat (fal): 150 m<sup>2</sup>

Kerámia burkolat

(fal: üzemi kiszolgáló helyek, vizes blokkok stb.): 2.000 m<sup>2</sup>

Kerámia burkolat (padló): 1.850 m<sup>2</sup>

Szőnyegpadló: 700 m<sup>2</sup>

Linóleum: 400 m<sup>2</sup>

Bambusz padló Kínából (kiállító termekben): 4.000 m<sup>2</sup>

**Nemzeti Hangversenyterem**, a komplexum középső épületrésze:

22.664 bruttó m<sup>2</sup>

Közönségforgalmi terület: 3.500 m<sup>2</sup>

Előadóterem (zengőkamrával, előterekkel): 1.885 m<sup>2</sup>

Gépészeti és elektromos helyiségek: 1.500 m<sup>2</sup>

Férőhely: 1568 + 190 fő

Kőburkolat (pl.: gránit lépcső): 7.200 m<sup>2</sup>

Kerámia burkolat (fal): 2.300 m<sup>2</sup>

Kerámia burkolat (padló): 2.400 m<sup>2</sup>

Fapadló: 3.450 m<sup>2</sup>

Szőnyeg: 1.850 m<sup>2</sup>

Linóleum: 1.900 m<sup>2</sup>

Előcsarnok felé eső íves faburkolata: 1.900 m<sup>2</sup>

**Fesztiválszínház**, a Művészetek Palotája keleti harmadában elhelyezkedő épületrész:

16.854 bruttó m<sup>2</sup>

Színpad: 750 m<sup>2</sup>

Közönségforgalmi terület: 1.700 m<sup>2</sup>

Nézőtér: 500 m<sup>2</sup>

Férőhely: 453 fő

+ Kiállító és rendezvényterem	
+ Közgyűjteményi és közművelődési tár	
Bőrburkolat, műbőrburkolat:	300 m <sup>2</sup>
Kőburkolat:	1.250 m <sup>2</sup>
Kerámia burkolat (fal):	2.200 m <sup>2</sup>
Kerámia burkolat (padló):	2.300 m <sup>2</sup>
Fapadló:	3.400 m <sup>2</sup>
Szőnyegpadló:	450 m <sup>2</sup>
Linóleum:	2.500 m <sup>2</sup>
Akusztikus burkolatok (próbatermek):	4.300 m <sup>2</sup>
<b>Parkoló</b> , a komplexum pincésintjén:	23.233 bruttó m <sup>2</sup> (gépészettel)
Férőhely:	621

### **BERUHÁZÁSI KÖLTSÉGEK**

Az NKÖM által eredetileg kialakított tartalomhoz szabott szakmai programban **37.500 m<sup>2</sup>** nagyságú épületegyüttes szerepelt, később ez a kívánt alapterület több hullámban növekedett, egészen a mai épület alapterületre, mely **53,170 m<sup>2</sup>** a parkoló nélkül. Ezen növekedés indoka az NKÖM által megkövetelt szakmai program kiteljesedése volt. Mivel a TriGránit Cégcsoportnak is érdeke volt a magas színvonalú, a programot teljességében befogadni tudó megoldás, azért támogatta a módosításokat.

A TriGránit Cégcsoport üzleti filozófiája, hogy az Állammal kötött szerződések esetén – szemben a sajnálatos gyakorlattal – menet közben nem növeljük az árunkat. Így a terület növekedés ellenére a nettó fejlesztési keretösszeg maradt az **eredetileg elfogadott 31.298 Mrd Forint**.

A Művészetek Palotája projekt beruházási költségvetése tehát lényegében a legelső, 2001-es üzleti tervek óta változatlan, noha az épület tartalmilag és méreteiben igen sokat változott. Tulajdonképpen a parkolóval együtt 4 különálló, önálló létesítmény épült egy házba, mely igen nehéz feladat elé állította a tervezőket és beruházókat egyaránt. A Minisztérium eredeti kérése szerint a három kulturális létesítménynek akár külön-külön is megközelíthetőnek, működtethetőnek kellett lenni, és „tortaszelteként” leválaszthatónak a többi létesítménytől, mely érdekes tervezői kihívást jelentett. A mélygarázs kialakítását nehezítette, hogy nem egy szokványos oszloprendszerű ház alá készült a parkoló, hanem egy mozgalmas, eltérő kiosztású, változatos belmagasságú épületegyüttes közös parkolóját kellett létrehozni.

Az alábbiakban található a projekt költségvetésének legfrissebb változata, valamint az építési költségeket és a teljes projektköltséget elemző táblázatok. Az alapterületre vetített összköltség tekintetében „legdrágább” létesítmény a Nemzeti Hangversenyterem, építés-szerelési költségben **246,220 Ft-os négyzetméterenkénti költséggel** készült. A másik két létesítmény építése ettől eltérő műszaki megoldásokat igényelt, itt az építés-szerelési költség négyzetméterre vetítve is némileg eltér. A teljes, mintegy 31,3 Mrd Forintos projektköltségre vetítve (mely tartalmazza az összes nem építési költség jellegű járulékos költséget is, a teljes berendezéssel együtt, kulcsrakész állapotban) a Hangversenyterem **455,468 Ft-os négyzetméteráron készült**, mely a benne található igen komplex és magas szintű építészeti, és technikai megoldásokat tükrözi. A Ludwig Múzeum és a Fesztivál Színház ebben az összehasonlításban alacsonyabb költséggel járt, e projektek kisebb volumene és komplexitása miatt. Úgy véljük, hogy ezek a beruházási és építési költségek minden nemzetközi vagy hazai összehasonlításban megállják a helyüket.

<b>Beruházási kiadások</b>	<b>DM</b>	<b>HH</b>	<b>NF</b>
<b>TELEK</b>	<b>266 862 975</b>	<b>232 717 220</b>	<b>306 085 555</b>
Földhasználati díj	237 209 755	206 857 970	272 074 275
Illeték	29 653 220	25 859 250	34 011 280
<b>ÉPÍTÉS</b>	<b>5 307 299 604</b>	<b>6 031 807 807</b>	<b>11 544 958 691</b>
Építés-szerelés és speciális technológia	5 307 299 604	6 031 807 807	11 544 958 691
<b>KÖZMŰVEK, KÜLSŐ MUNKÁK</b>	<b>321 128 578</b>	<b>269 533 272</b>	<b>535 601 428</b>
Erősáram gáz, víz, csatorna	121 405 879	125 156 766	148 399 388
Külső munkák	199 722 699	144 376 506	387 202 040
<b>KONZULENSEK</b>	<b>474 904 940</b>	<b>490 845 711</b>	<b>1 114 131 933</b>
Generáltervezés	180 916 324	182 040 357	730 918 424
Egyéb konzulensek, szakértők	239 413 205	265 559 272	298 844 592
Kontrolling keret	32 384 000	26 808 000	40 808 000
Külső munkák tervezés	22 191 411	16 438 082	43 560 918
<b>JOGI TÉTELEK</b>	<b>31 148 358</b>	<b>8 584 487</b>	<b>8 731 994</b>
Jogi költségek	31 148 358	8 584 487	8 731 994
<b>BIZTOSÍTÁS</b>	<b>18 222 537</b>	<b>20 376 730</b>	<b>37 097 990</b>
Kockázati biztosítás	18 222 537	20 376 730	37 097 990
<b>INGATLANADÓ</b>	<b>1 303 592</b>	<b>1 136 792</b>	<b>1 495 200</b>
Ingatlanadó	1 303 592	1 136 792	1 495 200
<b>FEJLESZTÉSI DÍJ</b>	<b>243 605 900</b>	<b>265 402 831</b>	<b>498 627 964</b>
Fejlesztési díj	243 605 900	265 402 831	498 627 964
<b>MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK</b>	<b>116 057 013</b>	<b>142 831 673</b>	<b>248 700 253</b>
Bérek, juttatások, könyvvizsg, ált. adminisztráció	116 057 013	142 831 673	248 700 253
<b>PARKOLÓ</b>	<b>220 270 932</b>	<b>379 971 141</b>	<b>644 757 927</b>
Parkoló akvizíció	55 826 764	34 584 409	90 119 828
Parkoló tőkeemelés	164 444 168	345 386 733	554 638 099
<b>EGYÉB KÖLTSÉGEK</b>	<b>65 891 790</b>	<b>65 272 434</b>	<b>94 224 920</b>
Promóció, PR, egyéb	65 891 790	65 272 434	94 224 920
<b>FINANSZÍROZÁS (kamat nélkül)</b>	<b>51 693 906</b>	<b>57 159 191</b>	<b>112 049 675</b>
Projekt pénzügyi tanácsadása, hitel szervezés	51 693 906	57 159 191	112 049 675
<b>ÜZEMELTETÉS</b>	<b>134 850 000</b>	<b>82 650 000</b>	<b>217 500 000</b>
Épület üzemeltetés	76 880 000	47 120 000	124 000 000
Intendatúra felállítás	57 970 000	35 530 000	93 500 000
<b>TARTALÉK KERET</b>	<b>95 599 592</b>	<b>41 310 997</b>	<b>59 534 175</b>
Művészetek Palotája első beszerzések	72 540 258	33 174 431	44 285 310
Tartalék	23 059 334	8 136 566	15 248 865
<b>MAXIMÁLIS PROJEKTKÖLTSÉG ÖSSZESEN</b>	<b>7 348 839 716</b>	<b>8 089 600 285</b>	<b>15 423 497 705</b>
TŐKÉSÍTETT KAMAT	115 705 720	129 909 000	190 478 340
<b>MAXIMÁLIS FEJLESZTÉSI KERETÖSSZEG</b>	<b>7 464 545 436</b>	<b>8 219 509 285</b>	<b>15 613 976 045</b>

<b>Alapterületre vetített nettó építés-szerelési költség</b>		
Ludwig Múzeum	250 791	Ft/m <sup>2</sup>
Fesztivál Színház	203 703	Ft/m <sup>2</sup>
Nemzeti Hangversenyterem	246 220	Ft/m <sup>2</sup>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>234 773</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup></b>

<b>Alapterületre vetített nettó összköltség</b>		
Ludwig Múzeum	383 588	Ft/m <sup>2</sup>
Fesztivál Színház	362 690	Ft/m <sup>2</sup>
Nemzeti Hangversenyterem	455 468	Ft/m <sup>2</sup>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>409 641</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup></b>

Mivel itt különleges, nagy belmagasságú épületrészekről van szó, a nemzetközi gyakorlatban szokásos a **légméterre vetített költségeket** is kimutatni, melyek a Művészetek Palotája tekintetében a következőképpen alakultak:

<b>Légméterre vetített nettó ép-szer. költség</b>		
Ludwig Múzeum	38 817	Ft/m <sup>3</sup>
Fesztivál Színház	42 928	Ft/m <sup>3</sup>
Nemzeti Hangversenyterem	48 705	Ft/m <sup>3</sup>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>44 119</b>	<b>Ft/m<sup>3</sup></b>

<b>Légméterre vetített nettó összköltség</b>		
Ludwig Múzeum	59 371	Ft/m <sup>3</sup>
Fesztivál Színház	76 433	Ft/m <sup>3</sup>
Nemzeti Hangversenyterem	90 097	Ft/m <sup>3</sup>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>76 981</b>	<b>Ft/m<sup>3</sup></b>

### **AZ EREDETI JOGI-PÉNZÜGYI KONSTRUKCIÓ**

A kulturális épületegyüttes egységeinek megvalósítására a Duna Sétány Kft. és az NKÖM közösen 3 projektársaságot hozott létre. Az épület alatti mélygarázs a NKÖM döntése alapján a TriGránit Rt. saját beruházásában jött volna létre.

Az eredeti konstrukció lényege, hogy az NKÖM szakmai programjában meghatározott felhasználói igények alapján a beruházó projektársaságok megépítették a létesítményeket, melyeket aztán 100%-ban a Minisztérium által alapított üzemeltető társaság, a **Művészetek Palotája Kft.** (korábban Kultúr-Part Kft.) kibérel, és üzemeltet. A több mint két évig tartó teljes beruházást a projektársaságok finanszírozták saját tőkéből (30%) és banki hitelből (70%). A projektársaságok által megvalósítandó beruházásokhoz szükséges forrást

tőkeemelések formájában a Duna Sétány Kft. bocsátotta a társaságok rendelkezésére. A felépülő épületek tulajdonosai a projektársaságok. Mindhárom társaság működését egy-egy 3 tagú Felügyelő Bizottság ellenőrzi, amelybe az NKÖM egy tagot delegál, s ahol a lényeges döntésekhez a tagok egyhangú határozatára van szükség.

<b>Maximális fejlesztési keretösszeg</b>	<b>(Nettó Millió Forint):</b>
Ludwig Múzeum:	7.464
Fesztivál Színház:	8.219
<u>Nemzeti Hangversenyterem:</u>	<u>15.614</u>
<b>Összesen:</b>	<b>31.297</b>

A Duna Sétány Székház Kft., mint a projektcégek meghatározó tulajdonosa, felelős a projekt lebonyolításáért, és fejlesztési szolgáltatásai ellenében a beruházási érték 3%-át mint fejlesztési díjat jogosult leszámolni a projektcégek felé.

Az eredeti koncepció alapján a létesítmények átadását követően 3 év alatt az állami tulajdonú Művészetek Palotája Kft. **megvásárolja a beruházó tulajdonrészét** a projektársaságokban (a beruházási összeg 30%-át), ezzel egyidejűleg 10 évre **bérbe veszi** az épületeket. A Művészetek Palotája Kft. által a projektársaságok felé fizetendő bérleti díj a korábbi hitelhez kapcsolódó adósságszolgálatra fordítódik (a beruházási összeg maradék 70 %-a).

A **bérleti díj és üzletrész vételár kalkulációjának** alapja a 31,3 milliárd forintos tervezett maximális bekerülési keretösszeg. A pénzügyi elszámolások lezárása után kialakult végleges költség lett volna az alapja az üzemeltető társaság tényleges bérleti díjfizetési kötelezettségének és az üzletrész vételárnak.

A **kormányzati kezességvállalás** célja az NKÖM által alapított Művészetek Palotája Kft. üzemeltetési társaság fizetési kötelezettségeinek, azaz a 10 éves bérleti terminus bruttó bérleti díjának garantálása a három projektársaság felé, és a 3 éves futamidejű üzletrész-átruházási szerződés üzletrész-vételár kifizetésének garantálása a Duna Sétány Kft. felé. Az állam a garanciavállalása akkor és olyan mértékben kerül le hívásra, ha a bérleti díj összegét, illetve az üzletrész vételárát az üzemeltető nem tudja 100 %-ban a létesítmények bevételeiből kitermelni. Az állami kezességvállalás **52 milliárd Forintban maximált keretösszege** egy szélsőséges helyzettel számolva került kiszámításra. A kezesség összegének kalkulációja az elképzelhető legpesszimistább Euró-Forint árfolyammal és kamatfeltételekkel számol, valamint azzal, hogy az üzemeltető egyetlen Forint erejéig sem tud a bevételéből fizetési kötelezettségeinek eleget tenni.

Ezekkel a valószínűtlenül pesszimista feltételekkel számolva a **maximálisan 52 Milliárd Forintos** állami garancia tartalmazott 29,3 Mrd Ft adósságszolgálatot, 11,7 Mrd Ft üzletrész vételárát, mintegy 8 Mrd visszaigényelhető ÁFA-t, az ingatlan 10 évre szóló biztosításának és a projektcégek működésének költségeit 700-700 m Ft értékben, 550 m Ft társasági adókompenzációt, 585 m Ft iparüzési adót, valamint mintegy 345 millió Forint értékű ingatlanadót is.

Fontos hangsúlyozni, hogy a 8 Milliárd Ft ÁFA teljes egészében visszaigényelhető, és a társasági adókompenzáció 550 millió Forintja is állami bevétel, tehát az állam nettó terhei a 10 év alatt összesen maximálisan 43, 3 Milliárd Forintot jelentenek. Ha figyelembe vesszük, hogy az ingatlanadóra szánt 345 millió Forint és az iparüzési adó 585 m Forintja az



Önkormányzatnál bevételként jelentkező tételek, akkor a **közzférát ténylegesen terhelő összeg legfeljebb 42,4 Milliárd Forint lett volna 10 év alatt.**

Az NKÖM-tulajdonú Művészetek Palotája Kft. fizetési kötelezettségeinek biztosítására a befektető részére azért volt szükséges **állami kezességvállalás**, hiszen a befektetőnek biztosan tudnia kellett, hogy az épületet, amit most saját befektetésként megvalósít, egykor az állam majd megvásárolja. A kormányzati kezességvállalást az 1118/2001. (X. 19.) számú kormányrendeletben garantálta a kormány, majd a Magyar Köztársaság 2000. évi költségvetésének végrehajtásáról szóló 2001. évi LXXV. (zárszámadási) törvény elfogadásával 2001. november 12.-én a Parlament is jóváhagyta azt. A 1135/2001. (XII.18.) számú kormányhatározat ennek megfelelően rendelkezett a kormányzati kezességvállalásról összesen 52 Milliárd Forint értékhatárig, és meghatalmazta Pénzügyminisztert a kezességvállalási szerződés aláírására.

A fentiek alapján 2002. márciusában aláírásra kerültek a **készfizető kezességvállalási szerződések** a Pénzügyminiszter (mint kezes) és a projektársaságok valamint a Duna Sétány Kft. (mint jogosultak) által. A 1034/2002. (IV.12) számú kormányhatározat már csak a korábbi kormányhatározatot módosította, és pontosította annyiban, hogy meghatározta a korábban jóváhagyott kezesség ütemezését 2013-ig, és rendelkezett arról, hogy ezek a források a Művészetek Palotája Kft. részére törzstőke-emelés formájában kerülnek biztosításra. Ezt a határozatot a kormány 1106/2002. (VI.14.) sz. rendeletével hatályon kívül helyezte, de a kormányzati kezességvállalás változatlanul érvényes.

A projekt megvalósítására kialakított eredeti modell a PPP hazai előfutárának is tekinthető. Az egyik alapvető aspektus, melyben az eredeti struktúra különbözik a klasszikus PPP-struktúrától az üzemeltetés, hiszen a Művészetek Palotáját **az eredeti struktúrában az állam üzemeltette volna**, a klasszikus PPP-ben pedig a magánberuházó vállalja az üzemeltetést is.

### **AZ ÚJ PPP-KONSTRUKCIÓ**

A Projekt PPP struktúrába történő átalakítása érdekében szükséges, hogy a Projekt megvalósítása során a beruházás és a Művészetek Palotájának helyt adó ingatlan **üzemeltetésének kockázatát teljes egészében a Projektben részt vevő magánbefektetők** vállalják. A beruházási és üzemeltetési kockázat beruházóra hárítása érdekében szükséges, hogy a NKÖM a beruházóval a Művészetek Palotája hosszú távú bérlete és üzemeltetése tárgyában rendelkezésre tartási szerződést kössön. Ebben a szerződésben tehát a Bérlet a NKÖM lesz, a Művészetek Palotája Kft. ilyen szerepet nem kap a Projektben. A Rendelkezésre Tartási Szerződés alapján a NKÖM **30 éves határozott időtartamra bérli a beruházó által üzemeltetett épületegyüttest**, melyet a létesítmény tényleges használói részére albérletbe/használatba ad.

Mivel a jelenleg hatályos bérleti és üzletrész adásvételi szerződések megszűnnek, **megszüntetésre kerülnek a Kormány – a Művészetek Palotája Kft. vételár és bérleti díj fizetési kötelezettsége tekintetében történt - kezességvállalását biztosító szerződések is.** A tárgyalás alatt álló, új szerződéses konstrukcióban a Magyar Állam rendelkezésre tartási díjat fog fizetni, mely a projekt bekerülési költségének 30 éves részletekben való visszafizetésén túl magában foglalja az üzemeltetés, a karbantartás és felújítás költségeit és az adókat is.

Ma Magyarországon a nagy kulturális létesítmények pl. az Operaház fenntartásának és üzemeltetésének minden költségét az Állam állja, és viseli az üzemeltetéssel járó összes kockázatot és terhet hosszú évek óta. Ez a mindenki számára megszokott, elfogadott megoldás. Ezek a költségek több évtized alatt igen tetemes összeget tesznek ki, melyeket az Állam az adófizetők Forintjaiból költött el, és költ el ma is, anélkül, hogy a kiadások módja, célja, ésszerűsége és gazdaságosságának vizsgálata különösebb nyilvánosságot kapna.

Ehhez a megszokott finanszírozási módhoz képest PPP konstrukció azt ajánlja, hogy az Állam helyett ezeket a terheket a magánszféra vállalja magára. A konstrukció néhány legfontosabb **előnye az államra nézve** az, hogy:

- a projekt megvalósításából fakadó **kockázatok** (a kivitelezési költség túllépés és az átadásának késéséből fakadó kockázatok, néhány vis major esemény kivételével) viselése a magán szférát terheli,
- a beruházások megvalósításához **szükségtelen a magas állami tőkekoncentráció** és az infrastrukturális beruházások elindításának és megvalósításának **idejét is nagymértékben lerövidíti**, hiszen a költségvetési pénzek helyébe a magántőke és a projekthitelek lépnek,
- a projekt **üzemeltetésének (elérhetőségének) kockázatát is a magántőke** viseli, azaz, a mindenkori rendelkezésre állással kapcsolatos teendők és kockázatok a magántőke felelősségi körébe tartoznak,
- az állami kiadások a PPP modell alkalmazásával **hosszútávon, előre tervezhetőek** mivel az állam vagy előre megállapított időszakonként fix, vagy a szolgáltatás tényleges igénybevételével arányos, un. állami szolgáltatás átvállalási díjat fizet.
- a PPP alapján nyújtott szolgáltatások a hagyományos állami beruházásokhoz képest **alacsonyabb áron nyújthatóak a privát szféra költséghatékonyabb beruházásainak** köszönhetően.

A felsoroltakon túlmenően nem elhanyagolható állami érdek az sem, hogy a PPP alkalmazása révén olyan **új eszközök és épületek valósulnak meg** illetve jönnek létre, melyek az adott kor legmagasabb technológiai színvonalát képviselik, és így méltán számíthatunk arra, hogy messzemenőleg szolgálják a polgárok megalégedését is.

**Összefoglalásképpen elmondható, hogy ha a magántőke épít és üzemeltet, az olcsóbb, hatékonyabb és színvonalasabb megoldást eredményez. Mindemelllett az üzemeltetési kockázat is a magántőkée és ez a konstrukció nem igényel nagy összegű állami finanszírozást és nem növeli az államadósságot.**

A Művészetek Palotája tekintetében kialakított eredeti 10 éves bérleti struktúrához képest tehát alapvető módosítás, hogy a **PPP-modellben az üzemeltetés** (takarítás, őrzés, hulladékkezelés, világítás, hűtés, fűtés, parkoló üzemeltetés, stb), **karbantartás, felújítás kockázata és költsége is a magánbefektetőé, 30 éven keresztül.** Nyilvánvaló tehát, hogy az új PPP konstrukció látszólag „magasabb ára” **jóval nagyobb tartalmat fedez, jóval hosszabb távra.** Nem hasonlítható tehát az eredeti 52 Mrd Ft-os kezességvállalás azzal, amelybe a PPP konstrukció „kerül”, hiszen egy évtized helyett három évtizeden keresztül történő teljes körű üzemeltetést vállal itt fel a magánszféra, annak minden kockázatával együtt.

A Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről szóló 2004. évi CXXXV. Törvény 50. § (5) bekezdése így fogalmaz:

„Az Országgyűlés felhatalmazza a Kormányt, hogy a Művészetek Palotája beruházást és annak működtetését köz és magánpartnerség (PPP) keretében megvalósuló szolgáltatás-vásárlási konstrukcióvá alakítsa át. Az állami szolgáltatás-vásárlás időtartama 30 évig tartson, 2005-től kezdődően. A beruházásra és a működtetésre vonatkozó kötelezettségvállalás nettó jelenértéke 97,9 milliárd forint”

A törvényben leírt kötelezettségvállalás egy felső határt jelent. Hogy ebből mekkora érték kerül szerződésre, az az elkövetkezendő tárgyalások alatt dől el annak függvényében, hogy milyen szolgáltatást vár el az Állam a befektetőtől. Az üzemeltetés költsége évi 1-3 milliárd forint között mozog annak függvényében, hogy a felek hogyan osztják meg a tevékenységeket.

**Fontos megjegyzés: Súlyos hiba (és talán szándékos félrevezetés) az eredeti nettó projekt költség 31,3 milliárdos összegét hasonlítani a tíz éves, kamatos visszafizetésre – annak adó- és egyéb költségeivel terhelt - bruttó állami kezességvállalás 52 milliárdos összegével, és egyenesen elképesztő ezekkel a számokkal együtt szerepeltetni a törvényben felső határként szabott 97,9 milliárd forintot, hiszen ez utóbbi három évtized pénzügyi terheit, üzemeltetési-, karbantartási- és felújítási költségeit is tartalmazza!**

### **BERUHÁZÓI ISMÉRVEK**

Amennyiben az Állam élne a hatályos szerződések adta lehetőségével és jelen pillanatban megvásárolná a projektet, ma ez körülbelül 32,1 Milliárd Forintjába kerülne. Így az épületegyüttes azonnal átmenne az Állam tulajdonába és üzemeltetésébe. Az Európai Unióban egyre elterjedtebb gyakorlat azonban nem ez, hanem a magántőke bevonása a hosszú távú szolgáltatásba.

Érdemes még átgondolni, hogy ha a 31,3 Mrd Forintos összberuházási értéket ma 30 évre a bankba tennénk, csak évi 8%-os kamattal, a 30. év végén több mint 314 Milliárd Forint lenne a számlánkon. A TriGránit Rt. éves elvart hozama piaci befektetésein jóval magasabb, mint az állammal kötött szerződések esetében: legalább 20%. Ha ezt a hozamot vennénk, a kamatos kamatszámítással a fenti szám többszörösét kapnánk.

Egyértelmű, hogy a Művészetek Palotája projekt nem egy olyan jövedelmező üzlet a magánbefektetőnek, mint más piaci ingatlanfejlesztési vállalkozás. A Millenniumi Városcsopontban különösen igaz ez, hiszen a Művészetek Palotájától néhány telekkel arrébb megépített Duna-Pest Rezidenciák épületében 600 ezertől 1 millió forintos négyzetméteráron kelnek el a lakások.

**A rövidtávú gazdasági előnyökkel szemben a TriGránit Csoport inkább hosszú távon gondolkodik. A Művészetek Palotája a Millenniumi Városcsopontnak egy fontos eleme. A kulturális és idegenforgalmi elemekre építő városcsopont pedig egy olyan prototípus, melyet érdemes más országokban és az ez iránt fogékony nagyvárosokban megismételni. A cégcsoportnak inkább ez az üzlet.**

Budapest, 2005. január 26.

Duna Sétány Székház Kft.