

Magyar Nemzeti Bank
Felügyelőbizottság

Vizsgálati jelentés

a **Buda Palota** (korábban **Posta Palota**)

MNB által történt megvásárlásának
felügyelőbizottsági **ellenőrzéséről**

a
független szakértők által végzett
vizsgálatot vezette, a jelentést készítette:

dr. Nyikos László
FB-tag

2019. december

Közreműködött:
az FB Titkársága

Tartalomjegyzék

Bevezetés

Megállapítások

Javaslatok

Melléklet

Függelékek

Határozati javaslat

Bevezetés

Az MNB vagyonán belül az ingatlanok aránya csekély (néhány ezrelék), e vagyon-elem könyv szerinti értéke viszont az utóbbi években jelentősen nőtt. A 2013-2015-ben vásárolt ingatlanok közül az alaptevékenységhez kapcsolódó épület (Eiffel Palace irodaház) megvétele során a jegybank jogszerűen és magas szakmai színvonalon járt el, a vásárlás célszerűsége (eredményessége) viszont nem volt egyértelmű (az irodaház több mint háromnegyedét a korábbi bérlők vették igénybe). Az igazgatóság az Eiffel Palace irodaház értékesítéséről döntött. E célból 2017. márciusában nyilvános pályázatot írt ki, majd az ingatlant eladta.

Az MNB Alapokmánya deklarálja az ingatlan-stratégia alapértékeit és elveit. Indokoltnak tartja, hogy a jegybank *„megfelelő mennyiségű és a **jegybankhoz méltó minőségű ingatlanokkal**”* rendelkezzen. A Társadalmi Felelősségvállalási Stratégia műemlékvédelmi fejezete szerint *„**a jegybank épületeinek tükrözniük kell alapvető értékeit, példaként kell szolgálniuk a korszerű munkakörülmények biztosítása és új, innovatív műszaki megoldások alkalmazása tekintetében, továbbá a környezettudatosság terén is. Az épületeknek ki kell fejezniük a jegybank kiemelkedő nemzeti intézmény jellegét. Ezért a Magyar Nemzeti Bank nem csak alaptevékenységében, hanem a társadalmi felelősségvállalásban a műemlék védelem területén is példát kíván mutatni. Ennek egyik fontos eleme az épített és természeti örökség megőrzése.**”*

A Jegybank Budapest kiemelt – közlekedési szempontból jól megközelíthető helyén – olyan ingatlant keresett, amely alkalmas vagy alkalmassá tehető egy korszerű irodaházzal szemben támasztott magas szintű igények kielégítésére, és jó megoldásnak látszik Pénzmúzeum és Látogatóközpont elhelyezésére is. Piackutatást végeztetett, ami alapján a Krisztina körúti Buda Palotát találta megfelelőnek, amelyben a döntés meghozatalának időpontjában (2018. január 29-i igazgatósági ülés) már átépítési, felújítási munkák folytak.

A Buda Palota megvásárlásának fő célja a Magyar Nemzeti Bank különböző szervezeti egységeinek (a pénzügyi szervek felügyeletét, illetőleg a fogyasztóvédelmet ellátó igazgatóságok) elhelyezése és a megfelelő színvonalú munkakörülmények biztosítása az épületben. Ebben kap továbbá helyet a Pénzmúzeum és Látogatóközpont is.

A felügyelőbizottsági ellenőrzés jelenlegi, I. szakasza az ingatlan megvásárlására, szerkezetkészben történt birtokbavételére terjedt ki. (Az ellenőrzés további szakaszai az MNB rendeltetésének megfelelő belső átalakításokra, tervszerű kiképzésére irányulnak.)



A trianoni diktátum után a megcsönkített országban sokáig nem voltak új építkezések. 1927-ben bevezették a pengőt. A magyar építőművészetben ekkoriban három stílustörekvés mutatkozott (historizálás, Bauhaus, népi hagyományok ápolása). A Postapalota többféle stílusba is besorolható. A Buda központjában fekvő üres telken az előző tulajdonos, a Chevra

Kadisa (Zsidó Jótékonyági Egylet) a telket áruba bocsátotta, mert nem tudott rajta városképileg elfogadhatóan elég nagy épületet emelni. A benyújtott tervek (147) közül **Sándy Gyula** műépítész kapta meg az első díjat, majd a kiviteli tervek elkészítésére és a művezetésre is ő kapott megbízást. A külső falak téglából készültek, a középső falak vasbetonvázások. Az egyenlőtlen süllyedés miatt keletkezett feszültség következtében az első időkben a mennyezetről több helyen levált a vakolat, de baleset szerencsére nem történt. Az erősen lejtős telek kétszintes pince létesítésére adott alkalmat. Az épület neve 1924-ben Budai Postapalota lett. A kivitelezés során hangsúlyozott követelmény volt a takarékoság (a külföldről kapott hitelt nem lehetett pazarlóan használni). Ennek következménye, hogy az alsó két szint kőburkolatán és az észak-magyarországi reneszánszot idéző sajátos, párkány nélküli pártázaton kívül, a homlokzatot csak egyszerű téglalíznák és köztük vakolt falsávok alkotják. Költségkímélésből az összes ablak egyforma, be nem sülyesztett rudazatos zárral. Ugyanez állt az ajtókra is. Különös, hogy a luxus látszatát is elkerülendő, vaskilincseket szereltek föl, holott ezek külön legyártva drágábbak voltak, mint a készen megvásárolható rézkilincsek. A középfal felé lejtő kis hajlású vörösrézlemezzel fedték az időtállóság érdekében. A középületekhez képest a szokásosnál kisebb emeletmagasságok és födémvastagságok az előírt maximális 23,5m-es párkánymagasság következményei voltak. De ez egyúttal gazdaságossá is tette az épületet, mivel a Főpostával összehasonlítva 25 ezer légméterrel kisebb térfogat mellett 20%-kal nagyobb a palota hasznos alapterülete. A kivitelezés két ütemben történt: először - 1925 nyarán - az országban elsőnek létesített Rotary rendszerű távbeszélőközpont elhelyezését szolgáló épületrész lett készen, majd egy évvel később a második épületrész. Ezzel 70 ezer légmétert jóval meghaladó terjedelmű teljes épület beköltözhetővé vált. A nagy postaépületek közül a háborúban a Budai Postapalota szenvedett a legtöbbet. Sándy Gyula máséval össze nem hasonlítható, sajátos építészeti formanyelvét nem utánozták. Alapja az időnek ellenálló, tartós anyagok alkalmazása. A kőlabazat fölötti téglasávok között, a felső emeletek mellvédjein az általa kedvelt, magyaros sgraffito-díszes homlokzaton puritánság érezhető. A jobb megjelenéshez az ablakok kő mellvédpadjai is hozzájárultak. A tető fölé emelkedő, a felvonógépház magába foglaló kör alakú torony, a Várlok utcai épületsarok hegyesszögű mivoltának eltüntetésén túl, már messziről az épületre irányítja a figyelmet. A tervezőnek sikerült minden külső építményt (garázst, kerítést) az épülettel összhangban egységes megjelenésűvé tenni. Végül is a Budai Postapalota Budapest egyik egyedi külsejű épülete lett. (Forrás: *Magyarország Postaépületei*)

üres oldal

Megállapítások

Az MNB igazgatósága 2018/19-ben több alkalommal is foglalkozott azzal, hogy megszerzi a Buda Palotát, amelynek tulajdonosa az OPTIMA Befektetési Zrt. tulajdonában levő Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft. volt. Ennek érdekében megvásárolta a kft. törzstőkéjének 100 %-át, és döntött a vételárról (**45,3 millió euró**) is. Törvény nem korlátozza az MNB-t abban, hogy társaságot/társaságokat vásároljon,

A tranzakció konkrét célja az Optimum-Penta tulajdonában álló ingatlan (szerkezetkész állapotig kivitelezett) megvétele volt. Az MNB **közvetett tulajdonszerzés** révén jutott hozzá a Budapest XII. kerületben (Krisztina krt.) álló Buda Palotához, melynek (hozam alapú értékeléssel, speciális feltételezésekkel) becsült értéke a szerkezetkész állapot elérésekor 45,6 millió euró (**14,3 milliárd forint**).

Az MNB által megbízott szakértők/társaságok megbízási szerződésai a jogszabályoknak megfeleltek, a szakmai előírások, standardok alapján készültek. A **jogi átvilágítás** és a kapcsolódó szakértői anyagok megfelelő szakmai színvonalon mutatták be az igazgatóság által megvásárlásra kijelölt ingatlant és a tulajdonos társaság helyzetét, segítették az igazgatóságot döntései megalapozásában/meghozatalában. Az **értékbecslő** az ingatlanra vonatkozó több tényező felsorolása mellett a veszélyek között a hosszú kivitelezési időt és – az ingatlan műemléki besorolása miatt – a megkötéseket és korlátozásokat is figyelembe vette. Ezek a tényezők a piaci érték megállapítását befolyásolták.

A kivitelezési munkálatokat – a vállalkozási szerződésbe foglalt műszaki tartalommal – a kivitelező (**Magyar Építő Zrt.**) elvégezte, a megrendelőnek bejelentette. Az ingatlan műszaki átadása-átvétele a megrendelő (Optimum-Penta Kft.) és a kivitelező között 2019. május másodikán megtörtént. (A tervező az átadáson nem volt jelen.) Az eladó társaság és a vevő (MNB) között létrejött üzletrész-adásvételi szerződésnek megfelelő zárási jegyzőkönyv aláírására május 31-én került sor. Az eladó megkapta az üzletrész vételárát. Ezzel az üzletrész tulajdonjoga átszállt a vevőre, aki ezzel az eljárással (illetve annak eredményeként) az OPTIMA Befektetési Zrt-től – mint eladótól – megszerezte az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft. projekt társaságot, közvetve a Buda Palota ingatlant (a zárás időpontjára elért „szerkezetkész állapot” műszaki tartalommal).

A beruházási folyamat első üteme/szakasza a tranzakciózárással, 2019. május 31-én zárult le. Az ingatlan homlokzatának felújítása megvalósult, a külső nyílászárókat kicserélték, a főbejárat homlokzatára felkerült az „angyalos címer”. Az MNB, mint az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft. egyszemélyi tulajdonosa 2019. október 14-i hatállyal döntött a cégnév módosításáról, így a Buda Palota ingatlant 1/1 arányban tulajdonló társaság neve MNB-Ingatlan Korlátolt Felelősségű társaság lett (rövidítve: **MNB-Ingatlan Kft**).

A 100 %-os üzletrész-adásvétel a direkt ingatlanvásárlásnál előnyösebb konstrukciónak minősíthető, mivel az építési és a hatósági engedélyeknek az eladó már a birtokában volt. (Az engedélyeknek az MNB nevére történő átírása hosszadalmas, idő-és munkaigényes lett volna.) A tervezővel, a kivitelezővel és más társaságokkal az Optimum-Pentának „élő” szerződései voltak. Ezek felmondása és az új tulajdonosnak a már folyamatban levő munkákra új szerződések kötése nem lett volna ésszerű, célszerű. **A beruházás befejezésének a határideje a konstrukció révén jelentősen csökkenthetővé vált.**

Az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft. megvásárlása per-és tehermentesen történt, de a Buda Palotát – mint ingatlant – korábbi, „örökölt”, helyzete miatt **a Magyar Telekom Nyrt. és az ELMŰ használati joga terheli.** Örökségvédelmi, műemléki előírás volt az eredeti – Magyar Királyi Posta – felirat megtartása/visszahelyezése.

Az által, hogy a tranzakcióra üzletrész-adásvétellel került sor, az MNB nem kényszerült többlet-kockázat, többlet-felelősség vállalására. Az építés első szakaszának lezárása jogilag, műszakilag és pénzügyileg is – bonyolult, összetett eljárás keretében ugyan – ésszerű és értelmezhető megoldás. Az MNB **tulajdonszerzése végül is törvényes, jogszerű volt.**

Az MNB a Buda Palota megvásárlásával **megmentett egy műemlék-épületet.** Közvetett tulajdonszerzéssel Budapest egyik fontos ingatlanát vette meg, miáltal jelentős részt vállalt az épített magyar örökség védelmében. Az ingatlanhoz jutás módszere emellett **úttörő jellegű** is. A régi épület-együttes megtartása, felújítása, átépítése, műemlék jellegének megőrzése és belül (az átépítés II. szakaszában) a korszerű irodaházi igényeknek megfelelő kivitelezése az építész szakma – tervezők, restaurátorok, kivitelezők – számára együtt-gondolkodást, együttműködést kíván, egyidejűleg nagy kihívást is jelent számukra. A tranzakció az MNB menedzsmentjének olyan feladatot adott, aminek a megoldása az eddigi eredmények ismeretében (sikeres zárás) elismerést érdemel.

Javaslatok

- 1) Az MNB menedzsmentje a rendelkezésére álló eszközökkel, módszerekkel **gyorsítsa** fel az ingatlan kivitelezési (a beruházás II. szakaszának, az irodaház belső kialakítását befejező) munkálatait.
- 2) A beruházás II. ütemére **készítsen új, aktuális árakkal számolt, tételes költségvetést**, azzal összhangban új megrendelést.
- 3) **Realizálja** a vételárból visszatartott összegből (egymilliárd forint) az MNB-nek visszajáró letéti részt (408,7 millió forint).
- 4) A vállalkozási szerződés szerinti (jóváhagyott) tervektől történt eltérésekből eredő munkálatok fedezetére jóváhagyott **900 millió forintos keretösszeg** felhasználását (maradványát) vezesse le, és mutassa be az FB-nek.

Melléklet (a vizsgálattal megbízott szakértők jelentése)

Függelék (a Melléklet csatolmányai)

HATÁROZATI JAVASLAT

Az FB – 2019. december 13-i ülésén – megvitatta, és szavazati aránnyal elfogadta a Buda Palota (korábban Posta Palota) MNB által történt megvásárlásának felügyelőbizottsági ellenőrzéséről készített jelentést. Felkéri a testület elnökét arra, hogy – az FB ügyrendjének 2. § (8) bekezdése szerint – gondoskodjon a jelentésnek az MNB honlapján történő nyilvánosságra hozataláról.