

# Vizsgálati jelentés

az  
**MNB Felügyeleti Központ és Pénzmúzeum<sup>1</sup>**  
(korábban Posta Palota, illetve Buda Palota)  
**beruházás (II. ütem) végrehajtásának**  
**felügyelőbizottsági ellenőrzéséről**

a  
a független szakértők által végzett  
vizsgálatot vezette, a jelentést készítette:  
**dr. Nyikos László**  
FB -tag

**2021. december**

**Közreműködött :**  
az FB Titkársága

---

<sup>1</sup> Az épület új neve: MNB Felügyeleti Központ és Pénzmúzeum (az MNB Budai Központ alatt az egységes jegybanki külső és belső kommunikáció alapján a 1013 Budapest, Krisztina krt. 55. épületet kell érteni.)

# Tartalomjegyzék

Bevezetés

Előzmények

Megállapítások

Javaslatok

Határozati javaslat

Melléklet

(a vizsgálattal megbízott szakértők jelentése)

Függelék

(a Melléklet csatolmányai)

## Bevezetés

Az MNB Alapokmánya deklarálja az ingatlan-stratégia alapértékeit és elveit. Indokoltnak tartja, hogy a Központi Bank **„megfelelő mennyiségű és a jegybankhoz méltó minőségű ingatlanokkal”** rendelkezzen. A Társadalmi Felelősségvállalási Stratégia (CSR) 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 alaptervekenységében, hanem a társadalmi felelősségvállalásban a műemlék védelem területén is példát kíván mutatni. Ennek egyik fontos eleme az épített és természeti örökség megőrzése.”*

Az MNB – városképi és közlekedési szempontból is – olyan ingatlant választott és vett meg Budapesten (a Krisztina körút és a Széll Kálmán tér találkozáspontján), amely alkalmas egy korszerű irodaházzal szemben támasztható igények kielégítésére, és megfelel pénzmúzeum, továbbá látogatóközpont létesítésére is.

Négy évvel ezelőtt, az egykori Posta Palota (Buda Palota), új nevén **MNB Felügyeleti Központ és Pénzmúzeum** megvásárlásakor<sup>2</sup> az épületen már átépítési, felújítási munkák folytak. Az ingatlan megvételének fő célja a Jegybank különböző szervezeti egységeinek (a pénzügyi szervek felügyeletét, illetőleg a fogyasztóvédelmet ellátó igazgatóságok) elhelyezése és a megfelelő színvonalú munkakörülmények biztosítása az épületben, ahol – második célként – pénzmúzeum és látogatóközpont is létrehozható.

---

<sup>2</sup> 12/2018. (01. 29.) sz. határozatában az MNB igazgatósága megbízta és felhatalmazta a Központi beszerzési és üzemeltetési igazgatóság vezetőjét, hogy kezdeményezzen tárgyalásokat a BUDA Palota tulajdonosával az ingatlanra vonatkozó esetleges adásvétel lehetőségeiről, feltételeiről. Az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft. üzletrészesének - és így az ingatlannak - a megvásárlásáról szóló döntést a 129/2018. (06. 15.) számú igazgatósági határozat tartalmazza.

## Előzmények

A felügyelőbizottsági ellenőrzés I. szakasza az ingatlan megvásárlására, szerkezetkészén történt birtokbavételére terjedt ki. Az erről szóló Jelentés<sup>3</sup> fő megállapításai az alábbiak voltak.

- A Buda Palota tulajdonosa egy befektetési részvénytársaság (OPTIMA Befektetési Zrt.) kft.-je (Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft.) volt. Az MNB megvette a kft. törzstőkéjének 100 %-át, az igazgatóság döntött a vételárról (**45,3 millió euro**). Törvény nem korlátozza a Jegybankot abban, hogy társaságot vásároljon.
- A tranzakció konkrét célja a kft. tulajdonában álló (szerkezetkész állapotig kivitelezett) ingatlan megvétele volt. A Buda Palota értékét (hozam alapú értékéléssel, speciális feltételezésekkel) a szerkezetkész állapot elérésekor **14,3 milliárd forint**ra becsülték.
- Az MNB által megbízott szakértők/társaságok megbízási szerződése 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 besorolás – a megkötéseket és korlátozásokat is figyelembe vette. Ezek a tényezők a piaci érték megállapítását befolyasolták.

---

<sup>3</sup> A jelentést az FB – 2019. december 13-i ülésén – egyhangúlag elfogadta.

- A kivitelezési munkálatokat – a vállalkozási szerződésben foglalt műszaki tartalommal – a kivitelező (**Magyar Építő Zrt.**) elvégezte, a megrendelőnek (Optimum-Penta Kft.) bejelentette. Az ingatlan műszaki átadása-átvétele a megrendelő 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 (annak eredményeként) az OPTIMA Befektetési Zrt-től – mint eladótól – megszerezte az Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft-t, közvetve a Buda Palota ingatlant (a zárás időpontjára elért „szerkezetkész állapot” műszaki tartalommal).
- A beruházási folyamat első üteme/szakasza a tranzakció-zárással, 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, döntött (2019. október 14-i hatállyal) a cégnév módosításáról; a Buda Palota ingatlant 1/1 arányban tulajdonló társaság neve MNB-Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság (**MNB-Ingatlan Kft.**) lett.
- **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 lévő munkákra új szerződések kötése nem lett volna ésszerű, célszerű. **A beruházás befejezésének a határideje e konstrukció révén jelentősen csökkenthetővé vált.**

- Az Optimum-Penta Kft. megvásárlása per-és tehermentesen történt, de a Buda Palotát – mint ingatlant – korábbi, „örökölt,, helyzete miatt **a Magyar Telekom Nyrt. és az ELMÜ 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 – észszerű és értelmezhető megoldás. **Az MNB tulajdonszerzése 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 irodahazi 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) elismérést érdemel.

# Megállapítások

## Összefoglaló megállapítások

Az MNB Felügyeleti Központ és Pénzmúzeum beruházás II. ütemére vonatkozó eljárás **törvényes**, az igazgatóság ezzel kapcsolatos döntései **szabályosak** voltak. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya kiadta a használatbavételi engedélyt az ingatlanra.

A beruházás **tervezett és tényleges költségei között szignifikáns eltérés mutatkozik**; az előirányozotthoz képest a tényleges ráfordítások 13 milliárd forinttal, közel 70 %-kal magasabbak lettek.

A közpénzek és a közvagyon felhasználásának áttekinthetőségére (transzparencia) és elszámoltathatóságára (*accountability*) vonatkozó, nemzetközileg elfogadott kritériumok érvényesítésének megítélését lényeges **információk** (például szerződések) ismeretének hiánya **gátolta**.<sup>4</sup>

A teljesítmény-ellenőrzésre (*effectiveness*) vonatkozó nemzetközi standardok tükrében **a beruházás eredményesnek tekinthető** (elérte a célját), a **takarékossági** (*Sparsamkeit, economy*) **kritériumnak viszont nem felel meg** (jelentős a tervtől való eltérés, nem készültek gazdaságossági számítások, hatásvizsgálatok stb).

---

<sup>4</sup> Az MNB-menedzsment álláspontja szerint „a jogszerű adatkérés nem került megtagadásra, a T- Felügyelőbizottság hatáskörébe tartozó valamennyi információ átadásra került”. Azokat a dokumentumokat, „melyek nem az MNB szervezeti keretein belül születtek, azaz nem az MNB belső dokumentumai (azaz például nem képezték az MNB IG elé terjesztett előterjesztés részét, például a leányvállalati ügyvezetés számára az Alapító Okiratban biztosított önálló döntési hatáskör okán)”, az FB szakértői nem kapták meg. A menedzsment jogértelmezése szerint az FB ellenőrzése „befelé” irányul, a „jogalkotó a Ptk.-ban a felügyelőbizottság számára meghatározott részjogosítványok (pl. iratbetekintés, felvilágosítás kérés stb.) halmazát az adott jogi személy működési körében és annak szervezeti keretei között rendeli gyakorolni.”

## Részletes megállapítások

- Az MNB új irodaháza **Budapest egyik legforgalmasabb részén**, három kerület találkozási pontján, a Széll Kámán tér szomszédságában (a Várfok utca, Sándy Gyula köz, Krisztina körút, Vérmező út által határolt területen) áll. Közlekedési csomópontban, ahol naponta több százezer hazai és külföldi utas fordul meg, és viszi magával a megújult épület képét.
- A százéves épület-tömb a beruházás során külső karakterét teljes egészében megőrizve újult meg. Külső architektúrája a régi, annak teljes felújítása, átépítése után is megőrizte műemlék jellegét, ugyanakkor az épületen belül (és a csatlakozó új épületrészekben, különösen az átépítés II. szakaszában) **korszerű irodaház** épült (újja).
- Az MNB Felügyeleti Központ és Pénzmúzeum belső tereinek **funkciók szerinti elosztását** az alábbi táblázat mutatja:

| Terület megnevezése            | m2            | %          |
|--------------------------------|---------------|------------|
| Felügyeleti területek          | 14.488        | 55         |
| Szerver- helyiségek            | 165           |            |
| Pénzmúzeum és látogató központ | 2.681         | 10         |
| Vendéglátó területek           | 765           |            |
| T-Com területek                | 736           |            |
| Üzemeltetési területek         | 7.639         | 29         |
| <b>Össz-terület</b>            | <b>26.474</b> | <b>100</b> |

- Az építész intellektust **magas színvonalú szakmaiság**, sok helyen művészi kivitelezés jeleníti meg úgy, hogy a belső terekben az épület megfelel egy XXI. századi **prémium kategóriás irodaház** igényeinek. A belső terek kialakításával, a



korszerű építési, informatikai technológiák alkalmazásával **új minőség, új „termék”** született, amit a beruházásban részt vevők – tervezők, kivitelezők, szakértők, restaurátorok – együttesen, egyedi és időtálló módon alkottak meg.

- A 8 emeletes épület az **MNB 550 munkavállalójának** biztosítja a magas színvonalú munkavégzés lehetőségét. Az irodatereket, irodákat kiszolgáló helyiségek, lépcsőházak egészítik ki, a belső közlekedést **7 beépített felvonó és egy pater-noszter** segíti.
- Az ingatlan tulajdonosa, az MNB-Ingatlan Kft. az irodaház meghatározó részét 25 évre szóló szerződéssel bérbe adta a Jegybanknak, amely ily módon – piaci áron – **saját kft-jétől bérel** az össz-területből együttesen 17.334,5 m<sup>2</sup>-t. Az irodaházat bútorozva, felszerelve, rendeltetés-szerű használatra alkalmas állapotban vette át.
- Az épülettömb részeként, de attól leválasztva létesül a **Pénzmúzeum** és a **Látogatóközpont**. Ezek is a kft. tulajdonában vannak, a bérleti konstrukció rájuk is vonatkozik. (A Pénzmúzeum a vizsgálat lezárásakor, illetőleg a Jelentés készítésekor még nem készült el, tervezett megnyitás időpontja: 2022. március 15).
- Az irodaépület alatt és mellett **mélygarázs** épült, melyben (a P1, P2, és P3 szinteken) az MNB 107 gépkocsiparkoló-helyet bérel.
- Mindent egybevetve **az MNB 92 %-os arányban bérlője az ingatlannak.**<sup>5</sup> A fennmaradó területen a használati joggal rendelkező Magyar Telekom Nyrt. és (külön bérleti szerződésekkel) az épületbe majd beköltöző vendéglátó egységek kapnak helyet.

---

<sup>5</sup> A bérléssel kapcsolatos szabályokat az MNB Igazgatóságának 184/2021. (09. 24. ) sz. határozata állapította meg.

- A beruházás II. ütemére a kivitelezés költségeinek fedezetét az igazgatóság az **MNB -Ingatlan Kft. tőkéjének a felemelésével** biztosította<sup>6</sup>: 19,5 milliárd forint pénzbeli vagyoni hozzájárulást bocsátott a társaság rendelkezésére, majd – a Pénzmúzeum és a Látogatóközpont megépítésére – ugyancsak tőkeemelés útján nyújtott pénzügyi fedezetet (12,7 milliárd forintot).<sup>7</sup>
- Az **MNB Felügyeleti Központ és Pénzmúzeumban két nagy értékű műalkotást is elhelyeztek.** Az ezzel megbízott Dante Birodalom Kft. Szőke Gábor Miklós alkotása (Aranyvonat és a Csodaszarvas) mellett döntött. Ezek megvásárlására is tőkeemelés útján<sup>8</sup> került sor (414,7 millió forint).
- Az MNB Felügyeleti Központ és Pénzmúzeum beruházás II. ütemének bekerülési költsége összesen 32,57 milliárd forint. Az I. ütem (cégvásárlás) 14,78 milliárd forintos ráfordításával együtt az irodaház eddig (pótmunkák<sup>9</sup> nélkül) **47,35 milliárd forintba került.**

Az igazgatóság a beruházás II. ütemének költségeit az előkészítő szakértői anyagok alapján nettó 16 – 19,5 milliárd Ft-ban jelölte meg. Az MNB-Ingatlan Kft. Felügyelő Bizottságának határozata alapján a társaság – mint az MNB egyszemélyes tulajdonú leányvállalata – az Országgyűlés Nemzetbiztonsági Bizottságától a **közbeszerzésről szóló törvény hatálya alóli mentesítést** ekkorára

---

<sup>6</sup> Az Igazgatóság 61/2020 ( 04. 08. ) sz. határozata felhatalmazta az MNB-Ingatlan Kft. ügyvezetőjét arra, hogy szerződést kössön a nyertes ajánlatot adó RAW Development Kft.-vel a II. ütem kivitelezésére. Fedezetként a kft. 19,5 Mrd forintos tőkeemeléséről döntött. Az előterjesztés indokolása alapján a tőkeemelés az irodaház kulcsrakész kivitelezését, a Csaba-utcai átjáró kialakítását, továbbá a tervezői művezetési, építés-lebonyolítói, szakértői, és egyéb költségeket fedezi.

<sup>7</sup> A 238/2020. ( 11. 13.) sz. határozat arra hatalmazta fel az MNB-Ingatlan Kft. ügyvezetőjét, hogy kivitelezési szerződést kössön a nyertes ajánlatot adó RAW Development Kft.-vel a Pénzmúzeum és Látogatóközpont kivitelezése tárgyában, és egyidejűleg a kivitelezéshez szükséges fedezet biztosításként a kft. 12,7 Mrd forintos tőkeemeléséről döntött.

<sup>8</sup> az MNB Igazgatóságának a 107/2020. (05.25.) sz. határozata.

<sup>9</sup> A szerződésekben nem szereplő, de szükségessé vált munkák költsége a vizsgálat lezárásakor nem volt ismert.

becsült összegű beruházásra kérte. A beruházás II. ütemének költsége a **tervezetthez képest 13 milliárd forinttal több.** (2019. márciusában a szakapparátus bemutatta az igazgatóságnak a kivitelezés várható költségeit, emellett rögzítette, hogy a költségvetés nem tartalmazza a Csaba-utcai Átjáró, a Pénzmúzeum és Látogatóközpont megvalósítása, valamint a legfelső szinten megvalósításra kerülő exkluzív terület kialakítása, a díszvilágítás, tervezői díj, a tervezői művezetés, műszaki ellenőr, a lebonyolítás, informatikai eszközök, III. szerverterem, szakértők, őrzés-védelem, közművek, közterület foglalási díjak, tartalékkeret költségeit.<sup>10)</sup>

- A II. ütem (a **Pénzmúzeum és Látogatóközpont kivételével**, melyek készültége 2021 végén műszaki becslés szerint 80-85 %-os) megvalósult, bár egyes - a rendeltetésszerű használatot nem akadályozó - munkák még folynak, illetőleg hátra vannak. Az utolsó (2021. november 10-én tartott) helyszíni bejárás alkalmával kapott információk szerint az építési hatóság a beruházásra a használatba vételi engedélyt kiadta azzal a megkötéssel, hogy a Pénzmúzeum és Látogatóközpont hátralevő munkálatait fél éven belül be kell fejezni.

---

<sup>10</sup> A 43/2019. (03. 28.) sz. igazgatósági határozat indokolása szerint.

## Javaslatok

1./ A beruházás teljes befejezését követő egy év után az igazgatóság tekintse át a projekt megvalósulását, és értékelje, hogy az épületegyüttes működése mennyiben felel meg a tervezett (elvárható) várakozásoknak (hatékonysági vizsgálat: *outcome*).

2./ A vállalkozó az irodaház és a mélygarázs kivitelezésére 36 hónap, a Pénzmúzeum és Látogatóközpont kivitelezésére 40 hónap garanciát vállalt. Indokolt az épület folyamatos monitorozása az átadást követően annak érdekében, hogy a garanciális igények érvényesíthetők legyenek.

3./ Az irodaház a beköltözéssel megkapja a végleges hasznos terhelést. Építész-szakmai szempontból az épület terhelése – annak ellenére, hogy szerelt válaszfalakat építettek be – jelentősen növekszik, illetve változik. Célszerű az épület-süllyedés folyamatos mérése, a változások rögzítése, adott esetben a szükséges műszaki intézkedések megtétele.

4./ A beruházás egyediségére és az új (újszerű) építész-szakmai megoldások alkalmazására tekintettel célszerű a beruházás II. üteme szakmai tapasztalatainak feldolgozása az Örökségvédelmi Hivatal(ok), a régi épületek megújításában érdekelt más szervek bevonásával. (Régi épületekbe új technológiák, hűtő-fűtő rendszerek, szellőzés beépítése, gyengeáramú rendszerek, informatikai rendszerek telepítése, üzemeltetése.)

**Melléklet:** (a vizsgálatral megbízott szakértők jelentése)

**Függelék:** (a Melléklet csatolmányai)