



ÁLLAMI
SZÁMVEVŐSZÉK

JELENTÉS

A többségi állami tulajdonban lévő gazdasági
társaságok beszerzéseinek ellenőrzése

MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt.

2025.

25074

www.asz.hu



ÁLLAMI
SZÁMVEVŐSZÉK

JELENTÉS

A többségi állami tulajdonban lévő gazdasági
társaságok beszerzéseinek ellenőrzése

MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt.

2025.

25074

www.asz.hu



ELLENŐRZÉSI IGAZGATÓSÁG:

ELLENŐRZÉSI IGAZGATÓSÁG III.

ELLENŐRZÉSI IGAZGATÓ:

HERCZEGH ZSOLT igazgató

ELLENŐRZÉSVEZETŐ:

VEREBESNÉ SZABÓ ERZSÉBET ellenőrzésvezető

Jelentéseink az interneten a
www.asz.hu címen olvashatók.

IKTATÓSZÁM: EL-4022-009/2025

TÉMASORSZÁM: 39/2024

ELLENŐRZÉS-AZONOSÍTÓ SZÁM: V1076

TARTALOMJEGYZÉK

■ AZ ELLENŐRZÉS ALAPADATAI.....	5
■ AZ ELLENŐRZÖTT SZERVEZET.....	7
■ ÖSSZEFOGLALÁS.....	8
■ AZ ELLENŐRZÉS FÓKUSZTERÜLETE	9
■ MEGÁLLAPÍTÁSOK	10
■ JAVASLATOK.....	16
■ MELLÉKLETEK.....	17
I. sz. melléklet: Értelmező szótár.....	17
II. sz. melléklet: Az ellenőrzött szervezetek jegyzéke.....	18
III. sz. melléklet: Ellenőrzési kritériumok	19
■ FÜGGELÉK: ÉSZREVÉTELEK	20
■ RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE.....	23

AZ ELLENŐRZÉS ALAPADATAI

AZ ELLENŐRZÉS CÉLJA

Az ellenőrzés célja annak értékelése volt, hogy a gazdasági társaság – ellenőrzés során kiválasztott – beszerzéseire szabályszerűen került-e sor, a kapcsolódó döntéshozatal szabályszerű és megalapozott volt-e, valamint a beszerzéshez kapcsolódóan érvényesültek-e a célszerűség és az eredményesség szempontjai.

AZ ELLENŐRZÉS TÍPUSA

Kombinált ellenőrzés

AZ ELLENŐRZÖTT IDŐSZAK

A 2023. év.

AZ ELLENŐRZÉS TÁRGYA

Az ellenőrzés tárgya az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt.¹ 2023. évben megvalósult beszerzéseire irányuló döntések szabályszerűsége, megalapozottsága és célszerűsége, a megvalósult beszerzések szabályszerűsége, eredményessége, a beszerzett eszközök és szolgáltatások (köz)feladat ellátás során történt hasznosulása, azaz a beszerzések megfelelése volt. Az ellenőrzés kiterjedt a beszerzések előkészítésének, a beszerzésekre vonatkozó szerződés megkötésének és tartalmának ellenőrzésére is.

Az ellenőrzés kiterjedt minden olyan körülményre és adatra, amely az ÁSZ² jogszabályban meghatározott feladatainak teljesítéséhez, valamint a program végrehajtása folyamán felmerült újabb összefüggések feltárásához szükséges volt.

AZ ELLENŐRZÉS JOGALAPJA

Az ellenőrzés jogszabályi alapját az ÁSZ tv.³ 1. § (3) bekezdésének és 5. § (4) bekezdésének előírásai képezték.

AZ ELLENŐRZÉS MÓDSZERE

Az ellenőrzés végrehajtása a nemzetközi standardokat irányadónak tekintve az ellenőrzési program szempontjai, az ellenőrzött időszakban hatályos jogszabályok, az ellenőrzés szakmai szabályok és a jelen ellenőrzésre irányadó ÁSZ módszertan figyelembevételével történt.

Az ellenőrzési kérdések megválaszolásához szükséges bizonyítékok megszerzése az ellenőrzött szervezet által rendelkezésre bocsátott dokumentumokra és adatokra alapozva, továbbá megfigyelés, szemle (szemrevételezés), kérdésfeltevés (információkérés), valamint elemző eljárás útján valósult meg.

Az ellenőrzés lefolytatásához az ellenőrzött szervezet a 2023. évben megvalósult beszerzéseire vonatkozó főkönyvi és analitikus nyilvántartások, valamint az ÁSZ által kért további dokumentumok, adatok, információk megküldésével és a helyszíni ellenőrzés során szolgáltatott adatokat. A rendelkezésre álló adatok alapján az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. a 2023. évben közelítőleg bruttó 3 189 000 E Ft összértékben hajtott végre beszerzéseket. A mintavételezés keretében két beszerzés került kiválasztásra, melyek tárgyévben számlázott bruttó összértéke mintegy 293 000 E Ft-ot forintot tett ki.

Az ellenőrzési bizonyítékként felhasználható adatforrások közé tartoztak egyrészt az ellenőrzéshez kért dokumentumok, adatállományok, nyilatkozatok, másrészt adatforrás volt minden – az ellenőrzés folyamán – feltárt, az ellenőrzés szempontjából információkat tartalmazó dokumentum.

A tények feltárása és azok összegzése során a megállapítások az ellenőrzött mintatételekre vonatkozóan kerültek megfogalmazásra. A mintatételek ellenőrzésének eredményei nem kerültek kivetítésre.

Az ellenőrzés kitért minden olyan körülményre, amely a program végrehajtása kapcsán felmerült és az ellenőrzés céljaival összhangban volt.

AZ ELLENŐRZÖTT SZERVEZET

Az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt.-t Beszállítói Befektető Rt.⁴ néven 2002. március 6-án alapította az állami tulajdonú RFH Rt.⁵ és annak leányvállalata, a DDRF Rt.⁶. A Társaság többszöri tulajdonosváltást követően 2007. május 21-én lett a Magyar Állam 100 százalékos tulajdonában álló MFB Zrt.⁷ közvetlen irányítása alatt álló leányvállalat. Az MFB Zrt. az ellenőrzött időszakban is a Társaság kizárólagos tulajdonosa volt. A Társaságnál 2023. évben igazgatóság nem működött, az Alapszabály^{1,4}⁸ rendelkezése értelmében az igazgatóság jogait vezető tisztségviselőként a vezérigazgató gyakorolta. A vezérigazgató személye az ellenőrzött időszakban nem változott. A Társaságnál az ellenőrzött időszakban háromtagú felügyelőbizottság működött és a Társaság választott könyvvizsgálóval rendelkezett.

A Társaság cégjegyzékbe bejegyzett főtevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése volt. A Társaság az elfogadott Stratégiájának⁹ megfelelően az MFB cégcsoporton¹⁰ belüli ingatlan kompetencia központként működött. Belső szolgáltató területe egyrészt cégcsoporton belüli ingatlanszakmai tanácsadási tevékenységet végzett, másrészt a cégcsoport tagjaitól vásárolt ingatlanok tekintetében ingatlangazdálkodási tevékenységet folytatott. Piaci területe ingatlan beruházásokat és fejlesztéseket hajtott végre, és az ingatlanokat jellemzően bérbeadás útján hasznosította. A Társaság ingatlan portfóliójába szállodák, irodaházak és fejlesztési telkek tartoztak.

A Társaság 2023. évi nettó árbevételének 58 %-a ingatlan bérleti díjakból, 40 %-a üzemeltetési és továbbszámolt közüzemi díjakból, a fennmaradó 2 %-a műszaki szakértői és egyéb tevékenységekből származott. A Társaság beszerzéseit az ingatlanok felújításához, fenntartásához, üzemeltetéséhez, karbantartásához kapcsolódó tételek határozták meg.

1. táblázat

(adatok: E Ft-ban)

AZ MFB-INGATLANFEJLESZTŐ ZRT. BESZÁMOLÓJÁNAK FŐBB ADATAI

	2022. ÉV	2023. ÉV
Értékesítés nettó árbevétele	3 374 036	5 017 827
Anyagjellegű ráfordítások	1 201 831	2 131 103
Személyi jellegű ráfordítások	285 623	345 377
Értékcsökkenési leírás	166 729	156 352
Tárgyi eszközök	33 668 657	33 860 939
- ebből ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	33 353 012	33 600 825
Adózott eredmény	1 082 699	1 756 952

Forrás: ÁSZ saját szerkesztés az e-beszámoló adatok alapján

A Társaság az Alapító megbízásából ingatlanértékelési és validátori, illetve műszaki szaktanácsadási feladatokat látott el a Hpt.¹¹ szerinti függő ügynöki tevékenységként. Az MNB tv.¹² értelmében a Hpt. hatálya alá tartozó szervezetek, személyek és tevékenységek felügyeletét – ha törvény eltérően nem rendelkezik – az MNB¹³ látja el. A Taktv.¹⁴ a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszerére vonatkozó szabályok alanyi hatálya alóli kivételi körbe sorolja az MNB felügyelete alá tartozó köztulajdonban álló gazdasági társaságokat. Erre tekintettel a Társaság az ellenőrzött időszakban nem volt kötelezett a Taktv. szerinti belső kontrollrendszer működtetésére, azonban az Alapító az Alapszabály^{1,4}-ban előírta a vezérigazgatónak a Taktv.-ben foglalt feladatok teljesítését és a Gbkr.¹⁵ által az első számú vezető részére meghatározott feladatok ellátását.

ÖSSZEFOGLALÁS

A Magyar Állam gazdasági társaságokban lévő részesedései a nemzeti vagyon, ezen belül az állami vagyon részét képezik. E részesedések értékére, ezáltal az állami vagyon értékének megőrzésére, növelésére alapvető befolyást gyakorol az állami tulajdonban álló gazdasági társaságok gazdálkodási tevékenysége.

A gazdasági társaságokkal szemben elvárás, hogy beruházásaikat és egyéb beszerzéseiket megfelelő tervezéssel hajtsák végre, mérjék fel annak szükségességét, pénzügyi vonzatát, valamint értékeljék a beszerzés gazdálkodásra vonatkozó várható hatásait, elemezzék azok következményeit, és alapozzák meg döntéseiket. Az Alaptörvény¹⁶ is alapelvi szinten rögzíti, hogy az állam tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodnak a törvényesség, célszerűség és eredményesség követelményei szerint.

A gazdálkodás egyes kérdéseire kiterjedő belső szabályozók a gazdasági társaságok működési sajátosságainak figyelembevételével alkotott részletes rendelkezéseikkel hivatottak biztosítani a jogszabályokban meghatározott általános normák végrehajtását, így – többek között – a felelős gazdálkodás elveinek érvényesülését. A gazdasági társaságok a tevékenységük során kötelesek a belső szabályozóikban foglaltakat betartani.

Az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. ellenőrzött beszerzéseinek előkészítése és a beszerzések lebonyolítása a feltárt dokumentálási hiányosságok kivételével megfelelt a belső szabályozókban foglaltaknak.

AZ ELLENŐRZÉS MEGÁLLAPÍTOTTA, hogy az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. beszerzési igényei az üzletmenet folytonosságának biztosítása érdekében indokoltak voltak, azok a Társaság Stratégiájában meghatározott célokkal összhangban és az Üzleti tervben¹⁷ rögzített beruházások megvalósítása érdekében merültek fel. A Társaság a beszerzési döntéseit a belső szabályozókban foglalt előírásoknak megfelelően megalapozta.

A Társaság beszerzési eljárása során **döntően a belső szabályozókban foglalt rendelkezéseknek megfelelően járt el.** Az ellenőrzés azonban hiányosságként állapította meg, hogy a Társaság az ajánlattevők kiválasztását alátámasztó, belső szabályozásban előírt előzetes piackutatást nem dokumentálta, egy ellenőrzött tétel esetében a belső szabályozásában előírtak ellenére a bírálati szempontokat előzetesen nem határozta meg és a beszerzési eljárás ajánlatkérési szakaszának dokumentálása hiányos volt, továbbá egy ellenőrzött tétel esetében elmaradt a szerződésben kikötött jóteljesítési garancia összegének visszatartása. A garanciális visszatartás érvényesítése iránt a Társaság az ellenőrzés során intézkedett.

Az ellenőrzött beszerzésekkel megvalósult beruházások üzembehelyezésére a 2023. évben sor került. A beszerzések révén az előzetesen tervezett pénzügyi kereteken belül **teljesültek az Üzleti tervben meghatározott célkitűzések.**

A Társaság az általa megkötött szerződésekkel kapcsolatban fennálló közzétételi kötelezettségének a jogszabályi és belső előírások ellenére nem tett eleget.

A Társaság vezérigazgatója az ÁSZ tv. 29. § (2) bekezdés szerinti – a jelentéstervezet megállapításaira és javaslataira tett – észrevételében arról tájékoztatta az ÁSZ-t, hogy intézkedéseket kezdeményez(ett) a feltárt hiányosságok megszüntetése érdekében. Ezáltal az ÁSZ ellenőrzése hasznosult.

AZ ELLENŐRZÉS FÓKUSZTERÜLETE

1. – *A többségi állami tulajdonban álló gazdasági társaság beszerzésének megfelelősége*
-

MEGÁLLAPÍTÁSOK

1. A többségi állami tulajdonban álló gazdasági társaság beszerzésének megfelelése

Összegző megállapítás Az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. ellenőrzött beszerzéseinek előkészítése és a beszerzések lebonyolítása a feltárt dokumentálási hiányosságok kivételével megfelelt a belső szabályozókban foglaltaknak.

Az ÁSZ ellenőrzése a 2023. évben megvalósult beszerzések közül a Társaság két bérbeadással hasznosított irodaházán végzett beruházási beszerzés megfelelésére terjedt ki.

2. táblázat

AZ ELLENŐRZÖTT BESZERZÉSEK FŐBB ADATAI

SORSZÁM	BESZERZÉS TÁRGYA	BESZERZÉS ALAPJÁT KÉPEZŐ SZERZŐDÉS KELTE	BESZERZÉS NETTÓ ÉRTÉKE (Ft)
1.	irodaház szárazhűtő berendezéseinek cseréje	2023.04.19.	200 093 863
2.	szivattyúk cseréje és frekvenciaváltók beépítése (a továbbiakban együtt: szivattyúcsere)	2023.06.05.	30 882 276

Forrás: ÁSZ saját szerkesztés az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. adatszolgáltatása alapján

Az ÁSZ által feltárt tények és körülmények alapján az 1. számú ellenőrzött beszerzés vonatkozásában felmerült, hogy a Társaság a Kbt.¹⁸ 5. § (1) bekezdés e) pontja szerinti ajánlatkérőnek minősülhetett, ezért közbeszerzési eljárás lefolytatására lett volna szükség. Ezen kérdéssel kapcsolatban az ÁSZ a hatáskörrel rendelkező Közbeszerzési Hatóság felé jelzéssel élt. Az ÁSZ jelentése a közbeszerzéssel kapcsolatos megállapításokat nem tartalmazza, az ÁSZ a III. számú mellékletben meghatározott ellenőrzési kritériumok figyelembevételével folytatta le az ellenőrzését. A 2. számú ellenőrzött beszerzés tekintetében az ellenőrzés során nem merült fel olyan körülmény, amely a beszerzési eljárás Kbt. szerinti lefolytatását tette volna szükségessé.

A BESZERZÉSEKHEZ KAPCSOLÓDÓ BELSŐ SZABÁLYOZÓ ESZKÖZÖK

Az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. beszerzéseire vonatkozó eljárásokat az Alapszabály¹⁻⁴, az SzMSz¹⁹, a Beszerzési szabályzat²⁰, a Megfeleléségi utasítás²¹, a Szinergia irányelv²², a Kommunikációs szabályzat²³ és a Pénzkezelési szabályzat^{1,2}²⁴ szabályozták. **A Társaság a Gbkr. előírásainak megfelelően a beszerzési eljárásaira vonatkozó belső szabályozói környezetét kialakította.**

A BESZERZÉSI IGÉNYEK FELMERÜLÉSE

Az MFB-Ingtatlanfejlesztő Zrt. 2022-2030. évekre vonatkozó **Stratégiája** célkitűzésként fogalmazta meg a bérbeadás útján hasznosított, jövedelemtermelő ingatlanok bérlői igények alapján történő átalakítását, fejlesztését. Az ellenőrzött időszakban megvalósítandó fejlesztéseket a 2023. évi Üzleti terv tartalmazta.

A vezérigazgató az Alapszabály előírásának megfelelően az Alapító elé terjesztette a 15/2023. (II.27.) számú Felügyelőbizottsági határozattal elfogadott Üzleti tervet, melyet az Alapító a 8/2023. (III.21.) számú Alapítói Határozattal jóváhagyott. Az **Üzleti terv** részét képező Beruházási terv a szárazhűtők cseréjét 250 000 E Ft, a szivattyúcserét 34 800 E Ft tervezett értékben **tartalmazta**.

A beszerzések bérlői igények alapján, illetőleg az ingatlanok fenntartásához, üzemeltetéséhez kapcsolódóan váltak szükségessé. A beszerzésért felelős munkatárs a beszerzésre vonatkozó döntés meghozatala érdekében a Beszerzési szabályzat előírásának megfelelően kitöltött adatlapokon terjesztette elő a szárazhűtők és a szivattyúk cseréjére vonatkozó beszerzési igényeket. A beszerzési adatlapokon dokumentálta az igény felmerülését és röviden indokolta a beszerzés szükségességét. A szárazhűtők cseréje a sorozatos, egymást követő meghibásodások miatt vált szükségessé, míg a szivattyúk cseréje az eszközök kora és a magas áramfogyasztás miatt volt indokolt. A szivattyúkhöz kapcsolódó frekvenciaváltók beszerzését és beépítését a szivattyúk gazdaságos szabályozhatósága érdekében kellett elvégezni. Mindezek alapján **a Társaság beszerzési igényei – az ellenőrzött tételek tekintetében – indokoltan merültek fel.**

A BESZERZÉSI DÖNTÉSEK MEGALAPOZOTTSÁGA

A Társaság a **beszerzési döntés megalapozása** érdekében az irodaház **szárazhűtő** berendezéseire vonatkozóan állapotfelmérést készített, majd elvégeztette a meglévő hűtési rendszer felülvizsgálatát, műszaki adatainak összegyűjtését, üzemelési körülményeinek elemzését, javaslatot kért a rendszer takarékosabb működésére és megrendelte a gépészeti tervezést. Szakértőt bízott meg a hűtési rendszer felújítását célzó beruházás előzetes véleményezésével. A szakvélemény részletesen értékelt a meglévő rendszert, a tervezett felújítás megfelelőségét, kitért a felújítás elmaradásának kockázataira, a lehetséges alternatív műszaki megoldásokra. A szakvélemény alapján a javasolt műszaki megoldás a szárazhűtők cseréje volt. A szakvélemény mellékletét képezte továbbá a javasolt szárazhűtő berendezésekre vonatkozó indikatív ajánlat. A Társaság statikai szakvéleményt is beszerzett annak a kérdésnek a megválaszolására, hogy az irodaház földemje a meglévő gépalapra telepíteni tervezett új szárazhűtő gépek megnövekedett súlyát elbírja-e. A beruházáshoz költségterv és megtérülési számítás is készült, melyben bemutatásra került az éves villamosenergia megtakarítás becsült összege.

A **szivattyúcseréről való döntés megalapozása** érdekében a Társaság indikatív ajánlatot kért a műszakilag alkalmas szivattyúcsalád márkaképviselőjétől, valamint energiahatékonysági felmérést készíttetett, melyben kimutatták a várható éves energiamegtakarítás és széndioxid-kibocsátás csökkenés értékét. Az irodaház bérlője vállalta, hogy hozzájárul a felújítás költségeihez, mivel a szivattyúk cseréje az energiamegtakarítás révén kedvezőbb közüzemi díjakat eredményezett a számára. A bérlői hozzájárulás révén a beruházási kiadás mintegy 42 %-a azonnal megtérült.

A vezérigazgató számára a fentiek alapján mindkét ellenőrzött beszerzés esetében rendelkezésre álltak a megalapozott döntéshozatalhoz szükséges információk. A vezérigazgató döntéseit a beszerzésért felelős munkatárs és az ingatlangazdálkodási vezető Kommunikációs szabályzat szerinti írásbeli feljegyzései támogatták. **A döntéselőkészítés során a Gbkr. előírásainak megfelelően kialakított kontrollokat**

alkalmazva dokumentálták a beszerzések célszerűségi, gazdaságossági, hatékonysági és eredményességi szempontú megalapozottsági vizsgálatának elvégzését, az e körben mérlegelt tényezőket.

A szárazhűtő berendezések cseréjéhez az Alapszabály^{1,2} előírásainak megfelelően – figyelemmel a beszerzés várható értékére – a szerződéskötést megelőzően **rendelkezésre állt a felügyelőbizottság előzetes jóváhagyása**. Az MFB-Ingtatlanfejlesztő Zrt. felügyelőbizottsága a vezérigazgató 2023. február 27-ei előterjesztése alapján megtárgyalta és 7/2023 (II.27.) számú határozatával jóváhagyta, hogy a szárazhűtő egységek cseréje tárgyában a vezérigazgató versenyeztetési eljárást folytasson le, a sikeres eljárást követően pedig az előterjesztés mellékletében rögzített költségvetés szerint megkezdje a szükséges szolgáltatások beszerzését, illetve a beruházáshoz szükséges szerződéseket megkösse. **A szivattyúcseréről** az Alapszabály³ előírásainak megfelelően – a beszerzés várható értékére tekintettel – **a vezérigazgató jogosult volt saját hatáskörben dönteni**.

A Beszerzési szabályzat rendelkezéseinek megfelelően az ingatlangazdálkodási vezető jóváhagyta a beszerzési adatlapokat, a pénzügyi vezető igazolta a kötelezettségvállalásokhoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre állását és a vezérigazgató engedélyezte a beszerzést. A jóváhagyás és engedélyezés mindkét ellenőrzött beszerzés esetében elektronikus úton (e-mailben) történt, szemben a Beszerzési szabályzat 2.3. pont utolsó előtti bekezdésének előírásával. Ennek értelmében a beszerzési adatlapok jóváhagyását papíralapon kellett elvégezni azzal, hogy a vezérigazgató ezirányú utasítása esetén a Társaság átmenetileg, a vezérigazgatói utasításban foglaltak szerint és ideig elektronikusan is bonyolíthatta a beszerzéseit. A vezérigazgató nyilatkozata szerint erre vonatkozó, a Beszerzési szabályzatban hivatkozott, 2023. évben hatályos utasítást nem adott ki.

A BESZERZÉSEK LEBONYOLÍTÁSÁNAK ÉRTÉKELÉSE

A beszerzések lebonyolításának értékelését a 3. számú táblázat szemlélteti.

3. táblázat

A BESZERZÉSEK LEBONYOLÍTÁSÁNAK ÉRTÉKELÉSE

SZEMPONTOK	BESZERZÉSEK (2. TÁBLÁZAT SZERINTI SORSZÁM)	
	1.	2.
Az ajánlattevők kiválasztásának megfelelősége	R	R
A beszerzési eljárás megfelelősége	✓	R
A szerződés tartalmának megfelelősége	✓	✓
A beszerzések elszámolása és a teljesítésigazolások megfelelősége	R	✓
jelmagyarázat:	✓ - megfelelő	R – részben megfelelő

Forrás: ÁSZ saját szerkesztés az MFB-Ingtatlanfejlesztő Zrt. adatszolgáltatása alapján

Az ajánlattevők kiválasztásának megfelelősége

A szállítók kiválasztása mindkét ellenőrzött tétel esetében a Beszerzési szabályzatban előírt meghívásos versenyeztetéssel valósult meg. A Társaság által ajánlattételre felkért piaci szereplők kiválasztásának szempontjai és folyamata nem volt dokumentált. A vezérigazgató nyilatkozata szerint az ajánlati felhívásokat az eljárásokat megelőzően megismert, felkutatott, az adott vállalkozási munka műszaki tartalma vonatkozásában megfelelő referenciákkal bíró, megbízható vállalkozóknak küldték meg. A

nyilatkozatban foglaltak értelmében a potenciális ajánlattevők kiválasztásának szempontja a megfelelő szakmai referenciák megléte a tervezett beruházáshoz hasonló területen, azzal összevethető léptékben, a referencia munkák megtekintése, az átlátható szervezeti felépítés és működés, a társaság meglévő létszáma, működésének időtartama, az elvégzett munkákról rendelkezésre álló esetleges előzetes személyes vagy közvetett tapasztalat volt.

A Társaság a **Beszerezési szabályzat 2.2. pontjában előírt előzetes piackutatás lefolytatását** és a vezérigazgató nyilatkozatában említett szempontoknak az ajánlattevők kiválasztásának folyamatában történő érvényesítését **nem dokumentálta. A dokumentálás hiányosságai következtében az ajánlattevők kiválasztása során a Társaság a Taktv. 7/J. § (3) bekezdés e) pontjában előírtak ellenére nem biztosította az átláthatóságot, valamint a Gbkr. 6. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak ellenére nem gondoskodott az ajánlattevők kiválasztására irányuló döntések dokumentumainak előkészítése vonatkozásában a kontrollok kiépítéséről.**

A beszerzési eljárás megfelelése

A szárazhűtő berendezések cseréje esetében (1. számú ellenőrzött tétel) a Beszerzési szabályzat előírásaival összhangban rendelkezésre állt – a kiviteli tervdokumentációt, a műszaki leírást, az árazatlan költségvetési kiírást és a bírálati szempontokat is tartalmazó részletes – ajánlati felhívás. Az árazatlan költségvetési kiírásban pontosan meghatározásra kerültek a beépítendő gépek és szerelvények, amely biztosította, hogy a beérkező ajánlatok egymással műszakilag összehasonlíthatók legyenek. Az ajánlati felhívást a Társaság 2023. március 14-én megküldte a Beszerzési szabályzat által előírt számú (három) ajánlattevőnek. A pályázatok beérkezését átvételi íven dokumentálták. A pályázatok bontása a kiírásnak megfelelően 2023. március 20-án történt. A pályázat bontási jegyzőkönyvének mellékletét képező teljességi kimutatás alapján az ajánlattételre felkért cégek mindegyike érvényes ajánlatot nyújtott be. A Beszerzési szabályzatban foglaltaknak megfelelően az ajánlatokat a beszerzésért felelős munkatárs és az ingatlangazdálkodási vezető az ajánlati felhívásban meghatározott bírálati szempontok szerint értékelték és véleményezték, majd 2023. március 20-án a Kommunikációs szabályzat szerinti írásbeli feljegyzés formájában a legkedvezőbb ajánlatot adó céggel történő szerződéses egyeztetések megkezdésére vonatkozó döntési javaslatot terjesztettek a vezérigazgató elé. A vezérigazgató a javaslatot jóváhagyta. A pályázókat 2023. március 21-én írásban értesítették a pályázat eredményéről. A fentiek alapján **a szárazhűtő berendezések cseréje esetében a beszerzési eljárás megfelelt a Beszerzési szabályzat előírásainak, az eljárást a Társaság átláthatóan, dokumentáltan folytatta le.**

A szivattyúcsere esetében (2. számú ellenőrzött tétel) a Társaság nem készített írásbeli ajánlati felhívást, az ajánlatkérés folyamatát nem dokumentálta és a Beszerzési szabályzat 2.4.3. pontjában foglaltakkal szemben a bírálati szempontokat sem határozta meg írásban. Az ellenőrzés során átadott belső levelezés alapján az ajánlattételre felkért cégeknek személyes találkozó során, a kivitelezés helyszínén adták át a beruházásra vonatkozó árazatlan költségvetést, és magyarázták el a beruházás műszaki tartalmát. A rendelkezésre álló dokumentáció alapján – a Beszerzési szabályzatnak megfelelően – három vállalkozó tett ajánlatot az árazatlan költségvetés kitöltésével, így ajánlataik műszakilag összehasonlíthatók voltak. Az ajánlatok e-mailben érkeztek be 2023. április 4-én. A Beszerzési szabályzatban foglaltaknak megfelelően az ajánlatokat a beszerzésért felelős munkatárs és az ingatlangazdálkodási vezető értékelték, majd 2023. április 24-én a Kommunikációs szabályzat szerinti írásbeli feljegyzés formájában a legalacsonyabb árat ajánló céggel történő szerződéskötésre vonatkozó döntési javaslatot terjesztettek a vezérigazgató elé. A vezérigazgató a javaslatot jóváhagyta. A nyertes pályázóval 2023. május 15-én írásban közölték ajánlatának

elfogadását. A Társaság nem igazolta dokumentummal, hogy a másik két pályázót értesítették az eljárás eredményéről. A fentiek alapján **a szivattyúcserre esetében a beszerzési eljárás – a bírálati szempontok előzetes meghatározása kivételével – megfelelt a Beszerzési szabályzat előírásainak, azonban az eljárás dokumentálása nem volt teljeskörű. A dokumentálás hiányosságai következtében a Társaság a Taktv. 7/J. § (3) bekezdés e) pontjában előírtak ellenére nem biztosította maradéktalanul a beszerzési eljárás átláthatóságát.**

A szerződés tartalmának megfelelése

Az ellenőrzött beszerzések alapját képező szerződések szerinti műszaki tartalom és vállalkozói díj összhangban volt a nyertes ajánlatokkal. A szerződésekben a felek a Ptk.²⁵ előírásainak megfelelően meghatározták a beszerzés tárgyát, értékét, a fizetési feltételeket, a teljesítési határidőt, az átadás-átvételi eljárás szabályait, a felmondás vagy elállás feltételeit, a felek jogait és kötelezettségeit. A szerződéses díj ellenében nyújtandó szolgáltatások köre, a beszerzendő eszközök fajtája, típusa, mennyisége, minősége a szerződések tárgyának megfelelő részletességgel került meghatározásra. A szerződésekben szerepeltek a Társaság érdekeit védő garanciális kötelezettségek.

A szerződések vezérigazgató általi aláírását megelőzően az ingatlangazdálkodási, a pénzügyi és a jogi terület szignója igazolta a szerződések szakmai, pénzügyi, jogi megfelelését. A szerződéskötés előtt a Társaság elvégezte továbbá a nyertes vállalkozások cégnyilvántartási adatainak ellenőrzését is. A szárazhűtő berendezések cseréjét végző vállalkozás esetében a cégnyilvántartási adatok alapján nem merült fel kockázati tényező. A szivattyúcserét végző gazdasági társaság a lekérdezés időpontjában végrehajtási eljárás alatt állt. A Társaság a végrehajtási eljárást megszüntető végzés átadását és az eljárás megszüntetésének a cégjegyzékbe való bejegyzését igazoló cégbizonyítvány lekérését követően kötötte meg a vállalkozási szerződést.

Mindezek alapján a szerződéskötés során érvényesültek a Ptk-ban foglalt előírások.

A beszerzések elszámolása és a teljesítésigazolások megfelelése

Az ellenőrzött beszerzésekhez kapcsolódó számviteli bizonylatok az ellenőrzés rendelkezésére álltak. A teljesítések dokumentálása a Beszerzési szabályzat rendelkezésének megfelelően minden számla esetében a beszerzésért felelős munkatárs által aláírt teljesítési igazolással történt. A szárazhűtő berendezések és a szivattyúk beszerelést megelőző leszállítását a felek a szerződésekben előírt módon külön jegyzőkönyvek felvételével dokumentálták. A végszámlák befogadását megelőzően mindkét ellenőrzött beszerzés esetében a Beszerzési szabályzat és a vállalkozókkal kötött szerződések alapján műszaki átadás-átvételi eljárásra került sor, melyről jegyzőkönyv készült. **Mindezek alapján a teljesítésigazolások és annak dokumentálása mindkét ellenőrzött tétel esetében megfelelt a Beszerzési szabályzat és a szerződések által előírtaknak.**

A beérkező számlákat a kifizetést megelőzően a Beszerzési szabályzat és a Pénzkezelési szabályzat₂ előírásainak megfelelően a Társaság pénzügyi és ingatlangazdálkodási területe is ellenőrizte. A szerződéstől eltérő devizaárfolyammal, illetőleg szövegezéssel kiállított számlákat a Társaság a számlaellenőrzések folyamatában kiszűrte és intézkedett a helyes adattartalmú számlák beszerzése iránt. A befogadott számlák alakai és tartalmi szempontból mindkét ellenőrzött tétel esetében megfeleltek az Áfa tv.²⁶ és a Számv. tv.²⁷ előírásainak. A kifizetések összege megegyezett az elszámolást megalapozó számlák bruttó értékével.

A Társaság ugyanakkor **a Gbkr. 6. § (1) bekezdésében foglaltak ellenére a gazdasági eseményekhez kapcsolódó elszámolások vonatkozásában nem alakított ki olyan kontrollokat, melyek a**

beszerzésekhez kapcsolódó szerződések fizetési feltételekre vonatkozó rendelkezéseinek érvényesítése tekintetében biztosították volna a kockázatok azonosítását és kezelését, mivel a szárazhűtő berendezések cseréjére vonatkozó szerződés 3.5. pontja szerinti jóteljesítési garanciaként előírt, a nettó vállalozási díj két százalékának megfelelő összeg visszatartását elmulasztotta érvényesíteni a végszámla kiegyenlítésekor. A vezérigazgató nyilatkozata és a csatolt bankszámlakivonat szerint a vállalkozó a Társaság felszólítására a szerződés 3.5. pontjának megfelelő nettó 3 969 446 Ft összeget az ellenőrzés időtartama alatt haladéktalanul visszautalta a Társaság bankszámlájára. Ezzel az ÁSZ megállapítása az ellenőrzés során hasznosult.

A szárazhűtő berendezések cseréje esetében a vállalkozó a beruházás 2023. december 15-én lefolytatott műszaki átadás-átvételi eljárását megelőzően, 2023. december 5-én pótmunka javaslatot küldött a Társaság részére nettó 1 621 570 Ft értékben. A pótmunka beszerzés megindítása a Beszerzési szabályzat által előírt, 2023. december 11-ei keltezésű írásbeli feljegyzés alapján az ingatlangazdálkodási vezető jóváhagyásával, a vezérigazgató által adott írásbeli hozzájárulással történt. A vállalkozó a pótmunkát elvégezte, arról a beszerzésért felelős munkatárs a beruházás műszaki átadás-átvételének napján, 2023. december 15-én kiállította a Beszerzési szabályzat által előírt teljesítésigazolást.

A Társaság az ellenőrzött beszerzéseket a műszaki átadás-átvétel napján a Beszerzési szabályzat és a Számviteli politika²⁸ előírásainak megfelelően üzembe helyezési jegyzőkönyv felvétele mellett a tárgyi eszközök között állományba vette. A beszerzett eszközök betöltik eredetileg elvárt funkciójukat. **A beszerzések révén az előzetesen tervezett pénzügyi kereteken belül teljesültek az Üzleti tervben meghatározott célkitűzések.**

KÖZZÉTÉTELI KÖTELEZETTSÉG TELJESÍTÉSE

Az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. az Info tv.²⁹ 33. § (1) és (3) bekezdéseiben, 37. § (1) bekezdésében és 1. melléklet III. gazdálkodási adatok 4. pontjában foglaltakkal ellentétben az általa megkötött szerződésekkel kapcsolatban fennálló közzétételi kötelezettségének nem tett eleget, így az ellenőrzött beszerzések alapját képező szerződésekre vonatkozó adatokat sem hozott nyilvánosságra.

JAVASLATOK

Az ÁSZ tv. 33. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az ellenőrzött szervezet vezetője köteles a jelentésben foglalt megállapításokhoz kapcsolódó intézkedési tervet összeállítani és azt a jelentés kézhezvételétől számított 30 napon belül az ÁSZ részére megküldeni. Amennyiben az ellenőrzött szervezet vezetője nem küldi meg határidőben az intézkedési tervet, vagy továbbra sem elfogadható intézkedési tervet küld, az Állami Számvevőszék elnöke az ÁSZ tv. 33. § (3) bekezdése a) és b) pontjaiban foglaltakat érvényesítheti.

AZ MFB-INGATLANFEJLESZTŐ ZRT. VEZÉRIGAZGATÓJA RÉSZÉRE

- 1. A belső szabályozásban és a Gbkr. 6. § (2) bekezdés a) pontjában előírtak, valamint a Taktv. 7/J. § (3) bekezdés e) pontja szerinti átlátható működés érvényesülésének biztosítása érdekében, a Gbkr. 3. § (1) bekezdés c) pontjában előírtaknak megfelelően tegyen intézkedéseket olyan kontrolltevékenységek kialakítására és/vagy működtetésére, fejlesztésére, amelyek a beszerzések teljes folyamatában biztosítják a megfelelő dokumentálást.*
- 2. A kockázatok azonosítása és kezelése, valamint a Gbkr. 6. § (1) bekezdés előírásainak betartása érdekében tegyen intézkedéseket olyan kontrolltevékenységek kialakítására és működtetésére, amelyek biztosítják a beszerzésekhez kapcsolódó szerződések fizetési feltételekre vonatkozó rendelkezéseinek érvényesítését.*
- 3. Az Info tv. vonatkozó előírásai érvényesülése érdekében vizsgálja felül a közérdekű adatok honlapon történő közzétételét, és tegye meg a szükséges intézkedéseket.*

MELLÉKLETEK

■ I. SZ. MELLÉKLET: ÉRTELMEZŐ SZÓTÁR

gazdasági társaság	<p>A gazdasági társaságok üzletszerű közös gazdasági tevékenység folytatására, a tagok vagyoni hozzájárulásával létrehozott, jogi személyiséggel rendelkező vállalkozások, amelyekben a tagok a nyereségből közösen részesednek, és a veszteséget közösen viselik.</p> <p>(Ptk. 3:88. § (1) bekezdés)</p>
beszerzés	<p>Eszközök és/vagy szolgáltatások visszterhes megszerzésére (vásárlására) irányuló (keret)szerződés/(keret)megállapodás létrehozását célzó és azt eredményező eljárás</p> <p>(ÁSZ saját definíció)</p>
eszköz	<p>A vásárolt immateriális javak (Számv. tv. 25. § (1)-(2) bekezdés) és tárgyi eszközök (Számv. tv. 26. § (1) bekezdés) valamint – a közvetített szolgáltatások kivételével – a vásárolt készletek (Számv. tv. 3. § (6) bekezdés 5. pont).</p>
szolgáltatás	<p>A gazdasági társaság által igénybe vett/megrendelt, harmadik felek által nyújtott/számlázott, nem anyagi javak termelésére irányuló tevékenységek, különös tekintettel az igénybe vett, egyéb és közvetített szolgáltatásokra (Számv. tv. 3. § (7) bekezdés 1-2. pont, (4) bekezdés 1. pont).</p>
többségi állami tulajdon	<p>Az állam tulajdonában lévő tagsági jogviszonyt megtestesítő értékpapír, illetve az állam tulajdonában lévő egyéb társasági részesedés, amennyiben a társaságban a Magyar Állam közvetlenül vagy közvetetten a szavazatok több mint felével rendelkezik.</p> <p>(ÁSZ definíció a Vtv.30 1. § (2) bekezdés c) pontja és a Ptk. 8:2. § (1), (3)-(4) bekezdései alapján)</p>
vagyongazdálkodás alapelvei	<p>A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.</p> <p>A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének.</p> <p>(Nvtv.31 7. § (1)-(2) bekezdése alapján)</p>
célszerűség	<p>A célszerűség elve a felhasznált eszközök, közpénzek, erőforrások elérni kívánt célnak való megfelelését jelenti, továbbá, hogy azokat észszerűen, racionálisan, a kitűzött cél elérése (közfeladat ellátása) érdekében használták-e fel.</p> <p>(Forrás: ÁSZ ellenőrzési alapelvei és módszertana)</p>
eredményesség	<p>Az eredményesség elve a kitűzött célok és a szándékolt eredmények (hatások) elérését jelenti. A gazdálkodás, feladatellátás eredményességét mutatja a tényleges és a tervezett eredmények (hatások) összevetése.</p> <p>(Forrás: ÁSZ ellenőrzési alapelvei és módszertana)</p>

■ II. SZ. MELLÉKLET: AZ ELLENŐRZÖTT SZERVEZETEK JEGYZÉKE

ELLENŐRZÖTT SZERVEZET NEVE

MFB-Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

■ III. SZ. MELLÉKLET: ELLENŐRZÉSI KRITÉRIUMOK

FÓKUSZTERÜLET	ELLENŐRZÉSI KRITÉRIUMOK
<p>1. A többségi állami tulajdonban álló gazdasági társaság beszerzésének megfelelése</p>	<p>Vtv. 2. § (1) bekezdés, 5. § (2) bekezdés, Nvtv. 7. § (1)-(2) bekezdés, Taktv. 2. § (3)-(4) bekezdés, Ptk. 6:215-234. §, 6:238-271. §, 6:272 - 6:279. §, Számv. tv. 165-167. §, Info tv. 33. § (1) és (3) bekezdés, 37. §, 1. melléklet III. gazdálkodási adatok 4. pont, belső szabályozó eszközök (Alapszabály^{1,4}, SzMSz, Beszerzési szabályzat, Megfelelési utasítás, Szinergia irányelv, Kommunikációs szabályzat, Pénzkezelési szabályzat^{1,2}, Számviteli politika), az ellenőrzött beszerzésekre vonatkozó szerződések Célszerűség: a beszerzésre irányuló döntés akkor célszerű, ha az megalapozott, továbbá a rendelkezésre álló erőforrások ésszerű, racionális, a gazdasági társaság (köz)feladatának megvalósítása érdekében álló, az ahhoz szükséges mértékű felhasználásával jár. Eredményesség: a beszerzés akkor eredményes, ha összhangban áll a társaság céljaival és támogatja azok elérését, megvalósulását, valamint a beszerzés tárgya a társaság (köz)feladat ellátása során ténylegesen hasznosításra kerül, betölti eredetileg elvárt funkcióját. A beszerzés eredményessége kizárólag akkor értékelhető, ha a beszerzési eljárás teljes folyamata a lényegi elemeiben szabályszerű, a beszerzési döntés megalapozott és célszerű volt.</p>

FÜGGELÉK: ÉSZREVÉTELEK



A jelentéstervezetet a Számvevőszék 15 napos észrevételezésre megküldte az ellenőrzött szervezet vezetőjének az ÁSZ tv. 29. § (1) bekezdése előírásának megfelelően.*

Az elfogadott észrevételek alapján a Számvevőszék módosította a jelentést.

A függelék tartalmazza az ellenőrzött észrevételeit, illetve az el nem fogadott észrevételek elutasításának indoklását.

A Társaság észrevétele a jelentéstervezet 16. oldalán megfogalmazott 1. és 2. javaslathoz kapcsolódóan:

Az MFB Ingatlanfejlesztő Zrt. szervezetet érintő ellenőrzési megállapításokkal és intézkedési javaslatokkal – az alábbiak rögzítése mellett – egyetértünk:

A 1. javaslatot elfogadjuk, az abban foglaltakkal egyetértünk, a szükséges intézkedések tekintetében intézkedési tervet készítünk.

A javaslat kapcsán jelezni kívánjuk, hogy a tárgyi ÁSZ ellenőrzés során az ajánlattévként kiválasztásának megfelelőse tárgyban megállapított hiányosság tekintetében Társaságunk az eddig alkalmazott – belső szabályzatban kötelezően előírt – kontroll tevékenységét kiegészítve a következő intézkedést már megtette: a soron következő üzemeltetési pályázat – Spirál Irodaház generál üzemeltetése tárgyában – 2025. február 7-i kiírásakor az ajánlattételre felkért vállalkozók kiválasztásának alapját a Létesítménygazdálkodási és Épületüzemeltetési Szolgáltatók Országos Szövetsége szakmai szervezet tagjait tartalmazó adatbázis képezte. Ennek folyományaként a meghívottak és az érvényes ajánlatot adók köre is jelentősen emelkedett.

A 2. javaslatot elfogadjuk, az abban foglaltakkal egyetértünk, a szükséges intézkedések tekintetében intézkedési tervet készítünk.

A javaslat kapcsán jelezni kívánjuk, hogy a tárgyi ÁSZ ellenőrzés során a beszerzések elszámolása és a teljesítés igazolások megfelelőse tárgyban felmerült hiányosság tekintetében Társaságunk a következő intézkedést tette: 2024. december 17. napjától a műszaki teljesítés igazoláson minden esetben meg kell jeleníteni a visszatartás mértékét, akkor is, ha az 0%.

Az észrevételt az ÁSZ részben elfogadta, és a javaslatok fenntartása mellett az észrevétel alapján kiegészítette a jelentéstervezetet.

A Társaság az észrevételében nem vitatta az ÁSZ javaslatait. Az észrevételben adott tájékoztatás szerint a Társaság a jelentéstervezet alapján megkezdte az intézkedéseket, de a megfelelő belső kontrollrendszer kialakítása érdekében tett intézkedéseit dokumentumokkal nem támasztotta alá. Mindezek alapján a jelentéstervezetben megfogalmazott javaslatok módosítása nem indokolt.

* 29. § (1) Az Állami Számvevőszék az ellenőrzési megállapításait megküldi az ellenőrzött szervezet vezetőjének vagy az általa megbízott személynek, és annak, akinek személyes felelősségét állapította meg.

(2) Az ellenőrzött szervezet vezetője és a felelősként megjelölt személy az ellenőrzés megállapításaira tizenöt napon belül írásban észrevételt tehet.

(3) Az Állami Számvevőszék az észrevételre a beérkezésétől számított harminc napon belül írásban válaszol. A figyelembe nem vett észrevételeket köteles a jelentésben feltüntetni, és megindokolni, hogy azokat miért nem fogadta el.

A Társaság észrevétele a jelentéstervezet 16. oldalán megfogalmazott 3. javaslathoz kapcsolódóan:

A javaslatot elfogadjuk. A Társaság által kötött szerződésekkel kapcsolatos beszerzések vonatkozásában adatok nem kerültek közzétételre az Info tv. I. melléklet III.4. pontja szerint, figyelemmel arra, hogy tevékenysége nem közérdekű tevékenység, nem tartozik a Kbt. hatálya alá, beszerzései nem tartoznak az államháztartás pénzeszközének felhasználásával, az államháztartáshoz tartozó vagyonnal történő gazdálkodás körébe, illetve a Társaság a versenynek kitett piacon, kereskedelmi gyakorlatnak megfelelő üzleti modellnek megfelelően működik, tevékenységét, ingatlangazdálkodását ipari és kereskedelmi jelleggel végzi. Az ÁSZ jelentésben tett megállapítás tükrében a Társaság intézkedési tervet készít az eddigi közzétételi gyakorlata, illetve annak alapját képező álláspontja felülvizsgálatára vonatkozóan, mely felülvizsgálat eredményeként esetlegesen szükségessé váló intézkedéseket megteszi.

A közzététel teljesítése kapcsán ugyanakkor szükségesnek látjuk rögzíteni, miszerint a Társaság az Alapszabálya rendelkezése szerinti „teljesíti a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló 2009. évi CXXII. törvényben foglalt feladatokat, különösen a közzétételi kötelezettségeket;” kötelezettségének az eddigi jogértelmezése szerint ránézve kötelezendően közzéteendő információk vonatkozásában eleget tett, mint az MFB Zrt. tulajdonában álló gazdasági társaság a Taktv. és az Info tv. előírásaira figyelemmel Általános adatok és Különös adatok címszó alatt közzétette és teszi releváns szervezeti és személyzeti adatait.

Az észrevételt az ÁSZ a szerződések adataihoz kapcsolódó közzétételi kötelezettség elmaradásának indokolása tekintetében nem fogadta el, azonban az észrevétel alapján pontosította a jelentéstervezetet.

A Társaság az észrevételében nem vitatta az ÁSZ javaslatát. A Társaság által kötött szerződések adataihoz kapcsolódó közzétételi kötelezettség elmaradásának az észrevételben történt indokolása kapcsán ugyanakkor szükségesnek látjuk az alábbiakat rögzíteni:

Az ellenőrzött időszakban az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. az MFB cégcsoport tagja volt, egyedüli részvényese a Magyar Állam 100%-os tulajdonában álló MFB Zrt. Így a Társaság közvetetten 100%-os állami tulajdonban állt. A Társaság cégjegyzékbe bejegyzett főtevékenysége saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése volt. A Társaság az elfogadott Stratégiájának megfelelően az MFB cégcsoporton belüli ingatlan kompetencia központként működött. Belső szolgáltató területe egyrészt cégcsoporton belüli ingatlanszakmai tanácsadási tevékenységet végzett, másrészt a cégcsoport tagjaitól vásárolt ingatlanok tekintetében ingatlangazdálkodási tevékenységet folytatott. Piaci területe ingatlan beruházásokat és fejlesztéseket hajtott végre, és az ingatlanokat jellemzően bérbeadás útján hasznosította.

Az Alaptörvény 38. cikk (1) bekezdése értelmében az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyonnak minősül. Az Alaptörvény 39. cikk (2) bekezdése pedig kimondja, hogy a közpénzekkel gazdálkodó minden szervezet köteles a nyilvánosság előtt elszámolni a közpénzekre vonatkozó gazdálkodásával. A közpénzeket és a nemzeti vagyont az átláthatóság és a közélet tisztaságának elve szerint kell kezelni. A közpénzekre és a nemzeti vagyona vonatkozó adatok közérdekű adatok.

Az Nvtv. 7. § (1) bekezdése alapján a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. A Vtv. 5. § (2) bekezdése szerint az állami vagyonnal gazdálkodó vagy azzal rendelkező szerv vagy személy a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény szerinti közfeladatot ellátó szervnek vagy személynek minősül. A fentiek alapján mivel a Társaság állami vagyonnal rendelkezik és gazdálkodik, így a Vtv. 5. § (2) bekezdése alapján az Info tv. 26. § (1) bekezdése szerinti közfeladatot ellátó szerv, mely következtében az Info tv. 33. § (3) bekezdésében rögzített rendelkezést a Társaság vonatkozásában is alkalmazni kell. Ennek keretében a közzétételi kötelezettségre az Info tv. 37. § (1) bekezdése az irányadó.

A jogszabályi hivatkozások alapján az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt.-nek az ellenőrzés tárgyát képező szerződéseket közzé kellett volna tennie, figyelemmel az Info tv. 1. sz. melléklet szerinti általános közzétételi lista III. fejezet 4. pontjában rögzített értékhatárra (5 millió Ft). Felhívom a szíves figyelmét a NAIH³² információszabadság honlapján (infoszab.hu) megtalálható dokumentumra – https://infoszab.hu/sites/default/files/2022-12/Adatközlő_Kisokos.pdf –, amely tájékoztatást nyújt az Info tv. hatálya alá tartozó gazdasági társaságok közzétételi kötelezettségének teljesítésére vonatkozóan is. Mindezek alapján a jelentéstervezetben megfogalmazott javaslat módosítása nem indokolt.

RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE

¹ MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt., Társaság	MFB-Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
² ÁSZ	Állami Számvevőszék
³ ÁSZ tv.	2011. évi LXVI. törvény az Állami Számvevőszékről
⁴ Beszállítói Befektető Rt.	Beszállítói Befektető Részvénytársaság
⁵ RFH Rt.	Regionális Fejlesztési Holding Részvénytársaság
⁶ DDRF Rt.	Dél-Dunántúli Regionális Fejlesztési Részvénytársaság
⁷ MFB Zrt., Alapító	MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság
⁸ Alapszabály ₁₋₄	Alapszabály ₁ : az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. 64. számú változásokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapszabálya (kelt: 2022. december 16.); Alapszabály ₂ : az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. 65. számú változásokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapszabálya (kelt: 2023. február 28.); Alapszabály ₃ : az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. 66. számú változásokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapszabálya (kelt: 2023. május 19.); Alapszabály ₄ : az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. 67. számú változásokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapszabálya (kelt: 2023. június 16.)
⁹ Stratégia	az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. 1/2022. (I.12.) számú alapítói határozattal elfogadott 2022-2030. időszakra vonatkozó középtávú üzleti stratégiája (kelt: 2021. december 15.)
¹⁰ MFB cégcsoport	MFB Zrt. és leányvállalatai
¹¹ Hpt.	2013. évi CCXXXVII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról
¹² MNB tv.	2013. évi CXXXIX. törvény a Magyar Nemzeti Bankról
¹³ MNB	Magyar Nemzeti Bank
¹⁴ Taktv.	2009. évi CXXII. törvény a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről
¹⁵ Gbkr.	339/2019. (XII. 23.) Korm. rendelet a köztulajdonban álló gazdasági társaságok belső kontrollrendszeréről
¹⁶ Alaptörvény	Magyarország Alaptörvénye (2011. április 25.)
¹⁷ Üzleti terv	az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. 8/2023. (III. 21.) számú alapítói határozattal elfogadott 2023. évi üzleti terve (kelt: 2023. február 28.)
¹⁸ Kbt.	2015. évi CXLIII. törvény a közbeszerzésekről
¹⁹ SzMSz	az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. Szervezeti és Működési Szabályzata (hatályos: 2022. május 24-től)
²⁰ Beszerzési szabályzat	az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. Beszerzési szabályzata (hatályos: 2021. július 1-jétől)
²¹ Megfelelőségi utasítás	az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. vezérigazgatójának 5/2018. számú utasítása az ingatlanok üzemeltetésére lefolytatandó pályázati eljárásra meghívandó ajánlattevők körének meghatározása során alkalmazandó megfelelőségi szempontok köréről (hatályos: 2018. május 18.)
²² Szinergia irányelv	az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. vezérigazgatójának 5/2020. számú utasítása az MFB Zrt. 10/2020. (V.22.) számú alapítói határozata alapján jóváhagyott Szinergia Irányelv Társaság tekintetében történő alkalmazandóságáról (hatályos: 2020. augusztus 7.)
²³ Kommunikációs szabályzat	az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. Belső írásbeli kommunikáció és az előterjesztések rendjéről szóló szabályzata (hatályos: 2014. március 26-ától)
²⁴ Pénzkezelési szabályzat _{1,2}	Pénzkezelési szabályzat ₁ : az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. 2018. december 5-től hatályos Pénzkezelési szabályzata Pénzkezelési szabályzat ₂ : az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. 2023. január 23-tól hatályos Pénzkezelési szabályzata
²⁵ Ptk.	2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
²⁶ Áfa tv.	2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról
²⁷ Számv. tv.	2000. évi C. törvény a számvitelről

-
- ²⁸ Számviteli politika az MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. Számviteli politikája (hatályos: 2021. január 1-jétől)
- ²⁹ Info tv. 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról
- ³⁰ Vtv. 2007. évi CVI. törvény az állami vagyonról
- ³¹ Nvtv. 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról
- ³² NAIH Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság



ÁLLAMI
SZÁMVEVŐSZÉK

1052 Budapest, Apáczai Csere János u. 10. | 1364 Budapest 4., Pf. 54
www.asz.hu | szamvevoszek@asz.hu
telefon: +36 1 484 9100