



KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG
KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG
1026 Budapest, Riadó u. 5-11.
Tel.: 06-1/882-8594
Elektronikus kapcsolattartás: kozbeszerzes.hu

Iktatószám: D.576/22/2025.

A tanács tagjai: Dr. Fáry Zoltán közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke

A hivatalbóli kezdeményező: Közbeszerzési Hatóság Elnöke
(Budapest, Riadó utca 5.)

A hivatalbóli kezdeményező képviselője: Dr. Demendi Ágnes kamarai jogtanácsos

A beszerző: MFB Ingatlanfejlesztő Zrt.
(Budapest, Kapás u. 6-10.)

A beszerző képviselője: Dr. Buglos Katalin Ügyvédi Iroda, Dr. Buglos Katalin ügyvéd (Budapest, Lupény u. 1/b.)

A hivatalbóli kezdeményezés tárgya: A Közbeszerzési Hatósághoz történő bejelentkezési kötelezettség elmulasztása

A Közbeszerzési Döntőbizottság (a továbbiakban: Döntőbizottság) a Közbeszerzési Hatóság nevében meghozta az alábbi

H A T Á R O Z A T –ot.

A Döntőbizottság megállapítja, hogy a beszerző megsértette a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 26. § (1) bekezdését.

A Döntőbizottság felhívja a beszerzőt, hogy a jelen határozat kézbesítését követő 30 napon belül értesítse a Közbeszerzési Hatóságot a Kbt. hatálya alá tartozásáról az elektronikus közbeszerzési rendszerben történő regisztráció útján.

A Döntőbizottság a beszerzővel szemben 1.000.000.-Ft, azaz egymillió forint bírságot szab ki.

A Döntőbizottság felhívja a beszerzőt, hogy a bírság összegét a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül a Közbeszerzési Hatóság Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01040360-00000000 számú központosított beszedési számlájára átutalással teljesítse.

A jogorvoslati eljárás során felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

A határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozat ellen a Fővárosi Törvényszék előtt közigazgatási per indítható, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül. A keresetlevelet a Fővárosi Törvényszékhez címezve, de kizárólag a Döntőbizottsághoz kell elektronikus úton benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a határozat végrehajtására/közigazgatási cselekmény hatályosulására nincs halasztó hatálya.

INDOKOLÁS

A jogorvoslat alapjául szolgáló tényállás

1. A beszerző gazdasági társaságot a cégnyilvántartás szerint 2002. május 13-án jegyezte be az illetékes cégbíróság a cégjegyzékbe, 2012. november 28-ától a neve MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt. Főtevékenysége 2012. november 16-ától „Saját tulajdonú ingatlan adásvétele”. A cég jegyzett tőkéje 2020. szeptember 30-ától 19.055.300.000.-Ft, 2025. szeptember 15-étől 19.094.000.000.-Ft (2025. október 16-i állapot szerint bejegyzés alatt). A beszerző egyedüli részvényese 2007. május 21-étől a Magyar Fejlesztési Bank Rt. (a továbbiakban: MFB).

2. Az MFB gazdasági társaságot a cégnyilvántartás szerint 1992. június 23-án jegyezte be az illetékes cégbíróság a cégjegyzékbe, 1997-től egy részvényese van, a Magyar Állam.

A kezdeményezés és a kezdeményező nyilatkozatai

3. A kezdeményező a 2025. szeptember 9-én a Kbt. 153. § (1) bekezdés b) pontjára hivatkozással benyújtott kezdeményezésében hivatalból indított jogorvoslati eljárást kezdeményezett a beszerzővel szemben a Kbt. 26. § (1) bekezdésének megsértése miatt. Ismertette, hogy 2025. június 18. napján az Állami Számvevőszék (a továbbiakban: ÁSZ) megkereséssel fordult a Közbeszerzési Hatósághoz (a továbbiakban: Hatóság) a beszerző Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontja szerinti ajánlatkérői szervezetnek minősülésével kapcsolatban. Az ÁSZ előadta, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény (a továbbiakban: ÁSZ tv.) 5. § (4) bekezdése alapján a közvetett állami tulajdonban lévő gazdasági társaságok vonatkozásában ellenőrzéseket folytat le, amelyek keretében sor került a beszerző ellenőrzésére is. Az ellenőrzés során a beszerző úgy nyilatkozott, hogy nem tartja magát a Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontja szerinti ajánlatkérő szervezetnek, mivel a tevékenységét piaci alapon végzi. Az MFB (a továbbiakban: MFB vagy Alapító) alapította őt, aki 100 %-os tulajdonosként gyakorolja az alapítót megillető jogokat. A beszerző mind cégcsoporton belül, mind külső szolgáltatásait üzleti alapon nyújtja. Az „állami szerepvállalást képviselve” kifejezés utalás az Alapítón keresztül fennálló közvetett állami tulajdonosi struktúrára, mindamellett, hogy a beszerző nyereségorientált gazdasági tevékenységét folytató társaságként jelenik meg az ingatlanpiacon és bővíti ingatlan portfólióját. Előadta, hogy a beszerző 2017-ben és 2021-ben külsős ügyvédi irodát kért fel az ajánlatkérői minőségének megállapítására, melynek állásfoglalása szerint nem minősül a Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontja szerinti ajánlatkérő szervezetnek, sőt a Kbt. hatálya alá sem tartozik. Az állásfoglalás óta azonban a beszerző szervezeti felépítésében változások történtek, 2024-ben megalakult az Igazgatóság, amely a beszerző szervezeti működését és döntési hatáskörét is érintette. Az ÁSZ álláspontja szerint a Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontja szerinti ajánlatkérői minőség három konjunktív feltétele közül kettő biztosan fennáll a beszerző tevékenysége kapcsán, ezeket a beszerző nem is vitatta, míg a kifejezetten közérdekű, nem ipari vagy kereskedelmi jellegű tevékenység folytatása álláspontja szerint nem zárható ki. Ismertette a kezdeményező, hogy az ÁSZ vizsgálata során a beszerző úgy nyilatkozott, hogy a 2017-2021-re, illetve a 2022-2030. közötti időszakra vonatkozó középtávú üzleti stratégiája szerint „ÜZLETI TITOK” Bemutatta a tulajdonában álló ingatlanok bérlőit, melyek közül nagyobb arányban szerepelnek a magántulajdonú cégek, de számos állami szervezet is a bérlők között szerepel, mint például az ÜZLETI TITOK. Rögzítette a kezdeményező, hogy a beszerző az Elektronikus Közbeszerzési Rendszer (a továbbiakban: EKR) ajánlatkérői nyilvántartásában jelenleg nincs ajánlatkérőként regisztrálva.

4. A kezdeményező előadta, hogy a beszerző ajánlatkérői minőségének kivizsgálása érdekében a Hatóság 2025. június 27. napján megkereste a beszerzőt és nyilatkozattételre hívta fel

az ajánlatkérői minőségéről, különösen a Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontja vonatkozásában, továbbá kérte, hogy a Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontjára tekintettel vizsgálja felül az EKR felületén az ajánlatkérői minőségét, és a Kbt. 26. §-ban foglaltaknak megfelelően 5 napon belül intézkedjen az ajánlatkérői nyilvántartásba történő felvételéről, amennyiben pedig nem tartozik a Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontja alá, úgy indokolja ezen álláspontját. A Hatóság kérte továbbá, hogy a beszerző nyilatkozzon arról, hogy tevékenysége ipari, kereskedelmi jellegű-e, profitorientált-e, működését alapvetően az alapító határozza-e meg, működése az ő döntéseitől függ-e, vagy saját döntései alapján, szabadon működik a piacon, a döntéseit a racionális gazdasági megfontolásokon kívül más is befolyásolja-e. A Hatóság kérte ezen felül, hogy küldje meg a társasági szerződését/alapító okiratát, valamint a szervezeti és működési szabályzatát, és kérte részletesen bemutatni azt a gazdasági környezetet (versenyfeltételek meglétét), amelyben tevékenységét végzi. A beszerző a megkeresésre 2025. július 4. napján válaszolt. Előadta, hogy álláspontja szerint nem tartozik a Kbt. hatálya alá, az MFB alapító által mindenkor elfogadott üzleti stratégia alapján látja el önálló profitorientált ingatlan vagyongazdálkodási, üzemeltetési, hasznosítási tevékenységét, a szolgáltatásait üzleti alapon nyújtja. Előadta, hogy az általa az Alapító részére nyújtott műszaki tanácsadói, értébecslői szolgáltatások olyan szakmai jellegű szolgáltatások, amelyek nem foglalnak magukban közérdekűségi többletelemet, álláspontja szerint a specifikus ingatlangazdálkodási feladatköre nem kapcsolódik közvetlenül az Alapítónak az MFB-törvényben és az Alapszabályában meghatározott közérdekű gazdaságfejlesztési feladataihoz. Az ipari és kereskedelmi jellegű tevékenység végzése körében előadta, hogy a tevékenységét egy versenynek erősen kitett piacon végzi, szolgáltatásait a cégcsoporton belül és azon kívül is üzleti alapon nyújtja. Álláspontja szerint az, hogy a gazdálkodását szakmai és üzleti szempontok határozzák meg és az Alapító, illetve az általa kinevezett Felügyelőbizottság, illetve vezérigazgató jár el, nem befolyásolja érdemben a döntéshozatalt. Véleménye szerint a külsős ügyvédi iroda 2021-ben készített jogi állásfoglalásában foglaltak alapján is megerősítést nyer az álláspontja, hogy a tevékenysége nem minősíthető közérdekű tevékenységnek, mivel ingatlangazdálkodását ipari és kereskedelmi jelleggel végzi, ezért nem minősül ajánlatkérői szervezetnek a Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontja alapján, mint közjogi szervezet. A jogi állásfoglalás kiadását követően, 2024 februárjában a beszerző szervezeti működését és ennek megfelelően a döntési hatásköröket érintő változás következett be az Igazgatóság felállítására révén. A beszerző szerint a változás a jogi állásfoglalásban rögzített megállapításokon érdemben nem változtat.

5. A kezdeményező idézte a Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontját, a Kbt. 197/F. §-át, a Kbt. 5. § (4) bekezdését, a Kbt. 3. § 28. pontját és a Kbt. 26. § (1) – (2) bekezdéseit és a Magyar Fejlesztési Bank Részvénytársaságról szóló 2001. évi XX. törvény (továbbiakban: MFB tv.) 2. §-át. Ezt követően előadta, hogy álláspontja szerint a rendelkezésre álló információk alapján a beszerzőnek, mint ajánlatkérőnek a Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontjának hatálya alá tartozása kétséges. Továbbá mivel a Hatóság felhívása ellenére nem tett eleget az EKR ajánlatkérői nyilvántartásába történő bejelentési kötelezettségének, feltételezetten megsértette a Kbt. 26. § (1) bekezdését. A beszerző közérdekű, nem ipari, kereskedelmi jellegű tevékenységének megítélésével összefüggésben előadta, hogy az e-cégjegyzék adatai alapján fő tevékenysége „Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése”, ettől függetlenül azonban valamennyi végzett tevékenységét vizsgálat alá kell vonni. Az e-cégjegyzék adatai szerint tevékenységi köre közé tartozik a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele, az ingatlanfejlesztés, egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás, építésmérnöki tevékenység, mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás, és az építményüzemeltetés. A közjogi szervezetté minősítés alapja a funkcionális megközelítés, vagyis nem annak van relevanciája, hogy egy adott tevékenységet pl. jogszabály miként minősít, hanem a ténylegesen ellátott tevékenység jellegének, aminek megítélése az eset összes körülményének a mérlegelését igényli. Irányadó lehet az adott tevékenység ellátására vonatkozó alapító okirat, jogszabályi előírás, de nem releváns, hogy a tevékenység végzését milyen jogszabály vagy adminisztratív rendelkezés írja elő (C-283/00. Bizottság kontra Spanyolország ítélet). A beszerző

tevékenységének fő profilja a Szervezeti és Működési Szabályzat (továbbiakban: SzMSz) I. Bevezető részében foglaltak szerint, hogy az Alapító, illetve a különböző leányvállalatai alkotta bankcsoport tulajdonába került ingatlan vagyontörzsrészek kezelésével, szükség esetén fejlesztésével az Alapító kompetencia ingatlankezelési pontjaként támogassa annak hatékony működését. Tekintettel arra, hogy a beszerző alapítója állami tulajdonban van, a beszerző fő tevékenysége tehát az állami ingatlanvagyon kezelésében, hasznosításában és fejlesztésében azonosítható. Az SzMSz I. Bevezető része rögzíti továbbá, hogy az ingatlankezelési célok mellett érvényesülnie kell egyéb céloknak is, mint a magyar kis- és középvállalkozások fejlesztési céljainak megvalósulása, az innováció, a munkahelyteremtés, a regionális fejlődés ügye, a versenyképesség növelése, továbbá egyes, az ország gazdasága szempontjából fontos projektek megvalósítása. Az SzMSz-ből tehát egyértelműen kiolvasható, hogy a beszerző végez olyan tevékenységeket, amelyekkel egyértelműen a közjót és az állami érdekeket szolgálja ki, tehát tevékenysége a közérdekűség irányába hat. Az uniós joggyakorlat alapján megállapítható a közérdekű jelleg akkor is, ha az csak áttételesen szolgál közcélokat. Nem releváns szempont az, hogy ezeket a célokat magánvállalkozások is szolgálják vagy szolgálhatnák-e. Az a meghatározó, hogy olyan célról legyen szó, amelyet az állam vagy a területi önkormányzat közérdekűhöz kapcsolódó indokokból általánosságban maga kíván biztosítani, illetve amelynek a tekintetében meghatározó befolyás gyakorlásának a fenntartására törekszik (C-393/06. Ing. Aigner ügy). Az ÁSZ tájékoztatása szerint ilyen állami közérdekűhöz kapcsolódó céllal vásárolta meg a beszerző ÜZLETI TITOK. Egy szervezet kifejezetten közérdekű, nem ipari vagy kereskedelmi jellegű szükségletek céljából történő létrehozatala nem foglalja magában azt, hogy a szervezet kizárólagos feladata lenne az ilyen szükségletek kielégítése, közömbös, hogy végez-e más, közérdekűnek nem minősülő tevékenységeket (C-44/96. Mannesman ügy). A beszerző Alapítója 100%-os állami tulajdonban van, így közvetetten a beszerző is állami tulajdonban levő gazdasági társaság. Az Alapító tevékenységi körei között is fellelhetők közérdekű feladatok, maga az MFB tv. a 2. §-ban számos ilyen feladatot sorol fel. Ilyen pl. a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások, valamint egyéb állami, önkormányzati fejlesztések és beruházások (így különösen az infrastrukturális, agrár, környezetvédelmi, munkahelyteremtő, oktatási, turisztikai, sport és szabadidős célú, valamint a strukturális és regionális különbségek kiegyenlítését, illetőleg vidékfejlesztést, a térség- és településfelzárkóztatást szolgáló), továbbá az ezekhez kapcsolódó más fejlesztések, beruházások és mindezek bővítéséhez szükséges fejlesztések, beruházások hitel- és tőkefinanszírozása, az állami és a helyi önkormányzati tulajdonban lévő vagyon értékesítése során, annak megvásárlásához szükséges források biztosítása. Kiemelt cél a magyarországi székhelyű gazdálkodó szervezetek (ezen belül elsődlegesen a kis- és középvállalkozások), egyházi jogi személyek, valamint törvénnyel létrehozott – elkülönített állami pénzalapnak nem minősülő – vagyonkezelést is végző pénzalapok, továbbá a mezőgazdasági őstermelők és az őstermelők családi gazdasága tevékenységének hitel- és tőkefinanszírozása is. A beszerző fő feladata az SzMSz alapján az Alapító feladatai ellátásának hatékony támogatása, valamint az Alapító által részére meghatározott feladatok ellátása. A beszerző mind a saját tevékenysége ellátása során, mind pedig az Alapító rá hárított feladatainak ellátása során végeredményben az Állam által meghatározott ellátandó feladatokat végzi el, ezzel egyértelműen közérdekű tevékenységeket lát el. A közérdekű tevékenységein felül ugyan végez piaci alapú tevékenységeket is, de ez közömbös a közérdekűség megítélés szempontjából. A tevékenység nem ipari vagy kereskedelmi jellegének megállapításához vizsgálni kell különösen az érintett intézmény létrehozását motiváló körülményeket, illetve azt a gazdasági környezetet, amelyben a szervezet tevékenységét végzi, vagyis mindenekelőtt a versenyfeltételek meglétét, a tevékenységet végző társaság for-profit, vagy non-profit jellegét, a nyereségorientáltságát, valamint az üzleti kockázatok önálló viselésének feltételét. Ha az adott szervezet többféle tevékenységet is folytat, így közérdekű, de nem ipari vagy kereskedelmi jellegű tevékenységet, valamint egyéb, ilyenek nem minősülő tevékenységet is, ezeknek az aránya irreleváns abból a szempontból, hogy közjogi szervezetnek minősüljön. Az ÁSZ bemutatta, hogy az általa lefolytatott vizsgálat során megállapítást nyert, hogy a beszerző a

2010-2019. közötti tíz éves időszak éves beszámolóit alapján erőteljesen veszteségesen működött, majd miután 2019-ben megvásárolta a ÜZLETI TITOK és 2020-ban a ÜZLETI TITOK – melyekben döntő többséggel állami intézmények bérleményei kaptak helyet – már nyereségesen működött tovább. A beszerző gazdálkodásának eredményéből az a következtetés vonható le, hogy az állami beavatkozás eredményeképpen változott meg a cég üzleti eredményessége, így tehát a beszerző üzleti döntéseit nem kizárólag a piaci feltételek határozzák meg. A beszerző a 2022-2030. közötti stratégiai időszakban továbbra is alapvetően egy ingatlanbefektető vállalkozásként fog működni a stratégiai terv szerint, és a banki ingatlankezelői tevékenysége mellett piaci alapú ingatlan beruházásokat és fejlesztéseket hajt végre, továbbá a cégcsoportban ingatlan kompetenciájú szakértői, tanácsadói szolgáltatást nyújt. Megjegyezte ugyanakkor, hogy a versenyfeltételek tekintetében önmagában egy esetleges verseny léte sem zárja még ki annak lehetőségét, hogy az állam, a regionális vagy helyi hatóságok, vagy más közjogi szervezetek által finanszírozott vagy ellenőrzött szervezetnek a döntéseit a racionális gazdasági megfontolásokon kívül más is befolyásolja. A szervezet működését az Alapszabályban foglaltak alapján alapvetően az Alapító határozza meg, határozatok útján dönt és gyakorolja a beszerző legfőbb szervének jogait. Az Alapító kizárólagos hatáskörébe tartozik például a döntés az Alapszabály módosításáról, az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság elnökének és tagjainak kinevezése, visszahívása, a könyvvizsgáló megválasztása, a vezérigazgató kinevezése és visszahívása, döntés az üzleti tervről, jóváhagyja a középtávú fejlesztési koncepciókat. A beszerző ilyen körülmények között tehát vélhetően nem a piac törvényei szerint, hanem az Alapító döntései szerint működik, ez pedig nem zárja ki annak lehetőségét, hogy a vállalkozás tevékenységét a gazdaságin kívül más megfontolások is mozgassák. Ezért nincs döntő jelentősége annak, hogy az adott tevékenységet valamely (más) piaci szereplő is végzi-e, továbbá a közjogi szervezetté minősítésnek nem feltétele a verseny hiánya az adott piacon. Az uniós joggyakorlat (C-360/96. BFI Holding ügy) arra is rávilágít, hogy annak ellenére, hogy adott esetben egy vizsgált szervezet vonatkozásában megállapítható ugyan a verseny megléte, a piaci körülmények megvalósulása, azonban ha bármilyen okból fakadóan létezik olyan korlátozó tényező pl.: jogszabály, határozat, alapítói döntés, ami korlátozza a céget a szabad piaci működésben, az a kereskedelmi jelleg megállapítása ellen hathat. Alapítói döntés lehet egy nagyértékű ingatlan eladása, vagy felújítása, ami a beszerző nyilatkozata szerint adott esetben csak veszteségesen kivitelezhető.

6. A kezdeményező kérte a jogsértés megállapítását és a Kbt. 165. § (2) bekezdés e) pontja szerinti jogkövetkezmények alkalmazását. A jogsértés megtörténtének időpontja: a Hatóság felhívására a beszerzőnek az EKR ajánlatkérői nyilvántartásába történő bejelentés megtételére tűzött határidő eredménytelen elteltét követő nap, azaz 2025. július 3. napja, míg a jogsértés tudomásra jutásának időpontja: a beszerző adatszolgáltatása beérkezésének időpontja, azaz 2025. július 4. napja.

A beszerző észrevételei

7. A beszerző kérte jogsértés hiányának a megállapítását.

8. Fenntartotta a 2017 és 2021 években részére készült jogi állásfoglalásban foglaltakat, valamint rögzítette, hogy nem folytat közérdekű, nem ipari vagy kereskedelmi jellegű tevékenységet. Kifejtette, hogy tevékenységének közérdekűsége körében megvizsgálásra került, hogy milyen funkciót tölt be azon a piacon, amelyen a tevékenységét végzi, illetve az MFB-csoporton belül milyen célból, rendeltetéssel hozták létre és működik. A vizsgálat eredményeként megállapítást nyert, miszerint „ÜZLETI TITOK” A kezdeményező által hivatkozott C-283/00 (Bizottság kontra Spanyolország) ügy kapcsán rögzítette az Európai Bíróság más ügyben azon indokolását, miszerint nagy valószínűséggel közérdekű tevékenységről beszélhetünk minden olyan szervezet esetében, melyet valamilyen állami kezdeményezésre hoztak létre, kivéve, ha

kifejezetten olyan piacon jött létre, ahol a közszükségletek már piaci szereplők (magánszektor) által le vannak fedve. Ez utóbbi esetben ugyanis a kormányzati jelenlét nagy valószínűséggel már csupán azt a célt szolgálja, hogy a kormányzat üzletszerű gazdasági tevékenységet végezzen, jövedelmet (bevételt) termeljen. A beszerző tevékenységének nem ipari vagy kereskedelmi jellege tekintetében megállapításra került, hogy „ÜZLETI TITOK” A vizsgálat során megállapítást nyert az is, hogy a beszerzőnél részletesen szabályozott az önköltségszámítás, akár csak a cégcsoporton belül alkalmazott piaci ár is. Üzleti terveiből, beszámolóiból levonható volt az a következtetés, hogy mind a cégcsoporton belül, mind azon kívül üzleti alapon nyújtja szolgáltatásait, végzi tevékenységét. Rögzíthető tény az is, hogy mind a 2017-2021, mind a 2022-2030 időszakra elfogadott középtávú üzleti stratégia elvárásaként fogalmazza meg a nyereséges gazdálkodást. Hangsúlyos, hogy a beszerző 2025. július 4-én nyilatkozott a Hatóság felhívására, ugyanakkor a Hatóság a Kbt. 2025. július 20. napjától hatályos rendelkezésének tulajdonít jelentőséget. Álláspontja szerint a Kbt. 197/F. §-a szerinti módosításnak nincs, és nem is lehet visszamenőleges hatálya. Rögzítette, hogy a Kbt. 2025. július 20. napjától hatályos módosítása a korábbi szabályozáshoz képest átmenetileg – 2025. december 30-ig - szűkíti az ajánlatkérővé válás feltételeit: a felügyeleti jog gyakorlása és a vezető választási jogosultság önállóan nem alapozza meg az ajánlatkérői minőséget; csak a meghatározó befolyás vagy a többségi finanszírozás fennállása releváns.

9. Nyilatkozott, hogy attól függetlenül, hogy alapítója állami tulajdonban álló gazdasági társaság, a kezdeményező által írtakat, melyek szerint tevékenysége az állami ingatlanvagyon kezelésében, hasznosításában és fejlesztésében azonosítható, vitatta. A tulajdonában álló ingatlanokat egy eredményorientált gazdasági társaság tulajdonában álló vagyonelemnek megfelelően, az elfogadott stratégiák mentén készített éves üzleti terve szerint, a piaci körülmények által befolyásolt, illetve azokat figyelembe vevő árazások és trendek szerint, profitorientált tevékenysége keretében szakmai alapon hasznosítja. Mint azt a részére készített jogi állásfoglalás is rögzíti „ÜZLETI TITOK”. A kezdeményező azon álláspontját, amely szerint az ÁSZ által lefolytatott vizsgálat eredményeként megállapítást nyert, hogy a beszerző a 2010-2019. év közötti tíz éves időszak éves beszámolója alapján erőteljesen veszteségesen működött, osztotta. Az ezt követő azon ÁSZ állítás is, hogy 2019 után, miután megvásárolta a ÜZLETI TITOK és 2020-ban a ÜZLETI TITOK – melyben döntő többséggel állami intézmények bérleményei kaptak helyet – már nyereségesen működött tovább, szintén helytálló megállapítás. Ugyanakkor az ebből levont kezdeményezői következtetést – vagyis, hogy a fenti két tényből következik, hogy állami beavatkozás eredményeképpen változott meg a cég eredményessége, illetve, hogy a beszerző üzleti döntéseit nem kizárólag a piaci feltételek határozzák meg -, vitatta. Rögzítette, hogy mindkét ingatlan független, nem állami tulajdonú vagy irányítású, független gazdasági szereplőtől került megvásárlásra, az ingatlanokban a vétel időpontjában a jelenlegi bérlőkkel állt fenn bérleti szerződés. Az ingatlanok megvásárlásakor a beszerző a Polgári Törvénykönyv alapján a meglévő bérleti szerződésekbe ex lege belépett. A bérlők személye így adott volt, erre tekintettel nem lehet megalapozott az a következtetés, mely szerint a bérlők személye alapíthatná meg az ajánlatkérői minőséget.

10. Kérte figyelembe venni, hogy alapszabálya szerinti fő tevékenysége „saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése”. A tevékenysége szempontjából meghatározó volt az MFB 2015. évben megalkotott, a stratégiai csoportot érintő új modellje. Az ebben rögzített cél az alapító által meghatározott stratégia alapján a bankcsoporti ingatlan portfólió átvétele, a saját vagy az MFB-csoporthoz tartozó további társaságok meglévő ingatlanainak költséghatékony üzemeltetése, végül értékesítése. A 2015-ben elfogadott működési modelljében szintén rögzítésre került, hogy részt vesz a biztosítéki célú ingatlanok hasznosításában a veszteségek minimalizálása érdekében, megfelelő árszint esetén értékesíti az ingatlanokat, a tulajdonába nem kerülő ingatlanokat szakmai szempontból kezeli, és az MFB-csoport ingatlan kompetencia központjaként

ellátja az ehhez a területhez kapcsolódó szakértelmet igénylő feladatokat (1/2015. (II.17.) sz. Alapítói határozat.) A kereskedelmi banki gyakorlatnak megfelelő ingatlan kompetencia központi kialakítása egyértelműen jelzi azt a törekvést, mely szerint az MFB-csoport ingatlangazdálkodással kapcsolatos feladatait hatékonyan kívánta megszervezni, a leányvállalatok racionalizálásán keresztül igyekezett a cégcsoport hatékony működését megteremteni. Nyilatkozott, hogy portfóliójába 2009-től számos ingatlan került, a teljesség igénye nélkül olyanok, mint, a ÜZLETI TITOK -tól megvásárolt számos kisebb ingatlan. Tevékenységét meghatározta akkor is és ma is az MFB csoportszinten megalkotott Ügyfélkockázatvállalási Szabályzata, illetve a Társaság rendelkezik saját Ügyletminősítési, Értékvesztési és Céltartalék-képzési Szabályzattal, illetve külön szabályzat határozta meg a kapcsolt vállalkozások között létrejött szerződések esetében a szokásos piaci ár megállapításához szükséges nyilvántartás készítésének és vezetésének szabályait is (Transzferár Dokumentáció Elkészítéséről és Nyilvántartásáról szóló Szabályzat). Ez a szabályzat rögzíti, hogy a beszerző a kapcsolt vállalkozásnak minősülő társaságok körében az ügyletek megkötése során a szerződésben piaci árat alkalmaz. Nem mellőzhető tény az sem, hogy az MFB tv.-t érintő 2017. december 28-i módosítással tevékenysége egyértelműen kikerült és nem tartozik az alapító fejlesztési banki tevékenysége közé, mely a közérdekűség körében is figyelembe veendő körülmény. „A többlettartalom hiány a klasszikus anya-leány cégcsoporti jelleget erősíti.” A specifikus ingatlangazdálkodási feladatköre ennek megfelelően nem kapcsolódik közvetlenül az MFB-nek az MFB tv.-ben és az Alapszabályban meghatározott közérdekű gazdaságfejlesztési feladataihoz. Az MFB-csoporton belüli specifikus ingatlanokra vonatkozó feladatköre jól körülhatárolt: ingatlanok kezelése, üzemeltetése, beruházások révén értéknövelés, értékesítés, illetve ezekhez kapcsolódóan egyéb – szakmai kompetenciát igénylő – szolgáltatások végzése, illetve piaci alapon történő nyújtása az MFB-csoport tagjai részére. Az MFB fő tevékenységéhez képest maga a beszerző a cégcsoporton belül speciális szakfeladatot lát el. Mint azt a jogi állásfoglalás is rögzíti „ÜZLETI TITOK” Meglátása szerint helytállóan került megállapításra, hogy ingatlanvásárlási, beruházási, kezelési, üzemeltetési tevékenységének végzése – eltérően az MFB-csoport más leányvállalatainak tevékenységétől, melyek esetében a közérdekűség, illetve nem ipari és kereskedelmi jelleg megállapítható - nem közérdekű feladatok ellátását szolgálják. Tevékenysége – hasonlóan más piaci gazdasági szereplőhöz – arra a szakmai feladatra „korlátozódik”, hogy az MFB-csoport tevékenységéből eredő kényszerű ingatlangazdálkodási feladatokat a szakértelem koncentrációja révén minél eredményesebben (nyereségesen) ellássa. Önmagában abból, hogy az MFB cégcsoport több leánycége ajánlatkérőként jár el, nem következik az, hogy a beszerzőnek is ajánlatkérővé kellene válnia, hiszen az MFB cégcsoport leánycégei más-más feladatot látnak el.

11. A beszerző tekintetében mind a 2017-2021, mind a 2022-2030 időszakra elfogadott középtávú üzleti stratégia – mely az ÁSZ részére átadásra került - elvárásaként fogalmazza meg a nyereséges gazdálkodást, ennek megfelelően 2017. évet követően folyamatosan eredményességre törekszik, illetve ez látható az elmúlt évek folyamatosan egyre jobb eredményt realizáló gazdasági tevékenységéből is. A tulajdonában lévő ingatlanok egyes bérlőinek személye (ÜZLETI TITOK) a kezdeményezésben írtak szerint a közérdekűség látszatát kelthetik, ugyanakkor mindezen bérlők a beszerző által piaci körülmények között, piaci alapon és áron magánbefektetőktől megvásárolt ingatlanokban már a korábbi tulajdonosok által piaci alapon és árázással megkötött bérleti szerződésekkel, a Ptk. rendelkezése alapján az ingatlan új tulajdonosára – beszerzőre - átszálló bérleti szerződések alapján vannak jelen. Közérdekű cél fennállásáról akkor lehetne beszélni, ha a beszerző azért keresne ingatlanokat a piacon, hogy azt a piaci ár alatt, mint egy állami szektort kiszolgálva biztosítsa ezen állami bérlők elhelyezését. Ezzel ellentétben a beszerző – csakúgy, mint az ingatlanpiacon jelenlevő versenytársai – az üzleti tervében lefektetett célok realizálását legjobban szolgáló befektetésekkel (ingatlanvásárlással, fejlesztéssel, értékesítéssel stb.) a legmagasabb hozam elérésére törekszik, függetlenül attól, hogy azt állami bérlővel realizálja vagy sem. A 2019 után jelentkező eredményessége nem állami beavatkozás következtében valósult

meg, hanem a portfóliójába 2015-óta bekerült ingatlanok eredményes értékesítésével, illetve a hosszútávon hasznosított ingatlanok szakmailag magas szintű, piaci bérleti díjat eredményező üzemeltetése révén érte el azt. Alátámasztandó a piaci standardoknak megfelelő működést, rögzítette, hogy minden egyes ingatlanjának bérelője tekintetében – legyen az állami vagy nem állami bérelő - törekszik az adott ingatlan kategóriájának megfelelő legjobb piaci árat (bérleti díjat) elérni. Ennek megfelelően a bérleti szerződések újonnan történő megkötése vagy korábbi bérelővel történő meghosszabbítása esetén a bérleti díjak minden esetben felülvizsgálatra és a piac aktuális lehetőségéhez mérten korrigálásra (emelésre) kerülnek. Mindezek mellett a tulajdonában álló ingatlanok üzemeltetése vonatkozásában a mindenkori „best practice” azaz a piacon követett „legjobb gyakorlat” szerinti „open book”, azaz „nyitott könyv”- szerinti elszámolást alkalmazza, mely szintén egyértelműen a piac által megkívánt működését támasztja alá. Bérleti és üzemeltetési szerződéseit piaci alapon meghatározott díjakon köti, illetve beszerzéseit a belső szabályzataiban rögzítettek mentén, értékhatártól függően versenyeztetési eljárás útján választja ki.

12. Végül kérte figyelembe venni, hogy a jogi állásfoglalás is kitér arra, hogy a közbeszerzési szabályozás a közérdekű tevékenységek között különbséget tesz abból a szempontból, hogy az adott tevékenység ipari, kereskedelmi jellegű-e vagy sem. Amennyiben egy tevékenység közérdekű ugyan, de egyben ipari, kereskedelmi jellegű is, akkor a tevékenységet végző szervezet nem minősül ajánlatkérőnek. Az EUB a Korhonen és társai ügyben (C-18/01) hozott ítéletben megállapította, hogy amennyiben egy vállalkozás normál piaci keretek között működik, profitorientált és üzleti kockázatokat vállal, akkor hiába szolgál közérdekű célokat, nem minősülhet ajánlatkérőnek, mivel ipari és kereskedelmi jellegű tevékenységet folytat. Hangsúlyozta az EUB, hogy amennyiben egy szervezet hagyományos piaci körülmények között működik, célja a profit elérése és viseli működésének esetleges veszteségeit, majdnem biztos, hogy működése kereskedelmi vagy ipari jellegű. A beszerző döntései jelentős részét maga hozza meg. Az Alapszabálya és Szervezeti Működési Szabályzata által rögzített döntési mechanizmusok megfelelnek a gyakorlatnak. Egyes, kifejezetten nagy értékű (1 Milliárd feletti) döntési jogosultságokat ugyan megtart magának az Alapító, de a számában jelentősebb, egyéb szakmai kérdéseket is felvető döntéseket maga a beszerző vezetése (Igazgatósága) jogosult meghozni. 2024. februárjában a beszerző szervezeti működését és ennek megfelelően a döntési hatásköröket érintő változás következett be az Igazgatóság felállítása révén. A változás a jogi állásfoglalásban rögzített megállapításokon érdemben nem változtat, az Alapító az Igazgatóság felállításával, illetve ezen testület döntési hatáskörének meghatározásával a beszerző eredményorientált működése során meghozandó döntések jelentősebb részét a korábbiakhoz képest még inkább a beszerző szakmai kompetenciájára bízta. Mint azt a jogi állásfoglalás is összegzi „ÜZLETI TITOK”

13. A beszerző a jogorvoslati eljárás során kifejtette, hogy az ÁSZ 2024. májusában kezdte meg a tárgyi vizsgálatát. Az ellenőrzött időszak 2023. január 1- 2023. december 31. A vizsgálatot lezáró jelentést a beszerző még nem kapta meg, csak annak tervezetét, így az eljárás befejezéséről nincs információja. Az ÁSZ adatbekérései szerinti adatszolgáltatásoknak maradéktalanul eleget tett, és – többek között – a 2020-2030. közötti időszakra vonatkozó középtávú üzleti stratégiáját, 2023. évre vonatkozó üzleti tervét is megküldte, illetve a helyszíni ellenőrzés során – a helyszínen felvett jegyzőkönyvben foglaltak szerint - nyilatkozatot is tett. Véleménye szerint az ÁSZ a kapott adatszolgáltatásokból, a kontextusból kiragadott állítások, mondatok és nyilatkozatok helytelen értelmezésével jutott arra a következtetésre, hogy a beszerző a Kbt. 5 § (1) bekezdés e) pontja alapján ajánlatkérőnek minősülhet. E körben kérte figyelembe venni a C-155/19. és C-159/19. sz. egyesített ügyek ben hozott EUB döntést, amely véleménye szerint megerősíti a 2014/24 irányelv közjogi intézmény fogalmának egyik lényegi feltételét; a közérdekű tevékenység kapcsán az uniós jogalkotó szándéka a kifejezetten közérdekű tevékenységre irányul, amikor meghatározza a közjogi intézmény fogalmi ismérveit. Fentiekre tekintettel rögzítette, hogy még abban az esetben

is, ha fennállna a tevékenység közérdekűsége, az ipari kereskedelmi jelleg meglétére tekintettel nem minősül közjogi intézménynek. Ezt követően részletesen vitatta az ÁSZ álláspontját. Többek között kitért az ÁSZ által a beszerző két beszerzésének vizsgálata mellett az egyes ingatlanok tekintetében tett megállapításaira is. E körben rögzítette, hogy kettő, 2023. évben megvalósított beruházásáról van szó. Az egyik a ÜZLETI TITOK került megvalósításra, míg a másik a ÜZLETI TITOK érintette (ÜZLETI TITOK) A ÜZLETI TITOK esetén kiemelte az ÁSZ, hogy „ÜZLETI TITOK” A beszerző nyilatkozott, hogy az ingatlanügylet értéke okán (ÜZLETI TITOK) a beszerző alapszabálya alapján hozott döntést az Alapító, azonban egyértelműen rögzíthető, hogy az Alapító döntését nem az alapozta meg, hogy a vásárlás időpontjában az ingatlan bérlője a ÜZLETI TITOK volt, hanem a beszerző szakmai alapon előkészített, az ingatlan vásárlási akvizíció megtérülését, eredményességét és jövőbeni hasznosítása révén elérhető profit bemutatását tartalmazó előterjesztésben előadott érvek. A ÜZLETI TITOK legnagyobb bérlője már ténylegesen a ÜZLETI TITOK volt, azonban a ÜZLETI TITOK mellett az ingatlanok további bérlői is voltak, illetve jelenleg is vannak. (ÜZLETI TITOK) Ez azonban önmagában nem alapozza meg egy bérbeadás közérdekű voltát, hiszen az irányadó az, hogy az adott bérlő – legyen az akár állami akár nem állami tulajdonban álló társaság – milyen alapon, milyen áron bérlő az adott ingatlant. Jelen esetben kijelenthető, hogy a beszerző egy magánbefektető által tulajdonolt és piaci bérleti díjon és konstrukció szerint bérbeadott ingatlan bérbeadói pozíciójában lépett be a Ptk. 6:340. § (2) bekezdése alapján. A ÜZLETI TITOK tekintetében pedig az ÁSZ annak tulajdonított jelentőséget (kiemelése alapján), „hogy a Társaság „hitelezési-veszteség mérséklési céllal 2009. október 19-én megvásárolta felszámolásból” a ÜZLETI TITOK található ÜZLETI TITOK komplexumot. A ÜZLETI TITOK tekintetében is elmondható a ÜZLETI TITOK vonatkozásában már rögzített azon gazdasági attitűd, mely szerint az ingatlan bérbeadás útján a több kisbérlővel együtt piaci alapú árazás szerint kialakított, az adott piaci környezetben adott időpontban elérhető legmagasabb bérleti díjon, a piacon bevett konstrukció szerint, open-book üzemeltetési elszámolás szerint kerül hasznosításra. Tehát ezen ingatlan esetében sem az állami/nem állami bérlő személye a mérvadó a beszerző szempontjából, hanem az adott bérlő által a számára „megtermelt” bérleti díjbevéttel elérhető profit.

14. A beszerző a Döntőbizottság felhívására csatolta a tulajdonát képező ingatlanvagyonról készült kimutatást (a 2023-2025. közötti ingatlanportfólióról), ingatlanonként feltüntetve a szerzés évét, a bérbeadás kezdő és befejező időpontját, a bérleti díjakat és a bérlőket. Nyilatkozott továbbá, hogy a 2017. évi CXCV. törvény 2017. december 28. napjától úgy módosította az MFB tv.-t, hogy az MFB feladatai közül kikerült a korábban 2. § m) pontban meghatározott célból az 2. § n) pontban meghatározott gazdasági társaságok részére a 3. § (1a) pontjában rögzített kizárólagos joggal, üzletszerűen nyújtott szolgáltatásokat rögzítő rendelkezés. A jogszabálymódosítás alapján látható azon jogalkotói szándék, miszerint több - többek között a beszerző által is végzett - tevékenység nem tartozik az MFB által kizárólagos joggal, az n) pontban rögzített társaságok részére – a 2. § m) pontban meghatározott (közérdekű) célból, kizárólagos joggal, üzletszerűen nyújtható – fejlesztési banki – tevékenységek közé. A jogszabály által megerősítést nyert, miszerint a beszerző által végzett - ingatlanokhoz kapcsolódó - tevékenység (üzemeltetés, gazdálkodás, értébecslés stb.) végzése nem tartozik az alapító fejlesztési tevékenységei közé, azt az adott leányvállalat nem közérdekű feladathoz kapcsolódóan, piaci alapon végezheti. Az anyavállalati kontroll a jogszabály jelenleg hatályos szövege szerint „az MFB Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alatt álló, valamint az MFB Zrt. közvetlen vagy közvetett tulajdoni részesedésével működő gazdálkodó szervezetek” felett kizárólag „tevékenységük megfelelő színvonalú ellátása, az átlátható és prudens működésük” érdekében érvényesül. Kérte figyelembe venni a jogalkotói indokolást is, amely szerint „Az MFB Zrt. nem klasszikus fejlesztési banki feladatának törlésével összefüggésben az MFB Zrt. ellenőrzési jogosultságára vonatkozó rendelkezések tekintetében az MFB tv. 2. § m) pontjának beiktatását megelőzően hatályos normaszöveg kerül visszaállításra.” Azáltal, hogy 2017. december 28-tól a 3. § (1a)

bevezetése is kikerült a törvényből, megszűnt az MFB azon monopóliuma, hogy egyes, a miniszter rendeletében meghatározott gazdasági társaságok részére, a 2. § m) pontban meghatározott célból kizárólagosan nyújtsa a törlésre került bevezetésben felsorolt szolgáltatásokat – e körben az ingatlanhoz kapcsolódó feladatokat (üzemeltetés, kezelés, értékbecslés) is. A jogszabályváltozás eredményeként az ingatlankezelési szolgáltatás kikerült a közérdekű feladatellátást támogató szolgáltatások közül. Ennek értelmében a törvénymódosítás is rámutat, miszerint a beszerző tevékenysége – nem tartozva az MFB által kizárólagosan fejlesztési banki tevékenységéhez kapcsolódó tevékenységek közé – piaci alapon, üzletszerűen végezhető és végzett ingatlankezelési, ingatlan-üzemeltetési feladat. Az MFB tv. bemutatott módosítása még hangsúlyosabban mutat rá arra, hogy a beszerző specifikus ingatlan-gazdálkodási feladatköre nem kapcsolódik közvetlenül az MFB-nek az MFB tv.-ben és az Alapszabályában meghatározott közérdekű gazdaságfejlesztési feladataihoz, a tőkeforrás biztosításával, fejlesztések finanszírozásával összefüggő feladatokhoz. Rögzítette a beszerző, hogy az EUB joggyakorlata alapján akkor tekinthetünk egy tevékenységet közérdekűnek, ha – függetlenül attól, hogy ugyanazon tevékenységet a piacon más, magánvállalkozás is nyújtja – olyan szükséglettel van szó, amelyet az állam maga akar kielégíteni. Olyan feladatok ezek, amelyek felett az állam a meghatározó befolyását fenn kívánja tartani. A fentiekben is bemutatott jogszabályváltozás is azt támasztja alá, hogy ilyen szándék a beszerző által végzett tevékenység vonatkozásában egyértelműen nem áll fenn. Nyilatkozott, hogy a beszerző valóban nyújt részben kibővítve is (lásd műszaki tanácsadói, értékbecslői és műszaki ellenőri) szolgáltatásokat az MFB-csoport, illetve azon belül különösen az MFB részére, de ezek kifejezetten olyan szakmai jellegű szolgáltatások, amelyek nem foglalnak magukban közérdekűségi többletelemet. Kijelenthető továbbra is, hogy az MFB Zrt. alaptevékenységéhez képest – amely megalapozza az alapító feladatellátásának közérdekűségét – maga a beszerző a cégcsoporton belül specifikus szakfeladatokat lát el. E szakfeladatok végzése – akár saját részére, akár a MFB-csoport többi tagja részére – nem juttat kifejezésre olyan többlettartalmat, melyet az EUB ítéletei a közérdekűség kritériumának minősítenek. Ezen kívül a tulajdonában, illetve bérletében levő ingatlanokat kezel, üzemeltet, hasznosít, fejleszt, értékesít, mely tevékenységek ugyanígy jellemzik az ingatlangazdálkodási piac más szereplőit is. Ingatlan-gazdálkodási tevékenysége végzése a szakma szabályai által (lásd különösen erre vonatkozó szabályzatok) meghatározott, s ez sem foglal magában közérdekűségi többlettartalmat. Az általa végzett tevékenység funkcionális szempontból a többi piaci gazdasági szereplő által végzett tevékenységhez hasonló, mely erre tekintettel nem foglal magában olyan többletet, hogy az, az állam által lenne ellátandó, vagy a közérdek miatt lenne szükséges.

15. A Döntőbizottság felhívására a beszerző csatolta a 2020. évi mérlege kiegészítő tájékoztatásában említett, 11.365.671.000.-Ft összegű, alapító által folyósított hitel tekintetében kötött szerződést és a szerződés valamennyi módosítását, valamint a 2021-2024. évek mérlegei kiegészítő mellékleteiben megnevezett, alapító által folyósított hitelek tekintetében kötött szerződéseket és annak valamennyi módosításait. Nyilatkozott, hogy a beszerzőnek a 2021-2024-es időszakban három élő hitelszerződése volt, ingatlanvásárláshoz kapcsolódóan. Mindhárom szerződés piaci alapon, piaci feltételek mentén, több ajánlat bekérését követően került általa megkötésre. A három kölcsönszerződéssel kapcsolatosan az alábbiakat közölte:

ÜZLETI TITOK

Csatolta az ingatlanvásárlásokhoz kapcsolódóan felvett kereskedelmi hitelről szóló, valamint kölcsönszerződéseket és módosításait, továbbá utóbbi két esetben az adósságszolgálati tartalékszámra óvadéki szerződést és a bevételi számla óvadéki szerződést.

16. Azzal összefüggésben, hogy a Döntőbizottság visszavonta az ügyintézési határidő kezdetére vonatkozó végzését a jogorvoslati eljárás során, az alábbiakat fejtette ki:

„A Tisztelt Döntőbizottság 14-es számú végzésében foglalt kifogásra figyelemmel jelezzük, hogy a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi

CIII. törvény 27. § c) pontja szerint a címzettnak kétszer 5 munkanap áll rendelkezésére arra, hogy a hivatalos iratokat átvegye. Erre tekintettel álláspontunk szerint nem róható fel Társaságunknak, hogy nem vette át a Tisztelt Döntőbizottság 13-as számú végzését azon a napon, amelyen azt feltöltötték a tárhelyre. E körben is hangsúlyozzuk, hogy Társaságunk minden esetben maradéktalanul együttműködött a Tisztelt Döntőbizottsággal az eljárás során, a rövid, 2-3 napos határidőket betartva teljesítette a felhívásokban foglaltakat, megadta a szükséges tájékoztatásokat, illetve csatolta a bekért iratokat. Itt kívánjuk azonban jelezni, hogy Társaságunk számára nem világos, hogy mi indokolta a 14-es számú végzés meghozatalát. A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 164. § (7) bekezdése szerint ugyanis az ügyintézési határidőt onnantól kell számítani, hogy a Közbeszerzési Döntőbizottsághoz a beszerzéssel kapcsolatban rendelkezésre álló összes irat hiánytalanul beérkezett. Tekintettel arra, hogy a Tisztelt Döntőbizottság 2025. október 18-án rendelkezett az ügyintézési határidő kezdetéről, és megállapította, hogy a beszerzéssel kapcsolatban rendelkezésre álló összes irat hiánytalanul beérkezett, nem világos számunkra, hogy milyen jogszabályi lehetőséggel élve döntött úgy a Tisztelt Döntőbizottság utólag, hogy ez a körülmény mégsem áll fenn. A 13-as számú végzésben megjelölt iratokat ugyanis a Tisztelt Döntőbizottság már korábban is bekérhette volna. A fentiekben túl szintén érthetetlen számunkra a 14-es számú végzésben foglalt, ügyintézési határidő kezdetét megállapító végzést visszavonó döntés arra tekintettel mi is, hogy a Tisztelt Döntőbizottság korábban már az ügyintézési határidő meghosszabbításáról rendelkezett. Nyomatékkal szeretnénk hangsúlyozni, hogy Társaságunk az eljárásban mindig, határidőben nyilatkozott, akármilyen rövid határidőt állapított meg a Tisztelt Hatóság. Megítélésünk szerint a „fegyverek egyenlőségének elve” sérül akkor, amikor a Tisztelt Közbeszerzési Hatóság nem tájékoztatja Beszerzót, hogy a Hatóság tekintetében mikor indul az eljárási határidő, az később miért kerül meghosszabbításra, illetve miként értelmezendő az, hogy a Hatóság saját eljárási határidejének kezdetét „visszavonja.” Az eljárást az Állami Számvevőszék kezdeményezte és ismereteink szerint az összes releváns adatot, dokumentumot továbbította Önök felé. Társaságunk az eljárásban jelen válaszukat megelőzően három alkalommal nyilatkozott, a Hatóság által kért dokumentumokat pedig hiánytalanul megküldte. A fentiekre tekintettel ügyféli jogaink érvényesülése érdekében, az Ákr. 5. § (2) b) pontjára hivatkozással kérjük a Tisztelt Közbeszerzési Döntőbizottság szíves tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy jelen eljárásban mikor kezdődött az ügyintézési határidő, mi az ügyintézési határidő tényleges napja, és mennyi időn belül várható a Tisztelt Döntőbizottság döntésének meghozatala.”

17. A beszerző a Döntőbizottság felhívására az alábbi táblázatban foglalta össze, hogy mely iratok azok, amelyek üzleti titokként történő kezelését kéri:

Dokumentum	Beküldés ideje	Jogszabályhely, mely szerint védett
Jogi állásfoglalás (kelt.:2017.03.31.)	2025.09.15.	az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvény 1. § (1) bek. és 6. § (1) bek.
Jogi állásfoglalás (kelt.: 2021.04.23.)		az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvény 1. § (1) bek. és 6. § (1) bek.
Táblázatként küldött melléklet a Társaság 2023-2025 ingatlanportfólióban lévő ingatlanokra vonatkozó adatokkal	2025.09.24.	az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvény 1. § (1) bek. és 6. § (1) bek.
Hitelszerződések (Spirál, TWIN; Szentgotthárd)	2025.11.12.	a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény 160. § (1)-(2) és 161. § (1) illetve az üzleti titok

		védelméről szóló 2018. évi LIV. törvény 1. § (1) bek. és 6. § (1) bek.
Kezdeményező/ÁSZ által - általunk ismert- megküldött dokumentumok közül: - A 2024. június 19.-én felvett jegyzőkönyv - A Társaság 2023. évi üzleti terve - A Társaság 2022-2030 évre vonatkozó középtávú üzleti stratégiája - A 6. sz. Alapítói határozat		az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvény 1. § (1) bek. és 6. § (1) bek.

A Döntőbizottság döntése és annak indokai

18. A Döntőbizottság a Kbt. 145. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 27. § (2) bekezdése alapján gondoskodott arról, hogy a beszerző által üzleti titoknak minősített adattartalmak ne kerüljenek nyilvánosságra. Előbbiek érdekében a határozatnak két változatát készítette el és a Kbt. 166. § (2) bekezdése alapján azon változat közzététele iránt intézkedett, amely nem tartalmaz üzleti titkot. Az ügyfelek részére megküldött változatban a beszerző által védett adatként kezelni kért tartalmak kiszűrítve jelennek meg.

19. A kezdeményezés tárgyát az képezte, hogy a beszerző megsértette-e a Kbt. 26. § (1) bekezdését, vagyis jogszerűtlen módon nem értesítette a Közbeszerzési Hatóságot a kezdeményező szerint fennálló Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontja szerinti ajánlatkérői minőségéről e jogállása fennállásától számított harminc napon belül.

20. A Döntőbizottság a beszerző által a jogorvoslati eljárás során előterjesztett, ügyintézési határidővel összefüggő észrevételével kapcsolatosan rögzíti, hogy a jelen jogorvoslati eljárás a Döntőbizottsághoz 2025. szeptember 9-én benyújtott kezdeményezés alapján a 2025. szeptember 10-én hozott D.576/2/2025. számú végzés útján került megindításra – amelyben szerepelt az ügyre irányadó ügyintézési határidő -, továbbá a Döntőbizottság az ügyintézési határidő kezdetéről a D.576/10/2025. számú végzésében rendelkezett. Utóbbi végzésben az alábbi tájékoztatás szerepelt:

„A Döntőbizottság a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 164. § (7) bekezdés utolsó mondata alapján értesíti az ügyfeleket, hogy a beszerző a közbeszerzéssel kapcsolatos iratokat, valamint érdemi észrevételét 2025. szeptember 24-én hiánytalanul rendelkezésre bocsátotta, továbbá 2025. október 16-án a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága megküldte a Döntőbizottság részére a beszerző és az annak egyedüli tagja (MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt.) teljes cégmásolatait. Ezen utóbbi nap az ügyintézési határidő kezdetére okot adó cselekmény/körülmény bekövetkezésének napja, mely az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 52. § (1) bekezdése alapján nem számít bele az ügyintézési határidőbe.”

A Döntőbizottság az általa 2025. november 7-én a D.576/14/2025. számú végzésével visszavonta az ügyintézési határidő kezdetének megállapítása tárgyában a D.576/10/2025. szám alatt hozott végzését az Ákr. 120. § (1) bekezdése alapján, tekintettel arra, hogy észlelte, hogy valamennyi irat nem került a részére csatolásra és a beszerzőt 2025. november 4-én további iratok benyújtására hívta fel. A Döntőbizottság a 2025. november 17-én a D.576/16/2025. számú végzésével ismételt tájékoztatást adott az ügyintézési határidő kezdetéről. Fentiekre tekintettel a

Döntőbizottság megállapította, hogy az ügyfelek a jogorvoslati eljárás során tájékoztatást kaptak az ügyintézési határidő tartamáról és annak kezdetéről, így megfelelő ismeretekkel rendelkeztek annak lejártáról is. A Döntőbizottság továbbá nem vizsgálta, hogy a beszerző képviselője mely okból vette át 2025. november 10-én a részére iratkérés tárgyában a D.576/13/2025. szám alatt küldött végzést, ezzel összefüggésben a terhére hátrányos jogkövetkezményt nem is állapított, állapíthatott meg.

21. A beszerző nyilatkozata és a cégnyilvántartás szerint a Döntőbizottság megállapította, hogy a kizárólagos állami tulajdonban lévő MFB 2007. május 21-én szerezte meg a beszerző részvényeinek 100 %-át. Az ügyfelek nyilatkozatai, továbbá a beszerző cégnyilvántartásában szereplő tevékenységi körei alapján megállapítható továbbá, hogy az ingatlanok fejlesztésével, kereskedelmével és bérbeadásával kapcsolatos tevékenységét legalább azóta végzi, mióta az MFB tulajdonába került, így azon körülmények, amelyekre a kezdeményező hivatkozik, vagyis, hogy a beszerző bizonyos mértékben közérdekű tevékenységet lát el, illetve felette egyéb ajánlatkérőnek minősülő szervezet közvetlenül vagy közvetetten meghatározó befolyást gyakorol, együttesen ezen időponttól kezdődően merülhetnek fel. A Döntőbizottság rögzíti azt is, hogy a Közbeszerzési Hatóság a beszerzőt a 2025. június 27-én kelt megkeresésben hívta fel az ajánlatkérői nyilvántartásba történő bejelentkezésre, amelynek határideje 2025. július 3. napján eredménytelenül lelet.

22. A Kbt. 2025. július 3-án hatályos 26. § (1) bekezdése szerint az ajánlatkérő – kivéve az 5. § (2) és (4) bekezdése szerinti ajánlatkérőt – köteles az e törvény hatálya alá tartozásáról, valamint az adataiban bekövetkezett változásról a Közbeszerzési Hatóságot értesíteni az e törvény hatálya alá kerülésétől, illetve a változástól számított harminc napon belül.

A Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontja szerint e törvény alapján közbeszerzési eljárás lefolytatására kötelezettek:

e) az a jogképes szervezet, amelyet nem ipari vagy kereskedelmi jellegű, kifejezetten közérdekű tevékenység folytatása céljából hoznak létre, vagy amely bármilyen mértékben ilyen tevékenységet lát el, feltéve, hogy irányítása az a)–f) pontban meghatározott egy vagy több szervezet, az Országgyűlés vagy a Kormány közvetlen vagy közvetett felügyelete alatt áll, vagy többségi részben egy vagy több ilyen szervezet (testület) finanszírozza, vagy egy vagy több ilyen szervezet (testület) választja meg a vezető tisztségviselőket, a döntéshozó szerv vagy a felügyelőbizottság tagjainak a többségét.

23. A kezdeményező szerint a beszerző a Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontja alapján minősül ajánlatkérőnek. Az ún. közjogi intézményi ajánlatkérői státusz fennállása tekintetében több feltétel vizsgálendő, konjunktív feltételként (1) először az, hogy a szervezet jogképes-e, (2) másodsor, hogy nem ipari vagy kereskedelmi jellegű, hanem kifejezetten közérdekű tevékenység folytatása céljából jött-e létre, vagy bármilyen mértékben ilyen tevékenységet lát el, (3) harmadrészt vagylagos feltételként,

- hogy a szervezet felett egy másik ajánlatkérőnek minősülő szervezet közvetlen vagy közvetett meghatározó befolyást gyakorol-e, vagy
- működését többségi részben egy másik, ajánlatkérőnek minősülő szervezet finanszírozza-e.

Amennyiben a két konjunktív feltétel közül az egyik, vagy a harmadik vagylagos feltételek közül az egyik nem áll fenn, az ajánlatkérői minőség megállapításának nincs helye.

24. A Döntőbizottság rögzíti, hogy az első és harmadik konjunktív feltétel fennállását a beszerző nem vitatta, a beszerző egyébként jogképes, mert jogi személyiséggel rendelkezik, illetve egyedüli tagja egy szintén ajánlatkérőnek minősülő, kizárólagos állami tulajdonnal működő gazdasági társaság. A második konjunktív feltétel – a beszerző által ellátott tevékenység

közérdekű jellege - tekintetében a beszerző és a kezdeményező között vita volt. A Döntőbizottság áttekintette azt a folyamatot, amely az európai közösségi, majd az európai uniós jogban ment végbe a „klasszikus ajánlatkérői” és „közjogi intézményi” kategória értelmezése során. Az Európai Közösségek Bírósága, majd az Európai Unió Bírósága (a továbbiakban együtt: Bíróság) értelmezte a közösségi jogot, így a C-44/96. számú, Mannemann Anlagenbau Austria és társai ügyében hozott ítéletében kimondta, hogy a közjogi intézmény közérdekű tevékenysége megállapítása szempontjából „közömbös, hogy ezen feladaton kívül egy ilyen szervezet szabadon végezhet egyéb tevékenységeket”. A C-360/96. számú, ún. BFI-ügyben továbbá kimondta, hogy még ha nem is kifejezetten közérdekű tevékenységre hozták létre a szervezetet, de tevékenysége utóbb ilyenekkel kibővült, akkor is ajánlatkérőnek minősül. Az ítélet szerint „általában azok a szükségletek [... közérdekűek...], amelyeket – a közérdekhez fűződő okok miatt – az állam maga akar kielégíteni, vagy amelyekre vonatkozóan meghatározó befolyást kíván megőrizni”. Az ítélet elvi megállapításai között szerepel továbbá az is, hogy különbséget kell tenni „egyfelől a nem ipari vagy kereskedelmi jellegű, másfelől az ipari vagy kereskedelmi jellegű közérdekű szükségletek között”, és a „nem ipari vagy kereskedelmi jelleg olyan kritérium, amely a közérdekű szükségletnek a [...] fogalmát pontosítja”. Lényeges megállapítást tartalmaz a témában a C-373/00. számú, ún. Adolf Trully ügyben hozott ítélet is. A Bíróság arra a megállapításra jutott, hogy „egy közjogi szervezet státusza nem attól függ, hogy mennyire jelentős részt képvisel a közérdeknek — ipari vagy kereskedelmi jellegű nem hordozó módon — szolgáló tevékenység az egész üzleti működésén belül”, továbbá, hogy még a „jelentős verseny fennállása” sem alapozza meg „önmagában azt a következtetést, hogy ne állna fenn közérdekű — ipari vagy kereskedelmi jellegű nem hordozó — szükséglet.”

25. A fentieket követően, amikor az Európai Unió újra-kodifikálta a közbeszerzésekre vonatkozó irányelvi előírásokat, a klasszikus ajánlatkérőkre vonatkozó 2014/24/EU irányelvben és a közszolgáltató ajánlatkérőkre vonatkozó 2014/25/EU irányelvben egyaránt rögzítésre kerültek a fentiekben ismertetett bírósági ítéletek elvi következtetései is.

26. A 2014/24/EU irányelv preambulumbekzdésének (10) bekezdése, valamint a 2. Cikk 1. és 4. pontjai az alábbiak szerint rendelkeznek:

„(10) Az Európai Unió Bírósága az ítélkezési gyakorlatában több alkalommal megvizsgálta az „ajánlatkérők”, valamint különösen a „közjogi intézmények” fogalmát. Annak egyértelművé tétele érdekében, hogy ezen irányelv személyi hatályának változatlanul kell maradnia, célszerű megtartani a Bíróság által alapul vett fogalom meghatározást, valamint a fogalom meghatározások megértésének elősegítésére beépíteni az ítélkezési gyakorlatból vett néhány pontosítást, anélkül azonban, hogy ezáltal megváltozna a joghatóság által kidolgozott fogalom értelmezése. E célból egyértelművé kell tenni, hogy az olyan szerv, amely szokásos piaci feltételekkel működik, nyereségorientált, és a tevékenysége végzéséből eredő veszteségeket maga viseli, nem tekintendő „közjogi intézménynek”, mivel azok a közérdekű célok, amelyek teljesítésére létrehozták, vagy amelyek teljesítésével megbízták, gazdasági vagy üzleti jellegűnek minősülhetnek. A Bíróság hasonlóképpen megvizsgálta a kérdéses intézmény finanszírozási forrásaival kapcsolatos feltételt, és többek között kijelentette, hogy a „nagyobb részében” finanszírozott azt jelenti, hogy több mint felerészben finanszírozott, továbbá az ilyen finanszírozásnak részét képezhetik a felhasználók által fizetett, a közjogi szabályokkal összhangban kivetett, kiszámított és beszedett összegek.

2. cikk

Fogalom meghatározások

(1) Ezen irányelv alkalmazásában a következő fogalom meghatározásokat kell alkalmazni:

1. „ajánlatkérő szerv”: az állami, területi és települési hatóságok, a közjogi intézmények, továbbá az egy vagy több ilyen hatóság, illetve közjogi intézmény által létrehozott társulások;

4. „közjogi intézmény”: olyan intézmény, amelyre a következők mindegyike jellemző:

a) amely kifejezetten olyan közérdekű célra jött létre, amely nem ipari vagy kereskedelmi jellegű;

b) amely jogi személyiséggel rendelkezik; és

c) amelyet többségi részben állami, területi vagy települési hatóság, vagy egyéb közjogi intézmény finanszíroz; vagy amelynek irányítása e hatóságok vagy intézmények felügyelete alatt áll; vagy amelynek olyan ügyvezető, döntéshozó vagy felügyelő testülete van, amely tagjainak többségét állami, területi vagy települési hatóság, vagy egyéb közjogi intézmény nevezi ki.”

27. Az uniós irányelv hatályba lépését követően a Bíróság vizsgálta a közjogi intézmény fogalmát a C-155/19. és a C/156/19. számú egyesített ügyekben. Az ítélet szerint a „közjogi feladatokkal megbízott jogalany akkor is kifejezetten [...] nem ipari vagy kereskedelmi jellegű közfeladatok ellátására létrehozott jogalanynak tekinthető, ha nem valamely közigazgatási szerv, hanem a magánjog hatálya alá tartozó szervezet formájában hozták létre, és egyes tevékenységei, amelyek tekintetében önfinanszírozási képességgel rendelkeznek, nem bírnak közjogi jelleggel.”

28. Az ügyfelek között elsősorban abban volt vita, hogy a beszerző ellát-e „nem ipari vagy kereskedelmi jellegű, kifejezetten közérdekű” tevékenységet. A kezdeményező az ÁSZ véleményét osztva elsősorban arra hivatkozott, hogy a beszerző tevékenysége azért közérdekű, mert feladatellátása során kiemelt figyelmet fordít az állami szektorra, továbbá álláspontja szerint még azért is, mert az alapító MFB tevékenységéhez járul hozzá a bankcsoport portfóliójába tartozó ingatlanvagyon kezelésével.

29. A Döntőbizottság rögzíti, hogy az MFB tv. rendelkezései alapján az MFB közérdekű tevékenységet lát el. A Döntőbizottság szerint ugyanakkor a MFB által ellátott közérdekű tevékenység az, amelyet az MFB tv. 2. §-a a bevezető rendelkezésében is rögzít: az MFB fejlesztési forrást biztosít a Kormány közép – és hosszú távú gazdaságstratégiája által meghatározott gazdaságfejlesztési célok megvalósításához. Nem arról van tehát szó, hogy az MFB tv. 2. § a-q) pontok által írtak önmagukban közérdekű tevékenységnek minősülnek, hanem arról, hogy a 2. § bevezető rendelkezésében rögzített közérdekű feladatellátás végett – fejlesztési forrás biztosítása – az MFB az a-q) pontokban rögzített tevékenységeket lát el. Adott esetben tehát a beszerző tevékenységi körébe tartozó ingatlanhasznosítás önmagában nem minősül közérdekű tevékenységnek, amennyiben azonban az hozzájárul az MFB közérdekű tevékenységéhez (fejlesztési forrásbiztosítás a Kormány céljaihoz), a közérdekűség megállapítható.

30. Fentieket meghaladóan figyelembe kell venni egyrészt, hogy az MFB tv. 3. § (1) bekezdése felhatalmazza az MFB-t üzleti tevékenység végzésére, de kimondja, hogy azt kizárólag a 2. §-ban szereplő feladataihoz, vagyis a közérdekű tevékenysége ellátásához közvetlenül kapcsolódóan teheti meg. Másrészt az MFB tv. néhány esetben áttöri a prudens működésre vonatkozó kötelező előírásokat, így a 8. § (3) bekezdés e) pontja lehetővé teszi a számára, hogy ingatlanforgalmazó, ingatlankezelő gazdálkodó szervezetben szerezzon vagy fenntartson részesedést.

31. A fentiekből következően, amikor az MFB megszerezte a beszerző részvényeit, azt nyilvánvalóan annak érdekében tette, hogy a beszerző az ingatlanforgalmazási, hasznosítási tevékenységének eredményével támogassa az MFB közérdekű feladatellátását, a Döntőbizottság szerint a kezdeményező is helyesen mutat rá arra, hogy előbbieket a beszerző SzMSz-e is megerősíti, amikor rögzíti, hogy a beszerző célja az MFB hatékony működésének támogatása.

32. A Döntőbizottság álláspontja szerint a beszerző tevékenysége – a közérdekű tevékenységet végző MFB támogatása – közérdekűnek minősül. A közérdekűség természetesen nem önmagában az ingatlanhasznosítási, kereskedelmi tevékenység miatt merülhet fel alappal, hanem arra figyelemmel, hogy a beszerző üzleti tevékenysége definiáltan is ahhoz szükséges, hogy a tulajdonosa közérdekű tevékenységét – fejlesztési források biztosítása a Kormány részére

– támogassa, a beszerző üzleti tevékenységének sikeressége így arányban áll az MFB közfeladatellátásával, mert az magasabb fejlesztési források biztosítását jelenti.

33. Az uniós joggyakorlat és a Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontjának az uniós jognak megfelelő értelmezése alapján nem elégséges ugyanakkor az ajánlatkérői minőség megállapításához az, hogy a közjogi intézmény közérdekű tevékenységet végez, ehhez az is szükséges, hogy tevékenysége bármely mértékben nem ipari vagy kereskedelmi jellegű is legyen. Kifejezetten a közérdekű tevékenység ipari vagy kereskedelmi jellegének megítélése kérdésében tartalmaz a vonatkozó uniós bírósági joggyakorlat alapján lényeges megállapításokat a Fővárosi Ítéltábla 3.Kf.380/2011/5. számú ítélete. Eszerint szempont lehet, hogy „a szervezet milyen célból jött létre, rögzített, vagy szabad árakat alkalmaz, végezhet-e egyéb tevékenységet, milyen versenykörülmények között működik (nyereségorientáltság, teljesítményelvűség, hatékonyság, kifizetődőség), a veszteségek kezelése miként történik.” A bíróság kimondta továbbá, hogy „ha az adott szervezet szokásos piaci feltételek között működik, nyereség elérésére törekszik, és viseli a tevékenységével együtt járó veszteségeket, valószínűtlen, hogy nem ipari kereskedelmi jellegű szükségletek kielégítésére törekszik.”

34. Rögzítendő, hogy a beszerző fentiek szerint közérdekűnek minősülő célja – fejlesztési forrás biztosítása a Kormány részére – teljesítése érdekében szervezi ingatlanhasznosítási, kereskedelmi tevékenységét. A Döntőbizottság megvizsgálta a kezdeményező által előadott körülményeket, továbbá beszerezte a beszerző kimutatását az utóbbi évek (2023-2025) ingatlanportfóliójáról és megállapította, hogy azok között nem felülreprezentáltak az állami intézmények, ÜZLETI TITOK. A Döntőbizottság továbbá a kezdeményező és az ÁSZ azon álláspontjával összefüggésben – amelyet a beszerző is elismert, - hogy 2019. évig bezárólag a beszerző erőteljesen veszteségesen működött, rögzíti, hogy az ajánlatkérői minőség fennállását – így azon belül a nem ipari, kereskedelmi tevékenységet – nem a 2019. évi, hanem az utóbbi évek adatai alapján értékelheti. Ezért azt vizsgálta meg, hogy a beszerző veszteséges működését követően milyen pénzügyi körülmények merültek fel a beszerző gazdálkodásában.

35. A beszerző 2019. évi mérlege szerint a beszerző saját tőkéje az előző évhez képest csökkent, 8.954.729.000.-Ft volt, ezzel együtt valóban veszteségesen működött, üzemi (üzleti) tevékenységének eredménye -41.430.000.-Ft és adózott eredménye is negatív, -79.872.000.-Ft volt. A beszerző saját és jegyzett tőkéje a 2020. évi mérleg szerint 2020-ban jelentősen, közel 12 milliárd forinttal emelkedett, előbbi 20.750.308.000.-Ft, utóbbi 19.055.300.000.-Ft lett. Ezzel együtt a mérlegében megjelent 12.972.011.000.-Ft kapcsolt vállalkozással szemben fennálló hosszú lejáratú kötelezettség, amely 2020. év végén 11.782.011.000.-Ft állományt mutatott. Az üzemi (üzleti) tevékenység eredménye pozitív, 345.000.000.-Ft, az adózott eredmény is pozitív, 220.579.000.-Ft lett. A 2020. évre vonatkozó mérleghez kapcsolódó kiegészítő melléklet szerint „tőkeemelésre 11 575 000 e Ft összegben került sor pénzbeli hozzájárulással. A cégbírósági bejegyzés kelte 2020.10.26.” A 2020. évi kiegészítő melléklet szerint továbbá a „forrás oldalon a saját tőke növekedését a pozitív adózott eredmény, a kötelezettségek csökkenését döntően a hitelállomány csökkenése jelentette”, rögzítésre került az is, hogy a „hosszú lejáratú kötelezettségek induló állománya 1 190 000 e Ft, átsorolásra került a rövid lejáratú kötelezettségekből a hosszú lejáratú kötelezettségek közé 1 140 000 e Ft. Folyósításra került 11 365 671 e Ft hitel, az összeg egy budapesti ingatlan vásárlását finanszírozta. A következő évi 723 660 e Ft törlesztés a rövid lejáratú kötelezettségekhez került. A hiteleket az Alapító folyósította. A záró állomány 12 972 011 e Ft.” A beszerző éves mérlegei szerint saját tőkéje 2021. év végén 21.868.767.000.-Ft, 2022. év végén 22.951.466.000.-Ft, 2023. év végén 24.708.418.000.-Ft, 2024. év végén 25.663.775.000.-Ft volt, kapcsolt vállalkozással szembeni hosszú lejáratú kötelezettségei a 2021-2024. években folyamatosan csökkentek, 2024 év végén 8.456.771.000.-Ft volt. A beszerző minden évben pozitív eredménnyel zárt. A 2021-2023. évi mérlegekhez kapcsolódó

kiegészítő mellékletek szerint „a forrás oldalon a saját tőke növekedését a pozitív adózott eredmény, a kötelezettségek csökkenését döntően a hitelállomány csökkenése jelentette.” A kiegészítő melléklet szerint

- 2021. évben a „hosszú lejáratú kötelezettségek induló állománya 12 972 011 e Ft. Tárgyévben ebből 79 000 e Ft törlesztésre került. A következő évi törlesztendő tételek 828 060 e Ft értékben átsorolásra kerültek a rövid lejáratú kötelezettségek közé, így a záró állomány 12 064 951 e Ft. A hiteleket az Alapító folyósította.”,
- 2022. évben a „hosszú lejáratú kötelezettségek induló állománya 12 064 951 e Ft. Tárgyévben ebből 84 000 e Ft törlesztésre került. A következő évi törlesztendő tételek 828 060 e Ft értékben átsorolásra kerültek a rövid lejáratú kötelezettségek közé, így a záró állomány 11 152 891 e Ft. A hiteleket az Alapító folyósította.”,
- 2023. évben a „hosszú lejáratú kötelezettségek induló állománya 11 152 891 e Ft. Tárgyévben ebből 1 073 000 e Ft törlesztésre került. A következő évi törlesztendő tételek 736 060 e Ft értékben átsorolásra kerültek a rövid lejáratú kötelezettségek közé, így a záró állomány 9 343 831 e Ft. A hiteleket az Alapító folyósította.”,
- 2024. évben a „hosszú lejáratú kötelezettségek induló állománya 9 343 831 e Ft. Tárgyévben ebből 151 000 e Ft törlesztésre került. A következő évi törlesztendő tételek 736 060 e Ft értékben átsorolásra kerültek a rövid lejáratú kötelezettségek közé, így a záró állomány 8 456 771 e Ft. A hiteleket az Alapító folyósította.”,
- 2024. évben 1.210.000.000.-Ft osztalék került kifizetésre az MFB részére.

36. A beszerző a Döntőbizottság felhívására a jogorvoslati eljárás során nyilatkozott, hogy a 2021-2024 években három élő hitelszerződése volt, mindháromat az MFB-vel kötött és amelyeket – a módosításokkal együtt – csatolt is. ÜZLETI TITOK

37. ÜZLETI TITOK

38. ÜZLETI TITOK

39. ÜZLETI TITOK

40. A Döntőbizottság szerint annak megítélésében, hogy a beszerző alapvetően olyan közérdekű céllal működik, amely nem ipari vagy kereskedelmi jellegű, kiemelt jelentőséggel bír a gazdálkodása. Látható, hogy az állami közérdekű feladatellátás megkezdésével egyidejűleg, és azóta folyamatosan, pénzügyi eszközökkel állami cég által biztosított saját tőkeemelés, legalább két jelentős összegű, nem teljes mértékben a piaci feltételeknek megfelelően folyósított, majd a feltételek alakításával a beszerző számára még kedvezőbbé vált kölcsönrel - a beszerző végső soron állami forrásból olyan segítséget kap, amellyel gazdálkodása és feladatellátása fenntartható. A fentiek alapján a Döntőbizottság megállapította, hogy a beszerző esetében alátámasztásra került a Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontja szerinti második konjunktív feltétel fennállása, vagyis, hogy a beszerző bizonyos mértékben közérdekű nem ipari, kereskedelmi jellegű tevékenységet végzett.

41. Fentiekre tekintettel a Döntőbizottság a Kbt. 145. § (2) – (3) bekezdése szerinti hatáskörében eljárva megállapította a beszerző Kbt. 5. § (1) bekezdés e) pontja szerinti ajánlatkérői minőségét, amellyel összefüggésben a beszerzőnek a Közbeszerzési Hatóság felé az ajánlatkérői nyilvántartásba történő bejelentkezési kötelezettsége áll fenn, amelynek elmulasztására tekintettel a Döntőbizottság a Kbt. 165. § (2) bekezdés d-e) pontjai alapján megállapította a jogsértés megtörténtét.

42. A Kbt. 165. § (3) bekezdés a) pontja szerint, amennyiben a Közbeszerzési Döntőbizottság határozatában jogsértést állapít meg, a közbeszerzési eljárás befejezése előtt felhívhatja a jogsértőt

az e törvénynek megfelelő eljárásra, illetve az ajánlatkérő döntésének meghozatalát feltételhez kötheti.

A Kbt. 165. § (6) bekezdés e) pontja szerint a Közbeszerzési Döntőbizottság a jogsértés megállapítása mellett bírságot szab ki, ha a Közbeszerzési Hatóság elnöke kezdeményezte a Közbeszerzési Döntőbizottság hivatalból való eljárását [153. §] és a Döntőbizottság megállapítja a jogsértés megtörténtét.

A Kbt. 165. § (7) bekezdése szerint a (6) bekezdésben meghatározott bírság összege – a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – a közbeszerzési eljárás becsült értékének, illetve részajánlattétel esetén a jogorvoslattal érintett rész értékének, a közbeszerzési eljárás jogtalan mellőzése esetén a szerződés értékének legfeljebb 15%-a.

A Kbt. 165. § (11) bekezdése szerint a Közbeszerzési Döntőbizottság annak eldöntésében, hogy indokolt-e a bírság kiszabása, valamint a bírság összegének megállapításában az eset összes körülményét, így különösen

a) a jogsértés súlyát,

b) a közbeszerzés tárgyát és értékét,

c) a jogsértésnek a közbeszerzési eljárást lezáró döntésre gyakorolt befolyását,

d) az e törvénybe ütköző magatartásnak az adott közbeszerzés vonatkozásában történt ismételt tanúsítását,

e) a jogsértés megtörténte és a jogorvoslati eljárás megindítása között eltelt hosszú időtartamot,

f) támogatásból megvalósult beszerzés esetén azt a körülményt, ha a jogsértéshez más szerv eljárásában a támogatás visszafizetésére vonatkozó szankció kapcsolódhat

figyelembe veszi. A bírság összegének megállapításakor figyelembe kell venni azt is, ha a jogsértés nyilvánvalóan szándékos volt.

43. A Döntőbizottság a Kbt. 165. § (3) bekezdés a) pontja alkalmazásával felhívta a beszerzőt arra, hogy a jelen határozat kézbesítését követő 30 napon belül értesítse a Közbeszerzési Hatóságot a Kbt. hatálya alá tartozásáról az elektronikus közbeszerzési rendszerben történő regisztráció útján.

44. A Döntőbizottság a bírságkiszabással összefüggésben rögzíti, hogy a Kbt. 165. § (6) bekezdés e) pontja alapján köteles volt bírságot kiszabni, tekintettel arra, hogy a Közbeszerzési Hatóság elnöke kezdeményezte hivatalból való eljárását [153. §].

45. A Döntőbizottság az ajánlatkérő terhére megállapított jogsértésre tekintettel kiszabott bírság esetében egyaránt figyelembe vette a jogsértés súlyát (Kbt. 165. § (11) bekezdés a) pontja). A beszerző terhére azt állapította meg, hogy a feltételek fennállása ellenére nem tett eleget az ajánlatkérőként nyilvántartott szervezetek közé történő bejelentkezési kötelezettségének, a nyilvántartásban történő részvétel egyébként a Kbt. nyilvánosság biztosítására vonatkozó alapelvéből levezetett előírás, így a kötelezettség teljesítése alapvető fontosságú. A Döntőbizottság a javára figyelembe vette ugyanakkor, hogy a jogsértés reparálható, amennyiben a beszerző a fenti határidőn belül eleget tesz kötelezettségének. A Döntőbizottság továbbá figyelembe vette a beszerző közérdekű tevékenysége fontosságát, amely forrás biztosítása a Kormány gazdaságpolitikájához, a jogsértés és a jogorvoslati eljárás megindítása között eltelt viszonylag rövid időtartamot, azt, hogy a jogvita eldöntéséhez több jogszabályi előírás, ítéleti előírás értelmezése volt szükséges, hogy a beszerző a jogorvoslati eljárás során együttműködő magatartást tanúsított és azt is, hogy a jogsértés elkövetésekor ebből eredően nyilvánvaló szándékosságra utaló körülményt nem tárt fel. A Döntőbizottság a Kbt. 165. § (11) bekezdés b-d) és f) pontjai szerinti irreleváns körülményeket nem értékelte a bírságkiszabás során.

46. Mindezen szempontokat összességében is mérlegelve a jogsértés megállapítására tekintettel a rendelkező részben megállapított összegű bírságot tartotta indokoltnak.

47. A Döntőbizottság a Kbt. 145. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 126. § (2) bekezdése alapján rendelkezett az eljárási költségek viseléséről.

48. A határozat közigazgatási perben történő elbírálását a Kbt. 170. §-a biztosítja. A Döntőbizottság tájékoztatja a feleket, hogy jelen határozat közigazgatási perben történő felülvizsgálatára a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 12. § (1) bekezdés és a 13. § (3) bekezdése a) pont aa) alpontja szerint a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes. A jogi képviselőt a Kp. 27. § (1) bekezdés b) pontja alapján kötelező. A kereseti kérelem elektronikus úton történő benyújtása a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (Dáptv.) 19. § (1) bekezdése és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése alapján kötelező.

Budapest, 2025. december 2.

Dr. Fáry Zoltán sk
közbeszerzési biztos

A kiadmány hitelül:

Kovács Krisztián
titkárságvezető

Kapják:

1. Beszerző képviselője, kizárólag elektronikus úton
2. Kezdeményező képviselője, kizárólag elektronikus úton
3. Nemzeti Fejlesztési Központ, kizárólag elektronikus úton
4. Közbeszerzési Hatóság Titkársága, kizárólag elektronikus úton