



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

---

**XXIV.**

**MAGYAR**

**INGATLANFEJLESZTÉSI**

**NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT**



2022

**Pályázó: MNB-Ingatlan Kft.**

**Pályamű: MNB Felügyeleti Központ és Pénzmúzeum**

TARTALOMJEGYZÉK

A projekt, az ingatlanfejlesztés ismertetése

A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk (rövid ismertető)



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

---

## A projekt, az ingatlanfejlesztés ismertetése

### Adatok

- **A létesítmény elnevezése és pontos címe**

MNB Felügyeleti Központ és Pénzmúzeum  
1122 Budapest, Krisztina krt. 6.; 6801/1 hrsz.; műemlék törzsszám: 12272

- **A nevező adatai**

MNB-Ingatlan Kft.; 1013 Budapest, Krisztina krt. 32. IV.em.; Bozó Péter ügyvezető; +36305809609; [peter.bozo@mnbingatlan.hu](mailto:peter.bozo@mnbingatlan.hu)

- **Beruházók adatai**

MNB-Ingatlan Kft.; 1013 Budapest, Krisztina krt. 32. IV.em.; Bozó Péter ügyvezető; +36305809609; [peter.bozo@mnbingatlan.hu](mailto:peter.bozo@mnbingatlan.hu)

- **Tervező, adatai**

MD STUDIO Építész Iroda; Szalay Tihamér cégvezető, vezető tervező; +36309501216; [szalay@md-studio.hu](mailto:szalay@md-studio.hu)

- **Kivitelező adatai**

RAW Development Kft., 1025 Budapest, Pusztaszeri út 59.; Pregitzer György cégvezető; +36205095892; [pregitzer.gyorgy@rawdevelopment.hu](mailto:pregitzer.gyorgy@rawdevelopment.hu)

- **Üzemeltetők adatai**

RAW Facility Management Kft.; 1025 Budapest, Pusztaszeri út 59.; Harmath Zoltán ügyvezető; +36705051559; [harmath.zoltan@rawdevelopment.hu](mailto:harmath.zoltan@rawdevelopment.hu)



## Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project	MNB Felügyeleti Központ és Pénzmúzeum	
telek területe / territory of the plot	5687	m2
beépített terület /constructed area	3685	m2
zöld terület / green area	1381	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	(bruttó szintterület: 21.837) 7378	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	17437	m2
építési költség, melyből /Total construction cost		millió HUF
saját erő/ own resource	100	%
hitel /loan	-	%
értékesítésből /from sales	-	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	97	%
1 évvel később/1 year later	-	%

## A projekt ismertetése

- **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója**

A több mint 80 év alatt külső megjelenésében alig-alig változó Postapalota épületének rekonstrukciójánál továbbra is kiemelt szempont volt, hogy a helyreállítás a műemléki elveknek maximálisan megfeleljen: a felújítás során tehát az épület külső tömege, sziluettje nem változhatott, a homlokzatot az eredeti állapotnak megfelelően kellett helyreállítani. A belső térben a főcsarnok és a főlépcsőház, az egykori pénztárcsarnok és az igazgatósági tanácsterem kiemelt védeltséget kapott.

- **Építészeti és városfejlesztési koncepció**

### Az épület története

A hajdani Postapalota terveinek elkészítésére 1923 tavaszán a kereskedelmi miniszter írt ki pályázatot. A pályázatot Sándy Gyula nyerte



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

---

meg, aki még ez évben megbízást kapott a tervek elkészítésére és a művezetésre.

Az építkezés két menetben történt, első ütemben a telefonközpontot magába foglaló déli szárny épült meg a több időt igénylő technológiai szerelés érdekében. Az északi oldalt csak akkor kezdték alapozni, amikor a déli teljes szerkezet már állt. Sándy az elkészült épületet 1925. december 13-án mutatta be a Magyar Mérnök és Építész Egylet tagjainak.

A gyors építés Sándy zsenialitásának köszönhető, hiszen pályázati tervén csak apróbb módosításokat kellett végrehajtani az építéshez. A 25 m maximális homlokzatmagassági előírást betartva úgy tudott 3 m belmagasságú 10 szintet elhelyezni, hogy még a legalsó terek is kielégítő megvilágítást kaptak. Ezek a szűk méretek viszont nagyon megnehezítették az épület megfeleltetését a mai igényekhez. Sándy körfolyosós rendszert tervezett, az irodák osztása az igényeknek megfelelően különböző méretekben lehetséges mivel az épület vasbeton pillérváz.

Míg az épület funkcionális kialakítása, szerkezeti rendje korának nagyon korszerű és előremutató megoldása, az épület külső megjelenésében egy útkeresés. Keverednek benne a historizáló elemek, népi ornamentális díszítések, valamint hatásosan sugároz premodern szándékot és törekvéseket.

Az elkészült épületet a II. világháborúig csak kisebb átalakítások érték. Az első komolyabb átalakítást a háborús helyzet kényszerítette ki: az ostrom alatt az épület több belövést kapott, szerkezete kibírta, azonban a belső terekben is zajló harcok eredményeképpen az épület teljesen kiégett, csak a tartószerkezetet tartalmazó kiégett rom maradt. Helyreállítása 1948-ra fejeződött be.

Az épület 1956-ban a Széna téri harcok során ismét jelentősen megsérült, de kevésbé, mint a háború alatt. Ismételt helyreállítása 1959-re megtörtént.

### A műemléképület

Az épület a Budapest helyi védettségű értékeinek jegyzékébe az épület az 54/1993 önkormányzati rendelettel került.

2008. február 1-től ideiglenes műemléki védelmet kapott. A védetté nyilvánítási javaslat szerint „*a védetté nyilvánítása elengedhetetlen a környezet történeti arculatának megóvása érdekében. A Moszkva tér*



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

---

*arculatát meghatározó kilencszintes, belső udvaros postapalota az egyik legnagyobb szabású postaépület, mely a szűkös költségvetés ellenére mind homlokzati kialakításában, mind a részletformák alkalmazásában egyedi”.*

A 9/2009 (III.06.) OKM rendelet 77. §-a nyilvánította az épületet az egész 6801/1 helyrajzi számú ingatlannal együtt műemlékké.

A műemlékké való nyilvánítás egyidejűleg meghatározta - viszonylag nagyobb területen - a műemléki környezetet.

A műemlékké való nyilvánítás a műemléket I. kategóriába sorolta, meghatározott a műemléki ingatlanra vonatkozóan a Magyar Állam javára elővásárlási jogot.

*„A védetté nyilvánítás célja a Sándy Gyula által tervezett, 1923-26 között historizáló stílusban épült Postapalota építészeti értékeinek megőrzése.”*

### A rekonstrukció

A Magyar Posta 2008. január 24-én nyilvános pályázat útján értékesítette az addig tulajdonában álló épületet.

Az építési telken álló hajdani Postapalota átépítésének, felújításának, bővítésének tervezésére 2009-ben az MD Studio Építész Iroda kapott megbízást. Az ingatlan akkori tulajdonosa sokáig kereste az épület legcélszerűbb hasznosíthatóságát. Készült az épületre tanulmányterv szálloda, bérirodaház, lakóház építésére, kereskedelmi funkcióra, illetve ezek számtalan kombinációjára. Végül 2011-ben építési engedélyezési terv készült bérirodaház funkcióra a földszinten kereskedelmi területekkel, az épület melletti kertterület alatt három szint mélygarázzsal.

Az építkezés megkezdését követően tulajdonosváltás történt, a terület és az épület tulajdonjoga az MNB Ingatlan Kft.-hez került. A kivitelezés kb. 50 %-os készültségénél döntés született arról, hogy az épület ne bérirodaházként, kiskereskedelmi funkcióval kerüljön hasznosításra, hanem a Magyar Nemzeti Bank a Felügyeleti Központ székházaként kívánta használni. Az új program szerint az épület alsó szintjein egy múzeum kialakítása is a tervek része lett. Az épület ismét áttervezésre került a magasabb és összetettebb funkcionális feladatokhoz igazodva.



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

---

Az épület építésének korában egy nagyon racionálisan és minden fölöslegest nélkülöző gazdaságos épületnek épült, mindenben kielégítette használóinak ésszerű elvárásait, de semmivel sem nyújtott többet. Pontosan ez, a már akkor határig történő kihasználtság nehezítette meg a tervezők munkáját abban, hogy az épület fizikai, geometriai határait nem átléphetően, a mai nemzetközi és építetői elvárásoknak, valamint a használó igényeinek megfelelő székház megvalósulhasson.

Az új, székház funkció lényegében és jelentősen nem tért el építészeti funkciójában a megtervezett és részben kivitelezett funkciótól, így a lényeges elemek, főleg a megépült szerkezet az új funkcionál is felhasználható volt, nem vált szükségessé – kisebb elemektől eltekintve - a már megépült elemek, szerkezetek visszabontása, átalakítása.

Az új program szerint az épület kettős funkciót tölt be. Az épület legnagyobb része MNB irodaház, egy kisebb területen a Magyar Pénzmúzeum és Látogatóközpont elhelyezése valósult meg. Mivel az épület egy jelentősen, csaknem két szintet átlósan lejtő területen áll, és az egyetlen földszinti megközelítését a székház reprezentatívva kialakított bejárata elfoglalta, ismét felmerült a Krisztina körutat a Széll Kálmán térrel összekötő, a Várfok utca alatti aluljáró megépítésének gondolata, amely így a Sándy köz (egykori Csaba utca) felől a múzeum méltó megközelíthetőségét biztosítja. (Az aluljáró terveit a Fömterv Zrt. és az Építész Stúdió Kft. készítették)

Így az épület földszintjén az irodaház funkciójához szükséges recepciós és előcsarnoki tereken kívül, és az irodai funkciótól függetlenül, annak zavarása nélkül helyezkedik el a múzeumi terület.

Az irodaépület jelenlegi főhomlokzata a Krisztina körüti homlokzat, az épület főbejáratai is itt helyezkednek el. A tervezett székházfunkció főbejárata is ebből az irányból van megoldva. Bár a tömegközlekedési kapcsolatok a Széll Kálmán tér felé esnek, azonban a Várfok utcai irányok nem biztosítanak az épülethez méltó megközelítést, rálátást. A megközelítést jelentősen javítja a kialakításra került Várfok utca alatti átjáró, ami szintbéli kapcsolatot létesít a Krisztina körút és a Széll Kálmán tér között.

Nem véletlen, hogy Sándy is az épület Krisztina körüti látványát kezelte kiemelten. Az épület fölépcsőháza is a Krisztina körüti épületszárnyban



van. Az eredeti háromkarú lépcsőház az épület reprezentatív lépcsőháza, amely műemléki szempontból is fontos és feltétlenül óvandó, bár kizárólag önállóan már működni nem képes függőleges kapcsolat köré van szervezve az irodaépület egyik függőleges közlekedő magja az előírások szerinti liftekkel, menekülő lépcsőházzal.

A székházi irodafunkciókon túl az épületen belül egyéb kiemelt terek kerültek kialakításra:

- Ügyfélszolgálati terület, amely az épület egyik legjelentősebb tere, lakossági közönségforgalmat bonyolít. Az épület földszintjén, a Krisztina körút és Vérmező sarokterében áll. A földszinti terület jó részére a T-COM istoly területe betüremkedik.
- Konferencia terület: +4. szinten került elhelyezésre a konferencia terület. A terület egy 100 fős konferencia termen és a szekciótermeken kívül pihenő- és catering előtereket, catering konyhát, vizesblokkot tartalmaz.
- 7. emeleti exkluzív tárgyaló: A tárgyalóterület, mely a tárgyalótéren kívül előterekből, teraszokból és szeparáltvizesblokkból áll, az épület egyik legfontosabb területe. Alkalmas tárgyalások lefolytatására, konferencia beszélgetésre, külső közvetítésre.
- Irodai kiszolgáló területek - étterem és konyha: az irodaház dolgozóinak kiszolgálására a földszinten, az átriumból nyílóan, a hajdani postautók garázsának helyén létesült. Az étterem ipari hangulatával jeleztük a terület eredeti funkcióját.
- Magyar Pénzmúzeum és Látogatóközpont: Közép-Európa leglátványosabb, leginnovatívabb pénzmúzeuma, ami a tudatos pénzkezelésre való nevelésen kívül határozottan hangsúlyozza, hogy egy ország, nemzet vagyonát az anyagi tartalékokon kívül sokkal jobban meghatározzák a szellemi értékei.

A múzeum területe az átjáró megépítésének köszönhetően önállóan megközelíthető a Sándy-köz (volt Csaba utca) felől, és önállóan működik a székháztól. Területéhez kapcsolódik a Krisztina körút és Sándy-köz sarkán lévő, műemlékileg védett volt pénztárcsarnok, mely most a múzeum kávézójának területe. (Múzeum belsőépítész terveit a Narmer Építészeti Stúdió készítette.)



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

---

A Postapalota a főváros egyik legegységibb, kiemelkedő városképi jelentőségű épülete, amely három kerület találkozásánál helyezkedik el, a nemrégiben felújított Széll Kálmán tér egyik legforgalmasabb gyalogos megközelítési útvonala mentén. Az épület műemléki rekonstrukciója során az épület funkcióbővítő fejlesztése is megvalósult: az irodaház funkció mellett élményalapú oktatási térként jelenik meg a Pénzmúzeum és turisztikai állomásként a Várfok utcai torony kilátója. A beruházáshoz kapcsolódó gyalogosátjáró kialakításával az épített környezet fejlesztése valósult meg. A felújítás során kiemelten lett kezelve az épület melletti, korábbi barnazónás ipari parkolóterület, melynek helyén a budai térség zöldfelületi rendszeréhez tartozóan a Vérmezőt lezáró, az épületet kihangsúlyozó parkfelület létesült, alatta 3 szintes mélygarázzsal.

- **Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)**

A budai hajdani Postapalota épületének műemléki rekonstrukciója, bővítése és átépítése. Funkciójában a Magyar Nemzeti Bank Felügyeleti Központ székháza, a Magyar Pénzmúzeum és Látogatóközpont otthona.

Az épület térszín felett 9, térszín alatt 3 szintes.

A szigorúan vett irodafunkción kívül tartalmaz egy múzeumi területet, konferencia területet, tárgyalószobát, térszín alatti parkolókat, ügyfélszolgálati területet, büfét, éttermet. Az épület Széll Kálmán tér felé eső tetőterasa, mely kávézóként működik a jövőben, külső személyek, turisták számára is látogatható. Innen fantasztikus panoráma nyílik szinte egész Buda területére.

- **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások**

A rekonstrukció során alkalmazott innovatív és környezetbarát építészeti megoldásokkal a lehető legkisebbre csökken a környezetterhelés, és hosszú távon gazdaságosan, fenntartható módon üzemeltethető a létesítmény.

A hosszú távú fenntarthatóság a legfontosabb szempont volt. Az épületet intelligens felügyeleti rendszer vezérli az energiafogyasztás minimalizálása, az épület leghatékonyabb működése érdekében.

A tetőn napelemes kiserőmű működik, mely jelentős mértékben kiváltja a hálózati elektromos energia igényt. Az épület hűtés-fűtés ellátása megújuló energiából történik, az egész épületet levegő hőszivattyú látja el.





- **A kivitelezés kezdete és befejezése**

Befejező ütem: 2020. április – 2021. szeptember

- **A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása**

Az épület felújítása saját forrásból valósult meg, értékesítésre nem került sor, jelenleg is az MNB-Ingatlan Kft. tulajdonában van. A felújítást követően a Magyar Nemzeti Bank Felügyeleti Központ székházaként irodaház funkciót tölt be. Az épületben került elhelyezésre a Magyar Pénzmúzeum és Látogatóközpont, ahol a látogatók interaktív, XXI. századi eszközök segítségével, a múzeumi élmény révén ismerhetik meg a hazai és nemzetközi gazdasági folyamatokat.

BUDA PALOTA:		25 896,1	m2	Területi arány
IRODATERÜLET:		13 966,0	m2	54%
MÚZEUMI TERÜLET:		2 299,8	m2	9%
VENDÉGLÁTÓ TERÜLETEK:		567,7	m2	2%
T-COM TERÜLETEK:		752,4	m2	3%
KISZOLGÁLÓ ÉS KÖZÖS FUNKCIÓJÚ TERÜLETEK		8 309,9	m2	32%

- **Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket.**

A közelmúltban még üresen, elhanyagoltan álló épület megújult, az újjáéledő külső és belső mellett az új funkcióhoz igazítottan modern gépészeti és technikai beépítésre került sor. A felújítást követően az átadott épület újra megtelt élettel, az elhanyagolt terület helyén zöld felületekben bővelkedő, megújult infrastruktúrával gazdagodó modern településrész született. A megújult ingatlan már önmagában is építészeti, műemléki és környezeti értéket képvisel.

- **Fotó melléletek**

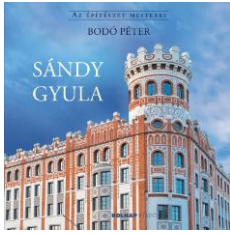
csatolt 'Épületfotók\_MNB Felügyeleti Központ és Pénzmúzeum' mappa szerint

- **Egyéb melléletek**



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

---



Bodó Péter: Sándy Gyula (Az építészet mesterei sorozat; Holnap Kiadó; 2022.

[https://pestbuda.hu/cikk/20220320\\_lenyugozo\\_belso\\_terek\\_bejartuk\\_a\\_felujított\\_postapalotát](https://pestbuda.hu/cikk/20220320_lenyugozo_belso_terek_bejartuk_a_felujított_postapalotát)

- **Angol nyelvű anyagok**

[https://pestbuda.hu/en/cikk/20220320\\_stunning\\_interiors\\_pestbuda\\_visited\\_the\\_renovated\\_postal\\_palace](https://pestbuda.hu/en/cikk/20220320_stunning_interiors_pestbuda_visited_the_renovated_postal_palace)



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

---

## **A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk word formátumban**

**Pályamű elnevezése és címe:** MNB Felügyeleti Központ és Pénzmúzeum; 1122 Budapest, Krisztina krt. 6.

**Pályázó:** MNB-Ingatlan Kft.

**Beruházó:** MNB-Ingatlan Kft.

**Tervező:** Szalay Tihamér és Jeney Andrea - MD Studio Építész Iroda

**Kivitelező:** RAW Development Kft.

Kiegészítő információ (word formátumban.)

### **Az ingatlanfejlesztés koncepciója.**

#### **Rövid ismertető.**

Az épület rekonstrukciójával befejeződött a Budapest Széll Kálmán tér környezetének revitalizációja. A beruházáshoz kapcsolódóan megvalósult a Várfok utcai aluljáró, mely szintbéli összeköttetést biztosít a Széll Kálmán tér és a Krisztina körút között, ezzel jelentősen megkönnyítve a jelentős közlekedési csomópont és a környék gyalogos és kerékpáros kapcsolatát és közlekedését.

Az épület melletti korábbi barnaövezeti terület zöldfelületként, közhasználatú városi parkként kapcsolódott a Vérmező zöldterületéhez, annak méltó befejezését képezve. Ezzel megvalósult az Erzsébet hídtól a Millenárisig húzódó, Buda legjelentősebb zöld tengelyének kialakítása.

Az épület és a kert alatt egy három szintes mélygarázs létesült, mely a környék parkolási gondjait enyhíti.

A műemléki épület az eredeti tervek alapján az eredeti anyagokkal, technológiával és igényességgel került az építéskori állapotára visszaállítva. Az épület ismét Buda, semmivel össze nem hasonlítható, egyedi, ikonikus épületévé vált.

Az új funkcióhoz igazodva az épületbelső igényesen, értékteremtően került kialakításra egyedi berendezéssel, a belső tereket gazdagító kortárs magyar képzőművészeti alkotásokkal.

A hosszú távú fenntarthatóság a legfontosabb szempont volt az építkezés során. Az épületet intelligens felügyeleti rendszer vezérli az energiafogyasztás minimalizálása, az épület leghatékonyabb működése érdekében.



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

---

A tetőn napelemes kiserőmű működik, mely jelentős mértékben váltja ki a hálózati elektromos energia igényt. Az épület hűtés-fűtés ellátása megújuló energiából történik, az egész épületet levegő hőszivattyú látja el.