



**KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG**  
**KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG**

*1026 Budapest, Riadó u. 5.*

*Tel.: 06-1/882-8594*

*Elektronikus kapcsolattartás: kozbeszerzes.hu*

**Iktatószám:** D.338/7/2025.

**A tanács tagjai:** Pulainé Dr. Horváth Hajnalka közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke, Bankóné Nagy Helga közbeszerzési biztos, Dr. Virágh Norbert közbeszerzési biztos

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

**A hivatalbóli kezdeményező képviselője:** Dr. Demendi Ágnes kamarai jogtanácsos

**Az ajánlatkérő:** BKM Budapesti Közművek Nonprofit  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
(Budapest, Kalotaszeg utca 31.)

**Az ajánlatkérő képviselője:** Dr. Rácz Zsolt Ügyvédi Iroda  
Dr. Piszkor Melitta ügyvéd  
(Budapest, Hold u. 8.)

**A közbeszerzés tárgya, értéke:** „K24224-BKM telephelyein végzendő szakipari munkák”  
500.000.000.-Ft

**Az eljárás EKR azonosítószáma:** EKR001687552024

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 az első kezdeményezési elem körében megállapítja, hogy az ajánlatkérő megsértette a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 50. § (4) bekezdésére tekintettel a Kbt. 76. § (6) bekezdés b) pontját.

A Döntőbizottság a második kezdeményezési elem kapcsán megállapítja, hogy az ajánlatkérő megsértette a közbeszerzési és tervpályázati hirdetmények feladásának, ellenőrzésének és közzétételének szabályairól, a hirdetmények mintáiról és egyes tartalmi elemeiről, valamint az éves statisztikai összegezésről szóló 44/2015. (XI.2.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) 36. § (2) bekezdés c) pontját.

A Döntőbizottság az ajánlatkérővel szemben a terhére megállapított jogsértésekkel összefüggésben 5.000.000.-Ft, azaz ötmillió forint bírságot szab ki.

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

A jogorvoslati eljárás során felmerült költségeiket az ügyfelek 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.

## **I N D O K O L Á S**

### **A jogorvoslat alapjául szolgáló tényállás**

1. Az ajánlatkérő 2024. szeptember 4. napján adta fel hirdetménykérelmét. A hivatalbóli kezdeményező tisztázási eljárása után, az eredeti tartalommal ajánlatkérő 2024. szeptember 16. napján az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (továbbiakban: EKR) EKR001687552024 azonosítószám alatt „K24224-BKM telephelyein végzendő szakipari munkák” tárgyban a Kbt. 112. § (1) bekezdés b) pont szerinti közbeszerzési eljárást indított. Az eljárás iránt 13 gazdasági szereplő jelezte érdeklődését.

2. Az ajánlattételi felhívás releváns rendelkezései:

A felhívás II.2.11) pontja szerint a közbeszerzés nem európai uniós alapokból finanszírozott.

II.1.2) Fő CPV-kód: 45000000-7

A felhívás II.2.4) pontja valamint a műszaki leírás szerint a közbeszerzés mennyisége:  
„A közbeszerzési eljárás célja az Ajánlatkérő telephelyein végzendő eseti jellegű építés-szerelési, szakipari, épületgépészeti, épület elektromos (gyenge áram-erős áram), kivitelezési, átalakítási és korszerűsítési munkák elvégzése, vállalkozási keretszerződés keretében. A BKM Nonprofit Zrt. székhelyén és telephelyein, általa használt, bérelt, tulajdonolt ingatlanain végzendő felújítási/korszerűsítési, átalakítási munkálatok megvalósítása érdekében a közbeszerzési eljárásban az alábbi munkanemekbe tartozó kivitelezési munkák kerülnek meghatározásra különösen: 1. Épületeken belüli átalakítási munkák komplett építési-szakiparral, épületgépészettel, épületvillamossággal együtt. 2. Építési-szakipari felújítási munkák épületen kívül-belül, falazatok, vakolatok, burkolatok, festések, külső hő és vízszigetelések, csapadékvíz elvezetés, és talajvíz elleni szigetelések készítése, bádogozások (kőműves, hideg,- melegburkoló, festő, szárazépítő, épületasztalos munkanemek). 3. Külső-belső nyílászárók javítása, átalakítása, cseréje, új szerkezetek beépítése, üvegfelületek kialakítása. 4. Felvonulási és építési segédszerkezeti, állványozási, alátámasztási munkák önállóan vagy építés-szerelési munkákhoz kapcsolódó megvalósításban. 5. Árnyékoló szerkezetek (belső szalagfüggönyök, rolók, relaxa, redőny stb.), hő és fényvédő fóliázások megvalósítása, telepítése. 6. Épületgépészeti munkák önállóan, vagy építési-szakipari munkákhoz kapcsolódóan. Víz-csatorna hálózat és berendezési tárgyak, hűtés-fűtés, légtechnikai munkák. Külső hálózatok kiépítése, javítása, szükség szerint alépítményekkel együtt. Előzőekkel összefüggő mérési, próbaüzemi, beüzemelési dokumentációk elkészítése (épületgépész munkanem). 7. Épületvillamossági munkák önállóan, vagy építési-szakipari munkákhoz kapcsolódóan. Világítási hálózatok, elosztók, gyengeáramú védőcsövezések, kültéri világítás hálózata és tárgyai. Előzőekkel összefüggő mérési, próbaüzemi, beüzemelési dokumentációk elkészítése. Igény szerinti IT és nyomvonal, valamint strukturált

hálózatépítési munkák elvégzése. Tervilágítási feladatok megvalósítása (épületvillamosság munkanem). 8. Tér és felület, burkolások, teherhordó vasbeton és betonfelületek készítése, térkövezés, járdaépítés, gyeprácsos-murvás parkolófelületek kialakítása, szegélyépítések, rézsűk és földmunkák készítése, kerítés építés-szerelés, egyéb útépítések, felújítások. 9. Új építések, beruházások az előzőekben felsorolt pontokban foglalt munkanemek felhasználásával, kiegészítve az új építéseknél szükségessé váló munkanemekkel (alapozás, szerkezetépítés, tetőhéjzat, bádogozás stb.). 10. Belsőépítészeti munkák, beépített bútorok és háztartási gépek beépítése, takarások, borítások készítése, párkányok készítése. 11. Építési munkákkal összefüggő kertészeti, zöldterület fejlesztés, támfal és kertépítés, locsolóhálózat-csapadékvíz elvezetés, kerti utak-járdák kialakítása, hulladékártólok és víztároló medencék építése, 12. Fentiekkel összefüggésben, szükséges szállítási munkák fuvarral, élőerővel, hulladék anyagok deponálása, építési terület folyamatos és befejezés utáni takarítása, szelektív hulladékszállítás biztosítása (szakszolgáltató telephelyén történő előválogatási alternatívával), befogadóhoz történő eljuttatása, dokumentálása. 13. Épületenergetikai jellemzőket befolyásoló építés-szerelési, kapcsolódó épületgépészeti, épületvillamossági, más szakipari munkák esetén (nyílászárócserék, üvegezések, világítási, épületgépészeti szolgáltató berendezések, szigetelések stb.) az energiahatékonysági előírásoknak és azok szellemének megfelelő anyagok és épületszerkezetek, munkafolyamatok alkalmazása szükséges. 14. Az épületszerkezeteken végzett munkák (pl. bontások) esetén a bolygatott szerkezet azbesztmentességéről dokumentáltan köteles a Vállalkozó meggyőződni, azbesztesség esetén pedig az azbesztmentesítést szakcéggel, a vonatkozó jogszabályi előírások betartásával köteles azt elvégeztetni. 15. Az előzőekben nem felsorolt, vagy részletezett/jelzett, minden egyéb (épületüzemeltetési, átalakítási, karbantartási munkák keretén belül nem elvégezhető), építési szerelési munka elvégzése, megvalósítása, kialakítása. Ezek az eljárás részeként kiadott, és nyertes ajánlattevő által beárazott részletes mintaköltségvetés szerinti munkadíjak és anyagdíjak alapján (illetve a szükségessé vált, de a mintaköltségvetésben nem szereplő anyagok tekintetében a TERC építőipari ár kalkulációban meghatározott mérték 100%-ában, továbbá a részletes mintaköltségvetésekben nem szereplő munkadíjak tekintetében pedig az ajánlattevő által a felolvasólapon megajánlott rezsióradíj alapján) kerülnek tételes elszámolásra. Ajánlatkérő rögzíti, hogy a nyertes ajánlattevővel keretszerződést kíván kötni, amelynek keretösszege 500 000 000 HUF. Ajánlatkérő a keretösszeg 70%-ig vállal lehívási kötelezettséget. Tájékoztató mennyiségű adatok: A munkákkal érintett épületek alapterülete: 8000 m<sup>2</sup> Gép földmunka: 704 m<sup>3</sup>, bontási-építési törmelék szállítás: 384 m<sup>3</sup>, aljzatbetonozás: 960 m<sup>2</sup>, falazás 48 m<sup>2</sup>, vakolás: 128 m<sup>2</sup>, szárazépítés: 1840 m<sup>2</sup>, beltéri nyílászárók cseréje, javítása: 80 db, homlokzati nyílászárók cseréje: 320 db, tető felülvilágítók cseréje: 576 m<sup>2</sup>, hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés: 2960 m<sup>2</sup>, felületképzés: 8800 m<sup>2</sup>, bádogozás: 720 m<sup>2</sup>, vízszigetelés: 2880 m<sup>2</sup>, hőszigetelés: 2880 m<sup>2</sup>, geotextília terítés: 2400 m<sup>2</sup>, térburkolat készítés: 2400 m<sup>2</sup>, szegélyépítés: 560 m<sup>2</sup>, épületgépészeti csővezeték szerelés: 1152 m, épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése: 352 db, elektromos vezeték alapszerelése 2880 fm, elektromos szerelvényezés: 1216 db, szellőztető berendezése: 20 db, takarítási munkák: 6592 m<sup>2</sup>. A munkákra vonatkozó részletes információkat és követelményeket a közbeszerzési dokumentáció részét képező műszaki leírás és az árazatlan egységár-táblázat (egységárgyűjtemény) tartalmazza. A teljesítéssel kapcsolatos további feltételek a szerződéstervezetben találhatóak. Folytatás: III.2.2) pont”.

Az ajánlatkérő többek között az alábbiakat írta elő:

“A jelen közbeszerzési eljárásban ajánlatkérő az érvényes ajánlattétel feltételeként – hiánypótlás lehetősége nélkül – az alábbiakat várja el:

- a) 3 452 db tételből álló egységárgyűjtemény beárazása,
- b) 46 db tételből álló rezióradíj táblázat beárazása,
- c) 3 db mintafeladat kidolgozása az alábbi tartalommal:
  - o Organizációs helyszínrajzok (mintafeladatonként)
  - o Organizációs tervleírás(ok) (mintafeladatonként)
  - o Műszaki és pénzügyi ütemterv az alábbiakban meghatározott tartalommal és leírtakkal összhangban a mintafeladatokra vonatkozóan kompletten egy megrendelés szerint kezelve
  - o Munkafázisok leírása (kizárólag a költségvetések szerinti műszaki tartalom tárgyköreire vonatkozóan)
  - o Árazott költségvetések benyújtása a mintafeladatokra vonatkozóan

A felhívás II.2.5) pontja szerint az értékelési részszerzőpontok az alábbiak:

<b>Értékelési részszerzőpont</b>	<b>Súlyszám</b>
2. Az M/2.1. alkalmassági követelményre bemutatott szakember alkalmassági követelményen felüli szakmai tapasztalata (min. 0., max 60 hónap)	5
3. Az M/2.3. alkalmassági követelményre bemutatott szakember alkalmassági követelményen felüli szakmai tapasztalata (min. 0. max. 36 hónap)	5
4. Projektterv kidolgozottsága	20
1. Ajánlati ár (nettó HUF) (II.2.13) szerint)	70

A felhívás II.2.7) pontja alapján a teljesítés időtartama 24 hónap. A szerződés nem meghosszabbítható.

A felhívás II.13) pontja szerint “Ajánlatkérő jelen eljárásban rögzíti, hogy az ajánlatokat a Kbt. 76. § (2) bekezdés c) pontja szerinti legjobb ár-érték arányt megjelenítő szempont szerint értékeli, az alábbiak szerint: Ár értékelési szempontok: 1. Ajánlati ár (nettó HUF) 1.1. Egységár-táblázat alapján képzett összesített nettó ajánlati ár (nettó HUF) – súlyszám: 65 1.2. Általános rezióradíj (nettó HUF) – súlyszám: 5 Minőségi értékelési szempontok: 2. Az M/2.1. alkalmassági követelményre bemutatott szakember alkalmassági követelményen felüli szakmai tapasztalata (min. 0., max 60 hónap) – súlyszám: 5; 3. Az M/2.3. alkalmassági követelményre bemutatott szakember alkalmassági követelményen felüli szakmai tapasztalata (min. 0. max. 36 hónap) – súlyszám: 5; 4. 4. Projektterv kidolgozottsága – súlyszám: 20

Az ajánlattevőnek ajánlatához szakmai ajánlatot kell benyújtani az alábbiak szerint: Ajánlattevőnek az 1.1. értékelési szempontra vonatkozóan be kell nyújtania az ajánlatkérő által kiadott árazatlan egységár-táblázatot (egységárgyűjtemény). Az „Egységár-táblázat alapján képzett összesített nettó ajánlati ár (nettó HUF)” esetén az ajánlattevő által megajánlott egységárak összeadásával és ajánlatkérő által meghatározott munkanemenkénti súlyozással képzett összesített nettó ajánlati ár értéket kell ajánlattevőnek megadnia. Az 1.2. „Általános rezióradíj (nettó HUF)” esetén Ajánlattevőnek a rendelkezésre bocsátott excel táblázat (rezióradíj táblázat) kitöltésével munkanemenként szükséges megadni az egyes rezióradíjakat. Ajánlattevőnek a rezióradíj táblázatban képzett átlagot kell megadni a felolvasólapon. Az egységárgyűjtemény és a rezióradíj táblázat kitöltésének részletszabályait az ajánlattételi dokumentáció és útmutató rögzíti. A 2-3. Minőségi értékelési szempontokra

(szakember(ek) többlettapasztalata) tett megajánlás tekintetében csatolni kell ajánlattevő nyilatkozatát, amelyben megjelöli a teljesítésbe bevonni kívánt szakember(ek)e(t), aki(k)nek többlettapasztalata az értékelés során bemutatása kerül, továbbá csatolni kell a szakemberek önéletrajzát. A szakmai önéletrajzban a szakmai tapasztalatra vonatkozó adatokat olyan részletességgel kell megadni, amelyből egyértelműen megállapítható, hogy a szakember rendelkezik az alkalmasság tekintetében előírt szakmai tapasztalattal és azon felül az értékelési szempontokra tett megajánlás szerinti többlettapasztalattal.

A 4. Minőségi értékelési szempont (Projektterv kidolgozottsága) tekintetében Ajánlattevőnek projekttervet kell benyújtania, amelynek részletes követelményeit a közbeszerzési dokumentáció rögzíti. Ajánlatkérő az 1.1. és 1.2. értékelési szempont vonatkozásában a fordított arányosítást, a 2. és 3. értékelési szempont vonatkozásában az egyenes arányosítás módszerét, a 4. értékelési szempont vonatkozásában pedig a pontkiosztás módszerét alkalmazza. Az értékelés vonatkozásában Ajánlatkérő alkalmazza a Közbeszerzési Hatóság útmutatóját a nyertes ajánlattevő kiválasztására szolgáló értékelési szempontrendszer alkalmazásáról (KÉ 2020. évi 60. szám; 2020. március 25.)”

A felhívás VI.3.9) További információk 10. pontjában ajánlatkérő rögzítette, hogy az helyszíni bejárást nem biztosít.

3. A közbeszerzési eljárás ajánlattételi dokumentációjának 10-14. oldalán az alábbiak szerint rögzítette ajánlatkérő a projektterv elvárt kidolgozottságát:

„13. oldal III. A 4. Minőség kritérium – Projektterv kidolgozottsága vonatkozásában az Ajánlattevőknek az ajánlatuk részeként Projekttervet kötelesek benyújtani annak érdekében, hogy Ajánlatkérő megbizonyodhasson a közbeszerzési eljárás tárgyát képező, a keretszerződés szerint történő megrendelések alapján az építési beruházás(ok) megfelelő munkaszervezés mellett történő megvalósításáról. A Projektterv benyújtása kötelező, amennyiben az Ajánlattevő nem nyújt be Projekttervet (vagy annak valamely értékelésre kerülő részét), úgy ajánlata érvénytelennek minősül, ezek vonatkozásában Ajánlatkérő a Kbt. 71. § (8) bekezdés b) pontjára tekintettel nem rendel el hiánypótlást.

Az ajánlattevő ajánlata részeként projekttervet köteles benyújtani a jelen közbeszerzés tárgyát képező egyes tervezett munkákra, azaz 1. Budapest, Kalotaszeg u. 31. HRSZ.: 3832/20 alatti „C” csarnok homlokzati nyílászáró- és hőszigetelés részleges felújítása, 2. BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. "C" csarnoképületének energetikai felújítása keretében épületvillamossági átalakítás (1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.), valamint 3. Új köztemető szállásépület emeletének belső átalakítása, új lakóhelyiségek kialakítása és egyéb felületképzési munkák (1108 Budapest, Kozma u. 8-10.) a közbeszerzési dokumentumok részeként Ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott műszaki dokumentációk alapján.

A projekttervet az alábbi feltételeknek és részletezettségnek megfelelően kell elkészíteni.

A projektterv valamennyi részének összeállítása során a közbeszerzési dokumentumokban közreadott organizációs követelmények, rajzok (pl. pályázati területek lehatárolása) kötelezően betartandóak! ...”

A dokumentációban rögzítésre kerültek az I. Ütemtervre (műszaki és pénzügyi), III. Organizációs tervre és II. A munkafázisok leírására vonatkozó tartalmi elemek és elvárások.

I. Ütemterv (műszaki és pénzügyi)

A projekttervnek tartalmaznia kell a mintafeladatok tárgyára vonatkozó pénzügyi és műszaki ütemtervet (napi részletezettséggel), azaz Gantt-diagramot, melyben az Ajánlattevő köteles minden, a kivitelezéshez szükséges tevékenységet szerepeltetni olyan részletességgel, hogy a számlák kibocsátásnak üteme, arányossága és összege pontosan összeegyeztethető legyen a műszaki készültséggel. A csatolt műszaki és pénzügyi ütemterv átláthatóan kell, hogy felölelje a tevékenységek (rész- és összevont tevékenységek) sorrendjét, kapcsolatát, azok költségigényeit, a kapcsolódó pénzügyi ütemezést (összeg, százalékos műszaki készülttség, kibocsátási határnap). Az ütemterv pénzügyi ütemezése vonatkozó részében csak ténylegesen elkészült vagy a tevékenységek (rész- és összevont tevékenységek) %-osan meghatározott készültségi fokának megfelelő költség elszámolása szerepeltethető. Az ütemtervnek a számlázási ütemeket, előlepszámlát (adott esetben), részszámlákat és végszámlát tartalmaznia kell a kiadott szerződéstervezet számlázásra vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével, a két mintafeladatot egy megrendelésként kezelve kell benyújtani az ütemtervet! Az ütemterv elkészítéséhez az Ajánlattevők Microsoft Project, Microsoft Excel, Projekt Director, vagy más az ütemterv elkészítésére alkalmas hasonló programot használhatnak.

#### I.2. Tartalmi és formai elvárás:

Az ütemterv maximális terjedelmének vonatkozásában az Ajánlatkérő nem szab korlátot, de abban a kivitelezés teljes folyamatára és terjedelmére vetítve minimum 25 tevékenységet (rész-, és összevont tevékenységek) kell szerepeltetni. A tevékenységek ismétlődhetnek. Az ütemtervnek valamennyi munkafázisra (a munkafázisok körét a jelen fejezet II. pontja tartalmazza) ki kell terjednie az ajánlati felhívás, az ajánlattételi dokumentációban foglalt figyelembevételével, továbbá figyelemmel kell lenni a kivitelezésre vonatkozó hatályos jogszabályokra és előírásokra.

Az ütemtervben szerepeltetni kell minden, a megvalósításhoz műszakilag-technológiailag szükséges tevékenységet, mely a kiadott dokumentációban (szerződéstervezet, árazatlan költségvetések, műszaki leírások, tervdokumentációk) szerepel, valamint az 1. pontban meghatározott kötelező tartalmakat.

#### II. A munkafázisok leírása

Az Ajánlattevő a projektterv részeként írásban fejtse ki a munkarészeken (ÉPÜLETGÉPÉSZET, ÉPÜLETELEKTROMOSSÁG, ÉPÍTÉSZET) BELÜL A MUNKARÉSZEN BELÜL IRÁNYADÓ *MUNKANEMEK* lentebb felsorolt *munkafázisait*, tételenként, melyek a műszaki leírással ellentétben kizárólag a költségvetések szerinti műszaki tartalom tárgyköreit tartalmazzák:

Budapest, Kalotaszeg u. 31. HRSZ.: 3832/20 alatti „C” csarnok homlokzati nyílászáró- és hőszigetelés részleges felújítása:

#### ÉPÍTÉSZET:

- Felvonulási létesítmények kialakítása
- Állványozási munkák
- Vakolási munkák
- Külső nyílászárók bontása, elhelyezése
- Álmennyezet építési munkái
- Épületlakatos szerkezetek elhelyezése
- Szigetelési munkák
- Felületképzési munkák
- Légkondicionáló berendezés munkálatai

BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. "C" csarnoképületének energetikai felújítása keretében épületvillamossági átalakítás (1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.)

**ÉPÍTÉSZET:**

- Falazás és egyéb kőműves munkák

**ÉPÜLETELEKTROMOSSÁG:**

- Felvonulási létesítmények
- Irtás, föld- és sziklamunka
- Költségtérítések
- Elektromos energiaellátás, villanyszerelés

Új köztemető szállásépület emeletének belső átalakítása, új lakóhelyiségek kialakítása és egyéb felületképzési munkák (1108 Budapest, Kozma u. 8-10.):

1. részfeladat – belső rekonstrukció I. ütem:
  - Bontási munkák
  - Helyszíni beton és vasbeton munka
  - Hideg- és melegburkolatok készítése
  - Felületképzési munkák
2. részfeladat – belső rekonstrukció II. ütem:
  - Szárazépítészeti munkák
  - Hideg- és melegburkolatok készítése
  - Felületképzési munkák

A kifejtésnek az alábbi *tárgykörökre* kell kitérnie: kivitelezés technológiai leírása, a kivitelezésre vonatkozó jogszabályi hivatkozások és erőforrás szükséglet.

A projektterv részeként be kell nyújtani a mintafeladatra vonatkozóan rendelkezésre bocsátott árazatlan költségvetést is az ajánlattevő által az egységár-táblázat (egységárgyűjtemény) szerint megajánlott egységárok alapján beárazva. A mintafeladatra vonatkozó árazott költségvetés nem képezi ajánlattevő árajánlatának részét. Ajánlattevő árajánlatának kizárólag az egységár-táblázatban (egységárgyűjteményben) szereplő egységárok minősülnek és azok kerülnek értékelés alá.

**III. Organizációs terv**

Az Ajánlattevő a projektterv részeként csatoljon organizációs tervleírást és tervrajzot (a továbbiakban: organizációs terv). Az organizációs tervre vonatkozó szakmai ajánlat bemutatja az ajánlattevő szolgáltatásainak előre tervezettségét, szervezetének a teljesítésre való felkészültségét és a minőség és környezetvédelem biztosítására tervezett tevékenységét, amivel a tervben előírt műszaki tartalom határidőre és a megfelelő biztonsággal kivitelezhető. Kikötés az organizációs tervvel kapcsolatban, hogy amennyiben az Ajánlattevő jelöléseket, szimbólumokat alkalmaz az organizációs terven abban az esetben csatolandó a megértéshez szükséges jelmagyarázat is.

Az organizációs terv és tervrajz maximális részletezettsége szempontjából az Ajánlatkérő nem szab korlátot, de minimálisan tartalmaznia kell feltüntetve rajta az alábbi *tárgyköröket*:

- adatok építési területre (méretei, tájolása),
- szükséges közterület foglalás feltüntetése (időszaka, mérete),
- beszállítási útvonalak,

- berendezések és eszközök beszállítása,
- építési terület vízellátása,
- építési terület elektromos energia ellátása,
- felvonulási és szociális és egészségügyi létesítmények,
- anyagtárolás,
- területigények pontos megjelölése (helyszín, méret),
- építési hulladékok tárolása és elszállítása.

Az organizációs tervvel és tárgykörökkel kapcsolatos tartalmi szempontok:

A felvonulási terület és kivitelezési munkaterület, közművek, közlekedési, mélyépítési és magasépítési létesítmények, meglévő és megmaradó környezeti, ill. kertészeti elemek mérethelyes grafikai megjelenítését az organizációs tervnek tartalmaznia kell (kótázott rajz benyújtása szükséges).

Az ajánlattevő által kialakított organizációs elrendezésnek (felvonulási terület, kivitelezési munkaterület, ideiglenes létesítmények elhelyezése, szállítási és közlekedési útvonalak kijelölése, anyagtárolási és raktározási területek, segédszerkezetek és építőgépek elhelyezése) az adottságok figyelembevételével a térben és időben optimálisnak kell lennie, biztosítania kell a vállalt kivitelezési feladatok szakszerű elvégezhetőségét, időbeli és térbeli megvalósíthatóságát. Optimális a megoldás időben akkor, ha az biztosítja a munka határidőre történő elvégezhetőségét, illetve a projekt teljesíthetőségét időben korlátozó vagy azt akadályozó feltételt nem tartalmaz. Optimális a megoldás térben akkor, ha az biztosítja a megvalósítás teljes időtartama alatt az ajánlattevő által az építési területen kijelölt felvonulási területeken a dokumentáció műszaki leírásában, árazatlan költségvetési kiírásában meghatározott építéstechnológia szerinti költséghatékony és biztonságos munkavégzést, az ideiglenes szerkezetek és létesítmények valamint segédszerkezetek és gépek helytakarékos, ütemezett elhelyezését, a szállítási és közlekedési útvonalakon az alkalmazni kívánt építőgépek és járművek biztonságos és akadálymentes használatát, a helyszíni anyagmozgatás és az anyag ki-/beszállítás akadálymentes lebonyolítását, az anyagtárolási és raktározási területek technológiai sorrendnek megfelelő volumenű rendelkezésre állását, továbbá az építési területen és annak környezetében a meglévő vagy megvalósítandó épített és természeti környezeti elemek védelmét.

A felvonulási és kivitelezési területen a megvalósításhoz, valamint az épített környezet használhatóságához szükséges segédszerkezetek és önjáró vagy telepített építőgépek bemutatását, azok telepítési helyét a terveknek tartalmaznia kell.

A munkaterületen belüli és ahhoz kapcsolódóan a szállítási, közlekedési körülmények és kapcsolatok megtervezését a tervnek tartalmaznia kell, különös tekintettel az aktuális épületben térben történő munkanemek egymásra épülésének bemutatásával az építési területre való beszállításának és a munkaterületen belüli mozgásának útvonalára és módjára.

Az organizációs terv összeállításakor a hulladékok szelektív gyűjtésére, megfelelő lerakóhelyre történő elszállítására és olyan módon és időtartamban való tárolására is törekedni kell, amely a környezetet nem terheli meg. Nem terheli meg a környezetet a hulladék gyűjtése akkor, ha annak helyszíni tárolása során környezetre nem gyakorol negatív hatást. Megfelelő az időtartam a hulladékok elszállítására, ha a gyűjtődényeket a megtöltésükkel azonnal (1 munkanapon belül) elszállítják.

Az organizációs tervben a grafikai megjelenítést tartalmazó rajzok mérete az olvashatóság miatt legfeljebb A3 lehet, a szöveges leírást tartalmazó részek A4 oldal méretben kell, hogy elkészüljenek.

Ajánlatkérő nem fogadja el és a pontozásnál nem veszi figyelembe a különféle, általános jellegű útmutatók, kézikönyvek, használati útmutatók, és egyéb leírások csatolását, továbbá nem csatolhatók olyan általános jellegű technológiai leírások sem, amelyek nem kapcsolódnak speciálisan jelen közbeszerzés tárgyához. Ajánlatkérő ilyen jellegű tartalmat csak olyan értelemben vizsgál, ha az az építkezésre közvetlenül vonatkozó leírás mellékleteként, a jobb megértés érdekében, részletes magyarázatként vagy adatforrásként kerül csatolásra.

4. A közbeszerzési eljárás ajánlattételi dokumentációjának 14-16. oldalán az alábbiak szerint rögzítette ajánlatkérő a projektterv pontozását:

<b>Projektterv kidolgozottsága értékelési részszempont</b>	<b>Súlyszám: 20</b>
<b>I. Ütemterv (műszaki és pénzügyi)</b>	
<i>1. Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek teljes körűek, logikailag megfelelő sorrendben követik-e egymást, és egymásra épülnek.</i>	<u>Kiosztható pontszámok: 0-15-30</u>
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek logikailag megfelelő sorrendben követik egymást, az ütemterv tartalmaz minden szükséges tevékenységet, a tevékenységek egymásra épülése áttekinthető.	30
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek logikailag megfelelő sorrendben követik egymást, de nem tartalmazznak minden szükséges tevékenységet, azonban mindez a megvalósítást nem veszélyezteti, a tevékenységek egymásra épülése áttekinthető.	15
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek logikailag nem megfelelő sorrendben követik egymást és/vagy a megvalósítást veszélyeztetik.*	0
*Az ütemterv logikailag nem megfelelő, ha a tevékenységek bemutatása során azok egymásutánisága nem a technológiai sorrendnek megfelelően történik és/vagy az ütemterv nem és/vagy nem teljes körben veszi figyelembe az organizációs instrukciókat.	
<i>2. Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez az Ajánlattevő rendelt-e költségeket. (átadáshoz, vagy esetleges ellenőrzési feladathoz nem kell költségeket rendelni)</i>	<u>Kiosztható pontszámok: 0-5-10-15-20</u>

Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő teljes körűen rendelt költségeket.	20
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő csak részben rendelt költségeket (maximum 4 tevékenységhez nem rendelt költséget).	15
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő csak részben rendelt költséget (maximum 8 tevékenységhez nem rendelt költséget).	10
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő csak részben rendelt költséget (maximum 12 tevékenységhez nem rendelt költséget).	5
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő hiányosan rendelt költséget (12-nél több tevékenységhez nem rendelt költséget).	0
<i>3. Az ütemterv alapján ellenőrizhető, hogy az ajánlattevő által benyújtani kívánt számlák összege arányos a műszaki készütséggel.</i>	<i><u>Kiosztható pontszámok: 0-5-10</u></i>
Valamennyi számla összege +/- 5 %-ban megfelel a számla kibocsátásáig elkészült tevékenységekhez rendelt költségek összegével.	10
A benyújtani tervezett számlák között van legalább 1 db olyan, melynek összege több mint +/- 5 %-ban eltér a számla kibocsátásáig elkészült tevékenységekhez rendelt költségek összegétől.	5
A benyújtani tervezett számlák között van legalább 3 db olyan, melynek összege több mint +/- 5 %-ban eltér a számla kibocsátásáig elkészült tevékenységekhez rendelt költségek összegétől.	0
<b>II. Munkafázisok leírása</b>	
<i>4. Munkafázisok leírásának bírálata</i>	<i><u>Kiosztható pontszámok: 0-5-7-10</u></i>
A leírás teljes körűen tartalmaz minden munkafázist és tárgykört.	10

A leírás részben tartalmaz minden munkafázist és tárgykört /maximum 1 munkafázis hiányozhat vagy lehet hiányos (az adott munkafázis leírása nem terjed ki minden tárgykörré)/.	7
A leírás részben tartalmaz minden munkafázist és tárgykört /maximum 2 munkafázis hiányozhat vagy lehet hiányos (az adott munkafázis leírása nem terjed ki minden tárgykörré)/.	5
A leírás részben tartalmaz minden munkafázist és tárgykört /5-nél több munkafázis hiányozhat vagy lehet hiányos (az adott munkafázis leírása nem terjed ki minden tárgykörré)/.	0
<b>III. Organizáció</b>	
<u>5. Organizációs terv bírálata</u>	<u>Kiosztható pontszámok: 0-7,5-15-22,5-30</u>
Az organizációs terv teljes körűen tartalmazza a meghatározott tárgyköröket, a tárgyköröknek megfelelő jelöléseket a tervrajzon és a jelmagyarázatot.	30
Az organizációs terv részben tartalmazza a meghatározott tárgyköröket, a tárgyköröknek megfelelő jelöléseket a tervrajzon és a jelmagyarázatot /maximum 2 meghatározott tárgykörös/vagy jelölés és/vagy jelmagyarázat hiányzik/.	22,5
Az organizációs terv részben tartalmazza a meghatározott tárgyköröket, a tárgyköröknek megfelelő jelöléseket a tervrajzon és a jelmagyarázatot /maximum 4 meghatározott tárgykörös/vagy jelölés és/vagy jelmagyarázat hiányzik/.	15
Az organizációs terv részben tartalmazza a meghatározott tárgyköröket, a tárgyköröknek megfelelő jelöléseket a tervrajzon és a jelmagyarázatot /6-nál több meghatározott tárgykör és/vagy jelölés és/vagy jelmagyarázat hiányzik és/vagy nem tartalmazza a meghatározott tárgyköröket és/vagy nem tartalmazza a megfelelő jelöléseket és/vagy nem tartalmaz jelmagyarázatot.	7,5
A leírás részben tartalmaz minden munkafázist és tárgykört /6-nál több munkafázis hiányzik vagy hiányos (az adott munkafázis leírása nem terjed ki minden tárgykörré)/.	0

Az ajánlattételi dokumentáció 11. oldalán az ajánlatkérő az alábbiakat írta elő:

„A csatolt műszaki és pénzügyi ütemterv átláthatóan kell, hogy felölelje a tevékenységek (rész-, és összevont tevékenységek) sorrendjét, kapcsolatát, azok költségigényeit, a

kapcsolódó pénzügyi ütemezést (összeg, százalékos műszaki készültség, kibocsátási határnap). Az ütemterv pénzügyi ütemezése vonatkozó részében csak ténylegesen elkészült vagy a tevékenységek (rész-, és összevont tevékenységek) %-osan meghatározott készültségi fokának megfelelő költség elszámolása szerepeltethető. Az ütemtervnek a számlázási ütemeket, előlegszámlát (adott esetben), részszámlákat és végszámlát tartalmaznia kell a kiadott szerződéstervezet számlázásra vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével, a három mintafeladatot egy megrendelésként kezelve kell benyújtani az ütemtervet!”

5. Az ajánlatkérő a műszaki specifikációban csatolta többek között a közbeszerzési eljárás ajánlattételi dokumentációjának önálló fejezetében a Műszaki tartalom - A BKM Nonprofit Zrt. telephelyein végzendő eseti jellegű építés-szerelési, szakipari, épületgépészeti, épület elektromos (gyenge áram-erős áram) kivitelezési, átalakítási, korszerűsítési munkákhoz dokumentumot, valamint a K24224\_rezsióradíj táblázat.pdf dokumentumot:

Műszaki tartalom - A BKM Nonprofit Zrt. telephelyein végzendő eseti jellegű építés-szerelési, szakipari, épületgépészeti, épület elektromos (gyenge áram-erős áram) kivitelezési, átalakítási, korszerűsítési munkákhoz –

„A BKM Nonprofit Zrt. székhelyén és telephelyein, általa használt, bérelt, tulajdonolt ingatlanain végzendő felújítási/korszerűsítési, átalakítási munkálatok megvalósítása érdekében a közbeszerzési eljárásban az alábbi munkanemekbe tartozó kivitelezési munkák kerülnek meghatározásra különösen:

1. Épületeken belüli átalakítási munkák komplett építési-szakiparral, épületgépészettel, épületvillamossággal együtt.
2. Építési-szakipari felújítási munkák épületen kívül-belül, falazatok, vakolatok, burkolatok, festések, külső hő és vízszigetelések, csapadékvíz elvezetés, és talajvíz elleni szigetelések készítése, bádогоzások.
3. Külső-belső nyílászárók javítása, átalakítása, cseréje, új szerkezetek beépítése, üvegfelületek kialakítása.
4. Felvonulási és építési segédszerkezeti, állványozási, alátámasztási munkák önállóan vagy építés-szerelési munkákhoz kapcsolódó megvalósításban.
5. Árnyékoló szerkezetek (belső szalagfüggönyök, rolók, relaxa, redőny stb.), hő és fényvédő fóliázások megvalósítása, telepítése.
6. Épületgépészeti munkák önállóan, vagy építési-szakipari munkákhoz kapcsolódóan. Víz-csatorna hálózat és berendezési tárgyak, hűtés-fűtés, légtechnikai munkák. Külső hálózatok kiépítése, javítása, szükség szerint alépítményekkel együtt. Előzőekkel összefüggő mérési, próbaüzemi, beüzemelési dokumentációk elkészítése.
7. Épületvillamossági munkák önállóan, vagy építési-szakipari munkákhoz kapcsolódóan. Világítási hálózatok, elosztók, gyengeáramú védőcsövezések, kültéri világítás hálózata és tárgyai. Előzőekkel összefüggő mérési, próbaüzemi, beüzemelési dokumentációk elkészítése.

Igény szerinti IT és nyomvonal, valamint strukturált hálózatépítési munkák elvégzése. Térvilágítási feladatok megvalósítása.

8. Tér és felület, burkolások, teherhordó vasbeton és betonfelületek készítése, térkövezés, járdaépítés, gyeprácsos-murvás parkolófelületek kialakítása, szegélyépítések, rézsúk és földmunkák készítése, kerítés építés-szerelés, egyéb útépítések, felújítások.

9. Új építések, beruházások az előzőekben felsorolt pontokban foglalt munkanemek felhasználásával, kiegészítve az új építéseknel szükségessé váló munkanemekkel (alapozás, szerkezetépítés, tetőhéjazat, bádgozás stb.).

10. Belsőépítészeti munkák, beépített bútorok és háztartási gépek beépítése, takarások, borítások készítése, párkányok készítése.

11. Építési munkákkal összefüggő kertészeti, zöldterület fejlesztés, támfal és kertépítés, locsolóhálózat-csapadékvíz elvezetés, kerti utak-járdák kialakítása, hulladéktárolók és víztároló medencék építése,

12. Fentiekkel összefüggésben, szükséges szállítási munkák fuvarral, élőerővel, hulladék anyagok deponálása, építési terület folyamatos és befejezés utáni takarítása, szelektív hulladékszállítás biztosítása (szakszolgáltató telephelyén történő előválogatási alternatívával), befogadóhoz történő eljuttatása, dokumentálása.

13. Épületenergetikai jellemzőket befolyásoló építés-szerelési, kapcsolódó épületgépészeti, épületvillamossági, más szakipari munkák esetén (nyílászárócserék, üvegezések, világítási, épületgépészeti szolgáltató berendezések, szigetelések stb.) az energiahatékonysági előírásoknak és azok szellemének megfelelő anyagok és épületszerkezetek, munkafolyamatok alkalmazása szükséges.

14. Az épületszerkezeteken végzett munkák (pl. bontások) esetén a bolygatott szerkezet azbesztmentességéről dokumentáltan köteles a Vállalkozó meggyőződni, azbesztesség esetén pedig az azbesztmentesítést szakcéggel, a vonatkozó jogszabályi előírások betartásával köteles azt elvégeztetni.

15. Az előzőekben nem felsorolt, vagy részletezett/jelzett, minden egyéb (épületüzemeltetési, átalakítási, karbantartási munkák keretén belül nem elvégezhető), építési szerelési munka elvégzése, megvalósítása, kialakítása.

Ezek az eljárás részeként kiadott, és nyertes ajánlattevő által beárazott részletes mintaköltségvetés szerinti munkadíjak és anyagdíjak alapján (illetve a szükségessé vált, de a mintaköltségvetésben nem szereplő anyagok tekintetében a TERC építőipari árkalkulációban meghatározott mérték 100%-ában, továbbá a részletes mintaköltségvetésekben nem szereplő munkadíjak tekintetében pedig az ajánlattevő által a felolvasólapon megajánlott rezsioradíj alapján) kerülnek tételes elszámolásra.”

K24224\_rezsióradij táblázat.pdf

Ssz.	Munkanem	Megajánlott rezsióradij
1.	Bontás, építőanyagok újrahasznosítása	0 HUF
2.	Építőgépek, szerszámok	0 HUF
3.	Felvonulási létesítmények	0 HUF
4.	Zsaluzás és állványozás	0 HUF
5.	Költségtérítések	0 HUF
6.	Irtás, föld- és sziklamunka	0 HUF
7.	Szivárgóépítés, alagsövezés	0 HUF
8.	Síkalapozás	0 HUF
9.	Mélyalapozás	0 HUF
10.	Helyszíni beton és vasbeton munka	0 HUF
11.	Előregyártott épületszerkezeti elem elhelyezése és szerelése	0 HUF
12.	Falazás és egyéb kőművesmunka	0 HUF
13.	Fém- és könnyű épületszerkezet szerelése	0 HUF
14.	Ácsmunka	0 HUF
15.	Vakolás és rabilolás	0 HUF
16.	Égéstermék-elvezetőrendszerek	0 HUF
17.	Cserépkályhák	0 HUF
18.	Szárazépítés	0 HUF
19.	Tetőfedés	0 HUF
20.	Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés	0 HUF
21.	Bádogozás	0 HUF
22.	Fa- és műanyag szerkezet	0 HUF
23.	Fém nyílászáró és épületlakat	0 HUF
24.	Üvegezés	0 HUF
25.	Felületképzés	0 HUF
26.	Szigetelés	0 HUF
27.	Árnyékolók beépítése	0 HUF
28.	Beépített berendezési tárgyak elhelyezése	0 HUF
29.	Közműcsatorna-építés	0 HUF
30.	Közműcsővezetékek és -szerelvények szerelése	0 HUF
31.	Útburkolatalap és makadámburkolat készítése	0 HUF
32.	Kőburkolat készítése	0 HUF
33.	Bitumenes alap és makadámburkolat készítése	0 HUF

34.	Betonpálya-burkolat készítése	0 HUF
35.	Út- és vasúti pályatartozékok készítése	0 HUF
36.	Elektromosenergia-ellátás, villanszerelés	0 HUF
37.	Épületautomatika, -felügyelet (gyengeáram)	0 HUF
38.	IT tételek	0 HUF
39.	Tűz- és füstvédelem	0 HUF
40.	Megújuló energiahasznosító berendezések	0 HUF
41.	Általános épületgépészeti szigetelés	0 HUF
42.	Épületgépészeti csővezeték szerelése	0 HUF
43.	Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése	0 HUF
44.	Szellőztetőberendezések	0 HUF
45.	Légkondicionáló berendezések	0 HUF
46.	Takarítási munka	0 HUF
<b>Általános nettó rezióradíj átlaga:</b>		<b>0 HUF</b>

6. A közbeszerzési szerződés tervezete az alábbi rendelkezéseket tartalmazta:

“7. Fizetési feltételek, számlázás

7.1. Megrendelő fizetési biztosítékot nem ad és egyéb szerződést biztosító mellékkötelezettségek sem terhelik.

Tekintettel arra, hogy jelen szerződés tárgyát építési beruházás képezi: amennyiben az egyedi megrendelés teljesítésének időtartama meghaladja a két hónapot, úgy a Megrendelő a Kbt. 135. § (7) bekezdése, és az építési beruházások, valamint a 322/2015. (X.30.) Korm. rendelet 30. § (1)- (3) bekezdése szerint előleg fizetését biztosítja Vállalkozó részére - a Tartalékkeret és általános forgalmi adó nélkül számított - teljes nettó Vállalkozói díj legfeljebb 5%-ának megfelelő mértékben, de legfeljebb kétszázötvenmillió forint összegben.

Vállalkozó az előleg igénybevétele érdekében az egyedi megrendelés megküldését követő 10 (tíz) munkanapon belül előlegbekerőt küld, amelyet Megrendelő a Vállalkozó előlegbekerőben foglalt számlaszámára történő átutalással, az abban foglalt (legalább 15 napos) teljesítési határidőben egyenlítő ki.

Vállalkozó az elutalt előleg számláján történt jóváírásának napjával az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi. CXXVII. törvénynek (a továbbiakban: ÁFA törvény) megfelelő előleg számlát állít ki és küld meg Megrendelő részére. Az előleg az első részszámlából kerül elszámolásra, amelyen feltüntetésre kerül az első rész ellenértéke, az előleg negatív előjellel és a különbözet, mint maradék kötelezettség kerül kifizetésre Megrendelő által. Amennyiben az első részszámla nem fedezi az előlegszámla összegét, úgy a további számlák, vagy ha a Vállalkozó jelen szerződésben foglaltak alapján egy végszámla benyújtására jogosult, úgy annak benyújtásával egy időben esedékes – mindaddig, amíg az előleg teljes visszafizetése meg nem történik – a szerződésben meghatározott fizetési feltételek szerint.

7.2. A számlázás menete:

A számlát a mindenkor hatályos, az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: ÁFA törvény) 163. §-ában foglaltaknak megfelelő időben kell kiállítani.

Amennyiben az egyedi megrendelés nettó ellenszolgáltatási összege a huszonötmillió forintot meghaladja, úgy Ajánlatkérő 5 darab számla benyújtásának lehetőségét biztosítja: nyertes Ajánlattevő az első részszámla benyújtására az általános forgalmi adó nélküli megrendelési érték 15%-át elérő megvalósult teljesítés esetén, a második részszámla benyújtására 35%-os teljesítés esetén, a harmadik részszámla benyújtására 60%-os teljesítés esetén, a negyedik részszámla benyújtására 80%-os teljesítés esetén, végül az utolsó számla benyújtására 100%-os teljesítés esetén lehetséges, ezen előrehaladottsággal megegyező százalékos mértékben.

A nettó huszonötmillió forintot el nem érő egyedi megrendelés esetén a Vállalkozó a készre teljesítést és a teljesítésigazolás Megrendelő általi aláírását követően egy darab számla benyújtására jogosult.

Vállalkozó tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen szerződés a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 32/A. §-a alá tartozik, úgy a Megrendelő a Vállalkozó számláját az ott meghatározott módon, kizárólag az ott meghatározott feltételek Vállalkozó általi teljesítése esetén fizeti ki.

Vállalkozó (rész)számla kiállítására a Megrendelő által aláírt – az egyes részteljesítésekhez kapcsolódó – teljesítésigazolás(ok) kézhezvételét követően jogosult.

Felek az ÁFA törvény 55. §-a szerinti teljesítés utáni elszámolásban állapotnak meg akként, hogy Vállalkozó – a Megrendelő által leigazolt szerződésszerű teljesítést követően – egyedi megrendelésenként 1 (vagy a fentiek szerint több) darab számla kiállítására jogosult és köteles. Vállalkozó a számlát a teljesítést követő 8 napon belül köteles kiállítani és haladéktalanul megküldeni Megrendelő részére.”

7. A közbeszerzési eljárás során két kiegészítő tájékoztatás kérés és kettő előzetes vitarendezés történt, melyeket ajánlatkérő megválaszolt, illetve elutasított.

8. Az ajánlattételi határidő lejártáig, 2024. október 3. napján 10:00 óráig a 13 érdeklődő gazdasági szereplő részéről három ajánlat került benyújtásra.

9. Az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárást az ajánlatok elbírálásáról készített, 2024. november 11. napján megküldött írásbeli összegezésben eredményessé nyilvánította, amely alapján a közzétett eljárás eredményéről szóló tájékoztató hirdetményben nyertes ajánlattevőként az Nimród-Bau Beruházó és Kivitelező Kft. ajánlattevőt jelölte meg.

Az összegezés V.2.1) pontja az érvényes ajánlattevők felsorolását tartalmazta az alábbiak szerint:

1. Csízió-Stúdió Építési Kft.:

1.1. Egységár-táblázat alapján képzett összesített nettó ajánlati ár (nettó HUF): 176 527 825

1.2. Általános rezsióradíj (nettó HUF): 10 550

2. Az M/2.1. alkalmassági követelményre bemutatott szakember alkalmassági követelményen felüli szakmai tapasztalata (min. 0. max. 60 hónap): 60

3. Az M/2.3. alkalmassági követelményre bemutatott szakember alkalmassági követelményen felüli szakmai tapasztalata (min. 0. max. 36 hónap): 36

4. Projektterv kidolgozottsága (A felolvasólapon adat nem kerül feltüntetésre, tekintettel arra, hogy az nem számszerűsíthető. Ezen értékelési részszerzőpont vonatkozásában csatolt projektterv kerül pontozásra a közbeszerzési dokumentumban rögzített követelményeknek megfelelően.

## 2. Gépészet Plusz Kft.:

- 1.1. Egységár-táblázat alapján képzett összesített nettó ajánlati ár (nettó HUF): 232 272 872
- 1.2. Általános rezsioradíj (nettó HUF): 9 200
2. Az M/2.1. alkalmassági követelményre bemutatott szakember alkalmassági követelményen felüli szakmai tapasztalata (min. 0. max. 60 hónap): 60
3. Az M/2.3. alkalmassági követelményre bemutatott szakember alkalmassági követelményen felüli szakmai tapasztalata (min. 0. max. 36 hónap): 36
4. Projektterv kidolgozottsága (A felolvasólapon adat nem kerül feltüntetésre, tekintettel arra, hogy az nem számszerűsíthető. Ezen értékelési részszerzőpont vonatkozásában csatolt projektterv kerül pontozásra a közbeszerzési dokumentumban rögzített követelményeknek megfelelően.

## 3. Nimród-Bau Beruházó és Kivitelező Kft.:

- 1.1. Egységár-táblázat alapján képzett összesített nettó ajánlati ár (nettó HUF): 223 597 316
- 1.2. Általános rezsioradíj (nettó HUF): 10 000
2. Az M/2.1. alkalmassági követelményre bemutatott szakember alkalmassági követelményen felüli szakmai tapasztalata (min. 0. max. 60 hónap): 60
3. Az M/2.3. alkalmassági követelményre bemutatott szakember alkalmassági követelményen felüli szakmai tapasztalata (min. 0. max. 36 hónap): 36
4. Projektterv kidolgozottsága (A felolvasólapon adat nem kerül feltüntetésre, tekintettel arra, hogy az nem számszerűsíthető. Ezen értékelési részszerzőpont vonatkozásában csatolt projektterv kerül pontozásra a közbeszerzési dokumentumban rögzített követelményeknek megfelelően.

Az összegezés V.2.2) pontjában foglaltak alapján az ajánlatkérő az ajánlatok értékelése részben a három érvényes ajánlat vonatkozásában rögzítette az elért összpontszámokat, az ajánlatok rangsorát, valamint az V.2.1) pontban 1-4- pontban már rögzítetteket. A projektterv kidolgozottsága a 4. pont alapján nem számszerűsíthető adat.

Az összegezés V.2.3) pontja alapján az ajánlatkérő meghatározta az ajánlatok értékelése során adható pontszám alsó és felső határát.

Az összegezés V.2.4. pontja megegyezett a felhívás II.13. pontjában is rögzítettekkel, azon túlmenően egyéb az ajánlattevők értékelésére vonatkozó adatot nem tartalmazott.

Az ajánlatkérő és a nyertes ajánlattevő között vállalkozási szerződés megkötésére 2024. november 26. napján került sor.

### **A hivatalbóli kezdeményezés**

10. A kezdeményező 2025. május 27-én terjesztette elő jogorvoslati kezdeményezését a Kbt. 152. § (1) bekezdés a) pontja alapján. Két kezdeményezési elembe foglalta össze az ajánlatkérő által megvalósított jogsértést az alábbiak szerint.

11. Az első kezdeményezési elembe rögzítette, hogy az ajánlatkérő által az eljárás ajánlati felhívásának II.2.5.) pontjában előírt „4. A Projektterv kidolgozottsága” értékelési részszerzőpont sérti a Kbt. 50. § (4) bekezdését, a Kbt. 76. § (6) bekezdés b), illetve a Kbt. 2. § (1)-(2) bekezdésében foglalt alapelvekre tekintettel a Kbt. 76. § (6) bekezdésének c) pontját. Rámutatott, hogy a Kbt. 76. § (6) bekezdés b) pontja szerint az önkényes értékelés elkerülése érdekében az odaítélési szempontoknak mennyiségi vagy szakmai szempontok alapján

értékelhető tényezőkön kell alapulniuk. Ehhez ajánlatkérőknek egyértelműen meg kell határozniuk, hogy az ajánlati elem mely összetevőit, tulajdonságait fogják vizsgálni az értékelés során. A kezdeményezéssel érintett közbeszerzési eljárás megindításának napján hatályos – a Hatóság keretében működő Tanácsnak a nyertes ajánlattevő kiválasztására szolgáló értékelési szempontrendszer alkalmazásáról (2020. március 25.) szóló útmutatója (a továbbiakban: Útmutató) szerint az ajánlatkérőknek olyan értékelési szempontrendszert kell kidolgozniuk, amely objektív szempontokon alapul, kerüli a szubjektív tényezőket, melyeknél nem kikövetkeztethető, nem nyomon követhető az ajánlatkérői pontozás. Az Útmutató szerint továbbá az értékelés alapját képező pontkiosztási kritériumok nem tekinthetők objektív tényezőkön alapuló, szakmailag egyértelműen megítélhető feltételeknek, ha a pontok kiosztása olyan szubjektív kritériumokon alapul, mint például „egyértelműen lehatároltak”, „jól határozza meg”, „könnyebben betartható, realisabb”, „a felsorolás teljeskörű”, „logikus és hierarchikus struktúrában való bemutatás”, „érdemben indokolja”, „hibás, hiányos” stb. Az értékelés módszere ezen szempontok tekintetében nem alkalmas az ajánlatok objektív értékelésére. A kezdeményezéssel érintett közbeszerzési eljárás ajánlattételi dokumentációjának 14-16. oldalain található meg, hogy az ajánlatkérő milyen módon pontozta a projektterv kidolgozottságát, mint 4. értékelési részszerzőpontot.

A kezdeményező kiemelte, hogy az ajánlatkérő által alkalmazott módszertan több olyan, a közbeszerzési dokumentumokban meg nem határozott szempontot tartalmaz, amely önkényes döntési lehetőséget biztosít az értékelés során. Így a táblázat szerint az „I. Ütemterv” pontozása kapcsán nem egyértelmű, hogy az ütemtervben feltüntetett tevékenységek pontosan milyen szempontok szerint követik egymást „logikailag megfelelő sorrendben”, illetve mik azok a „szükséges tevékenységek”, amelyeknek egymásra kell épülnie.

Rögzítette, hogy a táblázatban adott meghatározás szerint logikailag akkor megfelelő a sorrend, ha az technológiailag megfelelő, azonban ez nem minősül objektív meghatározásnak az értékelési részszerzőponthoz elvégzendő mintafeladatokkal összefüggésben, mivel nincs további információ, hogy az ajánlatkérő szerint mely esetben megfelelő a technológiai sorrend, így az teret adhat az ajánlatok önkényes értékelésére. Kiemelte, hogy az I. Ütemterv pénzügyi ütemezése kapcsán az ajánlattételi dokumentációban egyértelműen azt írta elő, hogy a tervezett számlázási ütemeket az ajánlattevő a %-os készütségi foknak megfelelő költség feltüntetésével rögzítse, ugyanakkor a szerződés-tervezetben szereplő számlázásra vonatkozó rendelkezéseknek is feleljen meg az ütemterv. A szerződés-tervezetben előírt számlázási szabályok azonban az egyedi megrendelés értékétől függően változóak lehetnek.

A kezdeményező hangsúlyozta, hogy a feltüntetett tevékenységekhez történő költség-hozzárendelés nem releváns az ütemterv szakmai megfelelősége szempontjából, tekintettel arra, hogy egy adott fázishoz kapcsolódóan az ajánlattevő oldaláról felmerült költség mértéke nem feltétlenül egyezik meg a teljesítés műszaki készütségi fokának. Az előírás a számlázás kapcsán ellentmondásban van a közzétett szerződés-tervezet szerinti számlázással, tekintettel arra, hogy a keretmegállapodás-tervezet 7.1. pontja szerint, szerint Vállalkozó az előleg igénybevétele érdekében az egyedi megrendelés megküldését követő 10 (tíz) munkanapon belül előlegbekerőt küld. Az előlegszámla kiállításának lehetősége (értelemszerűen) nem kapcsolódik sem az ajánlattevő oldalán felmerült költséghez, sem a teljesítés valamely %-os készütségi fokához. A szerződés-tervezet 7.2 pontja szerint ugyanis, ha a keretmegállapodás alapján megvalósított egyedi megrendelés 25 millió forint alatti, akkor a Vállalkozó a készre teljesítést és a teljesítésigazolás Megrendelő általi aláírását követően egy darab számla benyújtására jogosult. Huszonöt millió forint értékű egyedi megrendeléseknél pedig a

szervezés-tervezet 7.2 pontja szerint a számla kiállítása az Ajánlatkérő által előírt részszámlázási lehetőségekhez kapcsolódó műszaki készütség %-os fokához igazodik, amely tehát nem az ajánlattevő ajánlatában rögzített költség-hozzárendelés függvénye.

A kezdeményező kiemelte, hogy a mintafeladatok szerinti munkanemek az ajánlatkérő nyilatkozata szerint később megjelennek majd az egyedi megrendelések esetében is. Az ajánlatkérő által a közbeszerzési dokumentumokban előírt számlázási rend azonban nem az értékelés körében előírt, az ajánlattevő által az egyes tevékenységekhez hozzárendelt költségek mértékéhez igazodik. Előbbiekre tekintettel a szerződés-tervezet szerinti tényleges számlázás nincs összhangban az értékelési részszemponthoz elkészített mintafeladatok ütemtervi tevékenységeihez rendelt költségekkel. A szerződés-tervezetben előírt számlázási feltételek (előleg biztosításának lehetősége, benyújtható részszámlák száma, mértéke stb.) az egyedi megrendelés értékétől függően kerültek előírásra. Az ajánlattételi dokumentációból azonban nem derült ki, hogy a pénzügyi ütemterv elkészítése során az ajánlattevőknek milyen megrendelési értékkel kell számolniuk, és ezáltal milyen számlázási szabályok irányadóak a mintafeladatokra vonatkozóan. Előadta, hogy amennyiben a mintafeladatok becsült értéke alapján kellett az ajánlattevőknek a pénzügyi ütemtervet összeállítani, úgy annak ismeretének hiányában az adott mintafeladatra irányadó számlázási rend sem volt beazonosítható az ajánlattétel során, így objektíve nem lehetett a közbeszerzési dokumentumokban megfelelő pénzügyi ütemtervet készíteni sem a mintafeladatokra. Amennyiben pedig a megrendelési értéket az ajánlattevők saját költség-hozzárendelése, tehát az ajánlattevők saját árazása határozta meg (tekintettel arra, hogy a mintafeladatokat az egyes ajánlattevők saját maguk árazták be az ajánlattétel során) a mintafeladatok értéke ajánlattevőként eltérő lehetett, így az ajánlattevők által benyújtott mintafeladat szerinti egyedi megrendelésre ajánlattevőnként eltérő számlázási vonatkoztak, amely az egyes ajánlatok összehasonlíthatósága szempontjából aggályosnak tekinthető.

A kezdeményező álláspontja szerint a fenti ellentmondások arra az eredményre vezethetnek, hogy az ajánlattevők különbözően értelmezik mi számít megfelelő megajánlásnak az értékelési szempont kapcsán.

A kezdeményező rámutatott, hogy a Döntőbizottság D.290/14/2024. számú határozatában rögzítette a Kbt. 50. § (4) bekezdése kapcsán, hogy az eljárások ajánlatkérőinek kellő gondossággal kell eljárniuk az értékelési szempontok meghatározásakor, hogy azok egyértelműek legyenek, és az ajánlattevők azonosan értelmezzék azt, valamint az Európai Unió Bírósága a C-23/20. sz. ügyben hozott ítéletében kimondta: „61 Márpedig mind az egyenlő bánásmód és a hátrányos megkülönböztetés tilalmának elve, mind az ebből következő átláthatóság elve azzal jár, hogy a közbeszerzési eljárást megindító ajánlati felhívásban vagy az ajánlattételhez szükséges dokumentációban a közbeszerzési eljárás minden feltételét és részletes szabályát világosan, pontosan és egyértelműen kell megfogalmazni, elsősorban annak érdekében, hogy minden észszerű mértékben tájékozott, általános gondossággal eljáró ajánlattevő megérthesse annak pontos jelentését, és azt azonos módon értelmezhesse, másodsorban pedig azért, hogy az ajánlatkérő szerv ténylegesen ellenőrizhesse, hogy az ajánlattevők ajánlatai megfelelnek-e a szóban forgó szerződésre irányadó szempontoknak.”

A bemutatott joggyakorlat rögzíti az egyértelműség követelményét az ajánlattevők egységes értelmezése érdekében, melynek az értékelési szempontokban is meg kell jelennie. Egy értékelési részszempont abban az esetben felelhet meg a Kbt. 50. § (4) bekezdése szerinti követelménynek, ha az kellően objektív.

A kezdeményező szerint a fentiek alapján összességében, az értékelés dokumentációban rögzített módszertanának szubjektív tényezői az alábbi táblázat jobb oldali oszlopában foglalhatók össze.

Projektterv kidolgozottsága értékelési részszempont leírása	Hivatalbóli kezdeményező álláspontja
<b>I. Ütemterv (műszaki és pénzügyi)</b>	
1. Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek teljes körűek, logikailag megfelelő sorrendben követik egymást, és egymásra épülnek.	
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek logikailag megfelelő sorrendben követik egymást, az ütemterv tartalmaz minden szükséges tevékenységet, a tevékenységek egymásra épülése áttekinthető.	Hivatalbóli kezdeményező álláspontja szerint a pontkiosztás módszere nem rögzíti egyértelműen, hogy mi számít logikailag megfelelő sorrendnek. Ajánlatkérő szerint, továbbá nem határozza meg, melyek a "szükséges" tevékenységeket, amelyeket tartalmaznia kell az ütemtervnek.
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek logikailag megfelelő sorrendben követik egymást, de nem tartalmaznak minden szükséges tevékenységet, azonban mindez a megvalósítást nem veszélyezteti, a tevékenységek egymásra épülése áttekinthető.	Hivatalbóli kezdeményező álláspontja szerint a pontkiosztás módszere nem rögzíti egyértelműen, hogy milyen fajtájú és mennyiségű hiányosság esetén tekinthető az ütemterv olyanoknak, amely "a megvalósítást nem veszélyezteti". Nem kerül meghatározásra továbbá, hogy mikor nem áttekinthető a tevékenységek egymásra épülése.
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek logikailag nem megfelelő sorrendben követik egymást és/vagy a megvalósítást veszélyeztetik.*	Hivatalbóli kezdeményező álláspontja szerint nem került meghatározásra, hogy mi számít logikailag megfelelő sorrendnek, technológiai sorrendnek, melyek a követendő organizációs instrukciók.
*Az ütemterv logikailag nem megfelelő, ha a tevékenységek bemutatása során azok egymásutánisága nem a technológiai sorrendnek megfelelően történik és/vagy az ütemterv nem és/vagy nem teljes körben veszi figyelembe az organizációs instrukciókat."	
Hivatalbóli kezdeményező álláspontja szerint Ajánlatkérőnek a fenti meghatározásban rögzíteni kellett volna az Ajánlatkérő által elfogadott technológiai sorrendet, továbbá az sem egyértelmű, hogy milyen organizációs instrukcióknak, követelményeknek kellene megfelelnie az ütemtervnek.	

<p>2. Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez az Ajánlattevő rendelt-e költségeket. (átadáshoz, vagy esetleges ellenőrzési feladathoz nem kell <u>költségeket rendelni</u>)</p>	
<p>Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő teljes körűen rendelt költségeket.</p>	<p>Hivatalbóli kezdeményező álláspontja szerint a szempont meghatározásából nem derül ki egyértelműen, hogy az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez történő költség-hozzárendelés mennyiben releváns az ütemterv szakmai megfelelősége szempontjából. További probléma, hogy nincs rögzítve ennek ellenőrzési módszertana. Amennyiben a készültségi fok meghatározása miatt (és ez alapján a következő 3. alpontban szereplő fizetési ütemezés miatt) lenne ennek relevanciája, akkor sem megfelelő a szempont meghatározása. Ugyanis abból, hogy egy tevékenység elvégzésénél mennyi költsége merül fel az ajánlattevőnek, nem következik egyenesen az, hogy milyen készültségi foknál áll a teljesítés illetve milyen összegű számlát jogosult kiállítani. A számlázási feltételeket (részszámlák száma, maximális mértéke, benyújtásának időpontja stb.) pedig az ajánlatkérőnek kell meghatároznia, a költség-hozzárendelés emiatt sem releváns Hivatalbóli kezdeményező álláspontja szerint.</p>
<p>3. Az ütemterv alapján ellenőrizhető, hogy az ajánlattevő által benyújtani kívánt számlák összege arányos a műszaki készültséggel.</p>	<p>Hivatalbóli kezdeményező álláspontja szerint az elkészült tevékenységekhez rendelt költségek nem feltétlenül egyeznek meg a teljesítés műszaki készültségével. A pontozás valójában a költségek-számlák százalékos egyezősége alapján történik.</p>

Kiemelte, hogy a dokumentáció ellentmondásai és hiányosságai, valamint az ebből következő szubjektív tényezők miatt a fenti táblázatban szereplő I.1-I.3. alszempontok esetében nem egyértelmű, hogy az értékelési szempontként előírt projektterv esetében milyen tartalmú szakmai megajánlás esetén jár jobb pontszám, így az értékelési módszertan többféleképpen értelmezhető, mely által az eljárásban fennáll a Kbt. 50. § (4) bekezdésének sérelme.

A kezdeményező rámutatott, hogy a fentiek alapján a dokumentációban szereplő pontkiosztási módszer kapcsán az értékelés a Kbt. 76. § (6) bekezdés b) és c) pontjába ütközve szubjektív tényezőkön alapult, és így nem alkalmas az ajánlatok objektív értékelésére. Az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 50. § (4) bekezdését, mivel az értékelési szempont egyértelmű meghatározásának hiányában, továbbá a szerződés-tervezettel való ellentmondásokra figyelemmel a közbeszerzési dokumentumok tartalma nem felel meg annak az elvárásnak, hogy a gazdasági szereplők egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tehessenek.

A kezdeményező összeségében rögzítette, hogy a fenti indokok mentén az ajánlatkérő által meghatározott pontozási módszertan a Kbt. 76. § (6) bekezdés b) pontját sértő módon teret ad az ajánlatok önkényes értékelésének, és emiatt az ajánlatkérő döntése nem mennyiségi vagy szakmai szempontok alapján értékelhető tényezőkön alapult azt eljárásban. Az eljárásban alkalmazott értékelési módszertan továbbá alkalmas a verseny torzítására és felveti az átláthatóság sérelmét, így a Kbt. 2.§ (1)-(2) bekezdésében foglalt alapelvekre tekintettel az ajánlatkérő feltételezetten megsértette a Kbt. 76. § (6) bekezdés c) pontját.

A kezdeményező a fentiek alapján rögzítette, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 50. § (4) bekezdésének, továbbá a Kbt. 76. § (6) bekezdés b) pontjának, valamint a Kbt. 2. § (1)-(2) bekezdésében foglalt alapelvekre tekintettel a Kbt. 76. § (6) bekezdésének c) pontját.

A kezdeményező a jogsértő esemény megtörténtének 2024. szeptember 16-át jelölte meg, amely napon indult a tárgyi közbeszerzési eljárás, míg a jogsértő eseményről való tudomásszerzés idejeként 2024. november 26-át jelölte meg, amely napon érkezett meg a közérdekű bejelentés.

12. A második kezdeményezési elem tekintetében a hivatalbóli kezdeményező előadta, hogy az ajánlatkérő megsértette a közbeszerzési és tervpályázati hirdetmények feladásának, ellenőrzésének és közzétételének szabályairól, a hirdetmények mintáiról és egyes tartalmi elemeiről, valamint az éves statisztikai összegezésről szóló 44/2015. (XI.2.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) 36. § (2) bekezdés c) pontját, mivel az összegezés adattartalma nem felel meg a dokumentum tartalmával illetve formájával kapcsolatos jogszabályi előírásoknak.

Rögzítette, hogy az EKR felületén található összegezés nem tartalmaz olyan adatot, mely alapján megállapítható lenne, hogy az ajánlattevők részszerinti megajánlásait hogyan értékelte az ajánlatkérő. Ismertette, hogy az ajánlatkérő nyilatkozata szerint a 4. (projektterv) értékelési részszerinti az EKR-ben nem számszerűsíthető adat. Álláspontja szerint ezen értékelési részszerinti vonatkozásában az ajánlattevők részéről csatolt projektterv a közbeszerzési dokumentumban rögzített követelményeknek megfelelően került pontozásra.

Hivatalbóli kezdeményező álláspontja szerint az összegezésben az ajánlatkérőnek fel kellett volna tüntetnie a 4. projektterv részszerinti pontozását, mivel a felhívásban és a közbeszerzési dokumentációban is rögzítette ennek szabályait, azzal, hogy a pontkiosztás módszerét alkalmazza, illetve a dokumentáció érintett része szerint a részszerinti

pontszámai megszorzásra kerülnek a részszempont eljárást megindító felhívásban meghatározott súlyszámával és ezek a súlyozott pontszámok kerülnek összesítésre.

Rámutatott, hogy az MvM rendelet 14. melléklete 8.2.2. pontja alapján az összegezésben rögzítendő a minőségi szempont kapcsán az arra vonatkozó megajánlás adatai és elért pontszám. Figyelemmel arra, hogy az ajánlattételi felhívás, a közbeszerzési dokumentáció ellentmond az összegezésnek és az ajánlatkérő nyilatkozatának, ezért az ajánlatkérő az eljárásban – a Kbt. 79. § (2) bekezdésének „jogszabályban meghatározott adattartalom szerinti” fordulatára tekintettel - megsértette az MvM rendelet 36. § (2) bekezdés c) pontját, mivel az összegezés adattartalma nem felel meg a dokumentum tartalmával illetve formájával kapcsolatos jogszabályi előírásoknak.

A kezdeményező kérte a Döntőbizottságot, hogy állapítsa meg az ajánlatkérő jogsértését és szabjon ki az ajánlatkérővel szemben bírságot.

### **Az ajánlatkérő nyilatkozata**

13. Az ajánlatkérő 2025. június 3-án tett észrevételében rögzítette, hogy a tárgyi közbeszerzési eljárás során teljes mértékben betartotta a vonatkozó jogszabályokat, és minden szükséges intézkedést megtett annak érdekében, hogy biztosítsa a jogszerű eljárást.

14. Az ajánlatkérő az első kérelmi elem kapcsán kiemelte, hogy álláspontja szerint a hivatalbóli kezdeményező az eljárást kezdeményező iratában a pontkiosztási leírást önmagában emelte ki, figyelmen kívül hagyva a tárgyi eljárás közbeszerzési dokumentumainak további vonatkozó releváns rendelkezéseit.

Előadta, hogy az ajánlati felhívás II.2.13) pontjában előírt „4. Minőségi értékelési szempont (Projektterv kidolgozottsága) tekintetében” az Ajánlattételi Dokumentáció 13. III. pontjában egyértelműen rögzítette, hogy a projekttervet „(...) közbeszerzés tárgyát képező egyes tervezett munkákra, azaz 11. Budapest, Kalotaszeg u. 31. u. 31. HRSZ.: 3832/20 alatti „C” csarnok homlokzati nyílászáró- és hőszigetelés részleges felújítása, 2. BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. "C" csarnoképületének energetikai felújítása keretében épületvillamossági átalakítás (1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.), valamint 3. Új köztemető szállásépület emeletének belső átalakítása, új lakóhelyiségek kialakítása és egyéb felületképzési munkák (1108 Budapest, Kozma u. 8-10.) a közbeszerzési dokumentumok részeként Ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott műszaki dokumentációk alapján (...)” kell benyújtani, részletes előírást adva, hogy pontosan mit kell tartalmaznia a projekttervnek (projektterv részei). Továbbá kiemelte az ajánlatkérő, hogy egyértelműen meghatározta a projekttervre vonatkozó részletes tartalmi és formai követelményeket is, valamint a projektterv elkészítéséhez a tervezett munkák részletes tervezett kiviteli tervdokumentációját is rendelkezésre bocsátotta (műszaki leírás, árazatlan költségvetés, tervrajz stb.).

Az ajánlatkérő rámutatott, hogy a „4. A Projektterv kidolgozottsága” értékelési szempont kapcsán részletesen meghatározta a projekttervre vonatkozó követelményeket, azaz annak kidolgozottsága tekintetében elvárt követelményeit, és ezen, projekttervre vonatkozó követelményei mentén egyértelműen rögzítette az értékelési szempont kapcsán alkalmazásra kerülő pontkiosztási módszert. A közbeszerzési dokumentumok ajánlattevők számára

egyértelmű és teljeskörű előírásokat tartalmaztak a „4. A Projektterv kidolgozottsága” értékelési részszerkezetre vonatkozóan benyújtandó projekttervre vonatkozóan, ahogyan arra is, hogy „4. A Projektterv kidolgozottsága” értékelési szempont szerinti értékelés során a benyújtásra kerülő projektterv tartalma milyen objektív szempontok szerint kerül pontozása. Álláspontja szerint nem helytálló a kezdeményező azon hivatkozása, miszerint a közbeszerzési dokumentumokban foglalt pontozási módszertan „több olyan, a közbeszerzési dokumentumokban meg nem határozott szempontot tartalmaz, amely önkényes döntési lehetőséget biztosít az értékelés során”. Az ajánlatkérő kiemelte, hogy a „4. A Projektterv kidolgozottsága” értékelési szempont vonatkozásában a pontozás módszerét meghatározó táblázatban rögzítette, hogy „Az ütemterv logikailag nem megfelelő, ha a tevékenységek bemutatása során azok egymásutánisága nem a technológiai sorrendnek megfelelően történik és/vagy az ütemterv nem és/vagy nem teljes körben veszi figyelembe az organizációs instrukciókat.”, azaz ajánlatkérő egyértelmű definíciót adott, hogy mit ért „logikailag megfelelő sorrend” alatt. A megfelelő technológia sorrend nem egy általános, szubjektíven értelmezhető meghatározás. Mivel a közbeszerzés tárgya építési beruházás, a projektterv elkészítéséhez részletes tervdokumentációt bocsátott ajánlattevők rendelkezésére, amely részletesen tartalmazza az elvégzendő kivitelezési tevékenységeket, melyek technológiai sorrendiségének megfelelése nem szubjektív, hanem szakmai szempontok alapján értékelhető és az eljárás bírálati szakaszában értékelésre került objektív ténykérdés. Az ajánlatkérő megítélése szerint természetesen, hogy az Ajánlattételi Dokumentációban megfogalmazott előírások nem fedik le a mintafeladatok elkészítésének teljes spektrumát, ez azonban még nem jelenti azt, hogy az ajánlatkérő nem rögzítette egyértelműen a mintafeladatok benyújtásának tényszerű követelményeit. A közbeszerzés tárgyának (építési beruházás) jellegéből fakadóan a projektterv elkészítéséhez szükséges teljes dokumentáció az Ajánlattételi Dokumentációban szereplő előírások mellett klasszikus értelemben vett műszaki dokumentumokat (pl. tervrajzok, alaprajzok, homlokzati rajzok, kiviteli tervek, épületvillamossági műszaki leírások stb.) is tartalmazott, így pusztán az Ajánlattételi Dokumentáció előírásai egy részének a hivatalbóli eljárást kezdeményező iratban történő kiemelése, nem fedti a valóságot.

Előadta továbbá, hogy nem valós a hivatalbóli kezdeményező azon hivatkozása sem, miszerint nem megállapítható, hogy „milyen organizációs instrukcióknak, követelményeknek kellene megfelelnie az ütemtervnek”. Az Ajánlattételi Dokumentáció 13.III. pontjában foglalt előírások az organizációs terv kapcsán részletes organizációs követelményeket és előírásokat tartalmaznak. Az ajánlatkérő kiemelte, hogy külön alfejezetben határozta meg az organizációs tervvel és tárgykörökkel kapcsolatos tartalmi szempontokat. A hivatkozott részben ajánlatkérő egyértelmű organizációs instrukciókat határozott meg. Kiemelte, hogy – a kezdeményező hivatkozásával ellentétben – egyértelműen meghatározta, hogy mi minősül organizációs instrukcióknak.

Az ajánlatkérő kiemelten felhívta a figyelmet arra is, hogy az ajánlattevők által benyújtandó projektterv egy összetett, egymással összefüggő részekből álló dokumentáció, amely a műszaki és pénzügyi ütemtervből, az organizációs tervből (tervleírás, helyszínrajzok), a munkafázisok leírásából, az árazott költségvetésből áll, amely részek tartalmának összhangban kell állnia egymással.

Álláspontja szerint nem helytálló hivatalbóli kezdeményező azon hivatkozása sem, hogy nem határozta meg, melyek a „szükséges tevékenységek”, amelyeket az ütemtervnek tartalmaznia kell. Az Ajánlattételi Dokumentáció 13.III. pontja alapján egyértelműen előírásra került, hogy az ütemtervben „minimum 25 tevékenységet (rész-, és összevont tevékenységek) kell szerepeltetni”, és a projektterv elkészítéséhez rendelkezésre bocsátott tervdokumentáció részletesen tartalmazza az elvégzendő kivitelezési tevékenységeket.

Az ajánlatkérő ismételten kiemelte, hogy a kezdeményező minden, a mintafeladatokhoz kapcsolódó dokumentáció ismertetését mellőzve pusztán az Ajánlattételi Dokumentáció bizonyos részeit emelte ki. A „szükséges tevékenységek” természetesen a műszaki jellegű dokumentumokban, kiemelten (de nem kizárólagosan) a mintafeladatokhoz kapcsolódó, kiviteli tervekben, illetve például az épületvillamosság műszaki leírásban jelentek meg.

Előadta, hogy az Ajánlattételi Dokumentáció 13.III. pontja egyértelműen rögzíti, hogy a projekttervvel kapcsolatos követelmény, hogy az tartalmazza pénzügyi és műszaki ütemtervet, „melyben az Ajánlattevő köteles minden, a kivitelezéshez szükséges tevékenységet szerepeltetni olyan részletességgel, hogy a számlák kibocsátásának üteme, arányossága és összege pontosan összeegyeztethető legyen a műszaki készütséggel”, azaz a projektterv pénzügyi ütemterv részének relevanciája is egyértelműen megfogalmazásra került. Hangsúlyozta, hogy szakmai megfelelőségi szempontból meghatározó elem, hogy a műszaki ütemtervben szereplő tevékenységek költségét a pénzügyi ütemterv tartalmazza. Erre irányult a „4. A Projektterv kidolgozottsága” értékelési szempont I.2. vizsgálati szempontja, amelynek ellenőrzési módszertanát az Ajánlattételi Dokumentáció 13.III. pontjában szereplő pontozási módszerre vonatkozó táblázat egyértelműen tartalmazza, részletesen ismertetve, hogy milyen fokú hiányosság (hány darab tevékenységhez nem rendelt ajánlattevő költséget) az értékelési pontszámokban hogyan jelenik meg.

Az ajánlatkérő kiemelte, hogy az Ajánlattételi Dokumentáció 13.III. pontjában előírásra került, hogy „Az ütemterv pénzügyi ütemezése vonatkozó részében csak ténylegesen elkészült vagy a tevékenységek (rész- és összevont tevékenységek) %-osan meghatározott készütségi fokának megfelelő költség elszámolása szerepeltethető. Az ütemtervnek a számlázási ütemeket, előlegheszámítást (adott esetben), részszámlákat és végszámlát tartalmaznia kell a kiadott szerződéstervezet számlázásra vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével, a két mintafeladatot egy megrendelésként kezelve kell benyújtani az ütemtervet!” A szerződéstervezet 7.2. pontja alapján – részszámlázás lehetősége esetén – az egyes részszámlák benyújtására a megrendelési érték adott %-át elérő megvalósult teljesítés esetén van lehetőség. A pénzügyi ütemtervben előírt „költség-hozzárendelés” az egyes tevékenységek ajánlattevő által történő elvégzésének ellenértékét jelenti, nem csak önmagában az ajánlattevő oldaláról felmerült költségek mértékét. A „4. A Projektterv kidolgozottsága” értékelési szempont I.3. vizsgálati szempontja szerinti pontozási módszertan mindehhez kapcsolódóan egyértelműen rögzíti, hogy milyen mértékű nem megfelelés (milyen %-os különbség, hány darab számlánál) az értékelési pontszámokban hogyan jelenik meg.

Álláspontja szerint az Ajánlattételi Dokumentáció egyértelműen tartalmazta a pénzügyi ütemterv elkészítésére irányadó előírásokat. Az Ajánlattételi Dokumentáció 13.III. pontja tartalmazta, hogy a projektterv része az „Árazott költségvetések benyújtása a mintafeladatokra

vonatkozóan”, melyet „az ajánlattevő által az egységár-táblázat (egységárgyűjtemény) szerint megajánlott egységárak alapján beárazva” kell benyújtani, továbbá, hogy az ütemtervnek „a kiadott szerződéstervezet számlázásra vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével” kell tartalmaznia a számlázási ütemeket, amelyre a szerződéstervezet 7.2. pontja szintén egyértelmű rendelkezéseket tartalmazott. Előadta, hogy kétséget kizáróan megállapítható, hogy a projekttervvel kapcsolatos előírások nincsenek ellentmondásban a szerződéstervezet szerinti számlázásra vonatkozó előírásokkal.

Az ajánlatkérő rögzítette, hogy a „4. A Projektterv kidolgozottsága” értékelési szempont előírása során az objektív értékelési szempontrendszer elvének betartása szerint járt el. A projektterv kidolgozása olyan komplex műszaki és szakmai előírásokat tartalmazott, amely az ajánlattevők szempontjából teljesen egzakt, érthető és szakmailag objektív volt. Az értékelési szempont nem biztosított lehetőséget szubjektív ajánlatkérői döntésre, tekintettel arra, hogy a kifejezetten műszaki-szakmai alapokon meghatározott értékelési szempontrendszer a szakmai szabályokon, a releváns jogszabályokon és a technológiai meghatározásokon alapult – pl.: logikai sorrend vonatkozásában tényszerű, hogy első körben „falazunk, majd vakolunk és csak azt követően tudunk festeni”. Előadta, hogy az eljárás megindító felhívásban is rögzítésre került, hogy a tárgyi közbeszerzési eljárás célja ajánlatkérő telephelyein végzendő eseti jellegű építés-szerelési, szakipari, épületgépészeti, épület elektromos (gyenge áram-erős áram), kivitelezési, átalakítási és korszerűsítési munkák elvégzése, vállalkozási keretszerződés keretében, az eljárást megindító felhívás II. 2.4) pontja pedig meghatározta, hogy a keretszerződés keretében milyen jellegű feladatokat kell elvégezni.

Az ajánlatkérő rámutatott, hogy tekintettel a szerződés teljesítése során ellátandó tevékenységek mennyiségére, jellegére, a feladatok összetettségére, komplexitására és teljesítés során elvárt minőségére, úgy ítélte meg, hogy mintafeladatokat, pénzügyi és műszaki ütemtervet is magába foglaló projektterv kidolgozásával tudja felmérni az ajánlattevők tekintetében, hogy képesek-e, ha igen, milyen módon, a keretszerződés keretében tervezett nagy volumenű, sokrétű és összetett feladatokat térben és időben optimálisan megszervezni és elvégezni annak érdekében, hogy a ajánlatkérő biztosítani tudja az ingatlanállomány felújítása/fejlesztése/korszerűsítése vonatkozásában a folyamatosságot, elsősorban az üzemeltethetőség és a vagyonérték megtartása, illetve a hasznosítható ingatlanállomány növelése érdekében. A tárgyi építési beruházás eredményeként megvalósítani tervezett munkák együttes volumenére tekintettel már az eljárás megindításakor fontos szempont volt, hogy mind a pénzügyi, mind pedig a műszaki folyamatok logikai sorrendisége, az ajánlatkérő, illetve nyertes ajánlattevő általi nyomon követhetősége és szerződés szerinti időbeli megvalósulása tartható legyen a kivitelezések során. Előadta, hogy fő cél volt, hogy a tervezett munkák elvégzése határidőben valósuljon meg a megfelelő műszaki színvonalon és minőségben. A határidő csúszása jelentős többlet költséget okozna az ajánlatkérőnek. Kiemelte, hogy a projektterv kidolgozásával kívánt és tudott megbizonyosodni arról, hogy az egyes ajánlattevők a keretszerződés során párhuzamosan megrendelésre kerülő projektek tekintetében hogyan tudják vállalni a munkák szervezését, az egyes projekteknél a több szakágat felölelő felújítások esetén az elvégzendő munkák technológiai sorrendjét és a pénzügyi folyamatok ütemezését. Ajánlattevő ezen információk birtokában és kiértékelésével tudja kiválasztani a számára legkedvezőbb ajánlatot. Az eljárást megindító felhívásban meghatározott egyéb értékelési szempontokat is figyelembe véve, a

megadott számítási metodika biztosítja az összességében legkedvezőbb ajánlat kiválasztását az érvényes ajánlatok közül. Álláspontja szerint a szóban forgó értékelési szempont vonatkozásában ajánlatkérő egyértelműen meghatározta, hogy a mintafeladatoknak milyen kötelező elemekkel kell rendelkezni (organizációs helyszínrajzok és tervelírások, műszaki és pénzügyi ütemterv, konkrét munkafázisok összefoglalása, valamint árazott költségvetések). Az egyes elemek tekintetében részletes követelményeket fogalmazott meg, például a munkafázisok tartalmi elemei, a műszaki és ütemtervekben foglalt határidők és a formai követelmények tekintetében.

Az ajánlatkérő rámutatott, hogy a tárgyi értékelési szempont esetében a pontozás módszere került alkalmazásra, minden egyes pont esetében ajánlatkérő objektív, visszaellenőrizhető és pontosan rögzített pontozási követelményeket fogalmazott meg. Álláspontja szerint az ajánlatkérő az előre megjelölt elvárások szerint bírálta az ajánlattevők által benyújtott dokumentumokat. Az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokban pontosan, előre látható módon rögzítette az értékelési szempont szabályrendszerét és a pontkiosztás módszertanát. Ezzel transzparensten kizárta, hogy szubjektív döntési lehetőség álljon fenn, az értékelés kizárólag szakmai szempontok figyelembevételével történt. Ajánlatkérő megítélése szerint téves a kezdeményező azon következtetése, hogy az értékelési szempont nem alkalmas az objektív értékelésre, avagy az értékelési szempont nem került egyértelműen meghatározásra.

Hangsúlyozta, hogy a tárgyi eljárás közbeszerzési dokumentumai a „4. A Projektterv kidolgozottsága” értékelési részszerzőpont kapcsán mind a projektterv tartalmi követelményeit, mind az értékelés során az ezen követelmények alapján történő ellenőrzés vizsgálati szempontjait és annak eredményeként a pontozás módszertanát az ajánlattevők számára előre megismerhető módon egyértelműen rögzítették. Álláspontja szerint az előírások nem voltak „többféleképpen értelmezhető”, azok teljeskörűen megfeleltek a Kbt. 50. § (4) bekezdés rendelkezésének. A „4. A Projektterv kidolgozottsága” értékelési részszerzőpont kapcsán az Ajánlattételi Dokumentációban ajánlatkérő egyértelműen meghatározta, hogy az ajánlati elem mely összetevőit, tulajdonságait fogja vizsgálni az értékelés során, pontosan megadva azokat az objektív szempontokat, amelyek szerint az értékelési szempontokra a pontkiosztás történik. A 4. A Projektterv kidolgozottsága” értékelési részszerzőpont teljeskörűen megfelelt a Kbt. 76. § (6) bekezdés b) pontja és c) pontja rendelkezéseinek.

Az ajánlatkérő hivatkozott a Döntőbizottság hasonló tárgyban született döntéseire (D.861/16/2010., D.746/12/2011., D.781/12/2016.), amelyekből megállapítható, hogy akkor minősülhet a szakmai ajánlat értékelésének módszertana jogszerűtlennek, ha azok túl általánosak. A Döntőbizottság szerint ajánlatkérőnek egyértelművé kell tenni, hogy a nem matematikai módszer alkalmazása során a bírálat milyen preferenciák, illetve szempontok figyelembevételével valósul meg. Ebben az esetben válik ellenőrizhetővé a bírálat, kiküszöbölve a szubjektív elemeket. Ez azt jelenti, hogy az értékelési tényezők előzetes és nyilvános meghatározása biztosítja a megfelelő ajánlattétel lehetőségét, az értékelés elvégzését, majd az értékelés utólagos ellenőrzésének a lehetőségét is. Ajánlatkérő megítélése szerint a tárgyi közbeszerzési eljárás során valamennyi, a jelen bekezdésben hivatkozott követelménynek eleget tett.

15. Az ajánlatkérő a második kezdeményezési elem tekintetében előadta, hogy a tárgyi eljárás összegezésének V.2.3)-V.2.4) pontjai részletesen tartalmazták az értékelés során adható pontszám alsó és felső határát, továbbá az értékelés során alkalmazott módszerek az ismertetését, amellyel az ajánlatkérő megadta az ajánlatok részszerzőpontok szerinti tartalmi elemeinek értékelése során az e pontok közötti pontszámot. Emellett az összegezés V.2.2) pontja tartalmazta az egyes ajánlatokra az értékelés során adott összpontszámokat, az összegezés továbbá tartalmazza az egyes ajánlatok esetén az értékelési szempontokra vonatkozó ajánlattevő megajánlásokat.

Ajánlatkérő álláspontja szerint az összegzésből minden egyes ajánlat vonatkozásában egyértelműen megállapítható az egyes értékelési szempontokra vonatkozóan adott pontszám is. Álláspontja szerint nem valós a kezdeményező eljárást kezdeményező iratban foglalt azon hivatkozása, miszerint az összegzésből az állapítható meg, hogy az ajánlatkérő a bírálat során nem pontozta a 4. (projektterv) értékelési részszerzőpontot. Egyrészt az összegzésben szerepeltetett összpontszámokból, tehát az összegzés adattartalmából is következik, hogy ezen értékelési részszerzőpont pontozása is megtörtént, másrészt az eljárás 2024. november 5. napján kelt Bírálóbizottsági Jegyzőkönyvben is pontosan rögzítésre kerültek az egyes ajánlatok esetén a 4. (projektterv) értékelési részszerzőpontra elért pontszámok. Az ajánlatkérő a fentiek alapján kérte a Döntőbizottságtól a jogsértés hiányának megállapítását.

#### **A Döntőbizottság eljárása, döntése és annak indokai**

16. A Döntőbizottság rögzíti, hogy az ajánlatkérő a tárgyi közbeszerzési eljárását 2024. szeptember 16-án indította meg, így a jelen jogorvoslati eljárás során anyagi jogi kérdésekben az e napon hatályos Kbt. és MvM rendelet rendelkezéseit vette figyelembe, míg a jogorvoslati kezdeményezés 2025. május 27-én történt előterjesztésére figyelemmel az e napon hatályos Kbt. rendelkezéseit.

17. A Döntőbizottságnak az első kezdeményezési elem körében abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az ajánlatkérő megsértette-e a Kbt. 50. § (4) bekezdésének, továbbá a Kbt. 76. § (6) bekezdés b) pontjának, valamint a Kbt. 2. § (1)-(2) bekezdésében foglalt alapelvekre tekintettel a Kbt. 76. § (6) bekezdésének c) pontját.

A Kbt. 2. § (1)- (2) bekezdése szerint

(1) a közbeszerzési eljárásban az ajánlatkérő köteles biztosítani, a gazdasági szereplő pedig tiszteletben tartani a verseny tisztaságát, átláthatóságát és nyilvánosságát.

(2) az ajánlatkérőnek esélyegyenlőséget és egyenlő bánásmódot kell biztosítania a gazdasági szereplők számára és arányos módon kell eljárnia a közbeszerzési eljárás során.

A Kbt. 50. § (4) bekezdése szerint az eljárást megindító felhívásnak és a többi közbeszerzési dokumentumnak minden esetben biztosítania kell, hogy annak alapján a gazdasági szereplők egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tehessenek, illetve részvételi jelentkezést nyújthassanak be.

A Kbt. 76. § (6) bekezdése szerint az értékelési szempontoknak az alábbi követelményeknek kell megfelelniük:

- a) a szerződés tárgyához kell kapcsolódniuk;
- b) nem biztosíthatnak önkényes döntési lehetőséget az ajánlatkérőnek, hanem mennyiségi vagy szakmai szempontok alapján értékelhető tényezőkön kell alapulniuk;
- c) biztosítaniuk kell a 2. § (1)–(5) bekezdésében foglalt alapelvek betartását;

18. A közbeszerzés előkészítése folyamatában fontos szerepe van a közbeszerzési dokumentumokban foglaltak értékelési szempontoknak, mely alapján a legmegfelelőbb ajánlattevő kerülhet kiválasztásra. A közbeszerzés előkészítésének lényeges eleme a közbeszerzési dokumentumok megfelelő tartalommal történő kialakítása, a Kbt. 50. § (4) bekezdése alapvető szintű garanciális szabályként rögzíti az ajánlatkérők számára, hogy egyenlő esélyű, megfelelő ajánlat tételét biztosító előírásokat rögzítsenek mind a felhívásban, mind a dokumentációban. Ezen követelmény teljesítése során az ajánlatkérőknek fokozottan szem előtt kell tartaniuk azt, hogy az egyes előírások egyértelműek, kellően részletezettek legyenek, és ne álljon fenn közöttük ellentmondás.

A Kbt. 76. § (6) bekezdése fentiekhez illeszkedve kívánja meg az ajánlatkérőtől, hogy az értékelési szempontokat úgy alakítsa ki, amely objektív alapon biztosítja az ajánlatok összehasonlíthatóságát és elbíráltóságát, kizárva a szubjektív döntéshozatalt és amely biztosítja a Kbt. alapelveinek való megfelelést, a verseny tisztaságát, átláthatóságát és nyilvánosságát, valamint az ajánlatok elbíráltásakor az esélyegyenlőséget és az egyenlő bánásmódot.

Az eljárás egyes dokumentumainak egységesnek kell lenniük különös tekintettel arra, ha egyik a másikra épül, nem lehetnek sem önmagukban, sem egymással ellentétesek. Az érvényes ajánlattétel és az értékelésre kerülő ajánlati elemek feltételeivel az ajánlattevőknek tisztában kell lenniük, a feltételrendszer nem tartalmazhat olyan elemet, amely alkalmas a szubjektív értékelésre, mert ez esetben az ajánlatok nem lesznek összehasonlíthatók és az egyes ajánlattevők másként értelmezik a kiírt feltételeket. Az ajánlatkérő csak a pontosan körülírt, jól meghatározott feltételeket kérheti számon az ajánlattevőkön, az a feltétel, amely már önmagában ellentmondó, nem egyértelmű megfogalmazást tartalmaz nem alkalmas a megfelelő ajánlattételre és nem alkalmas arra, hogy az ajánlatkérő a benyújtott ajánlatokat ugyanazon feltételek mentén bírálja el.

Az ajánlatkérő a bírálatok értékelése körében rögzítette, hogy az ajánlatokat a Kbt. 76. § (2) bekezdés c) pontja szerinti legjobb ár-érték arányt megjelenítő szempont szerint értékeli, a Projektterv kidolgozottságára 20-as súlysúlyszámot határozott meg a további három értékelési részszempont mellett. Az ajánlatkérő álláspontja szerint a negyedik, a pénzügyi és műszaki ütemtervet is magában foglaló projektterv kidolgozása elengedhetetlenül szükséges volt a megfelelő ajánlattevő kiválasztásához. A projektterv kidolgozottságát a pontkiosztás módszerével kívánta értékelni, melynek részleteit a dokumentációban határozta meg. A projektterv elkészítéséhez három mintafeladatot kellett bemutatni, melyhez az ajánlatkérő közbeszerzési dokumentumok részeként rendelkezésre bocsátotta a műszaki dokumentációkat. A projektterv valamennyi részének összeállítása során a közbeszerzési dokumentumokban közreadott organizációs követelmények, rajzok (pl. pályázati területek lehatárolása) kötelezően betartandóak voltak.

Az értékelési szempontok körében az ajánlatkérő olyan, az érvényességi feltételeken túli további minőségi (műszaki érték, esztétikai és funkcionális tulajdonságok) elvárásokat

támaszthat, amelyet majd az ajánlat bírálatakor értékel és amely alapján az ajánlattevők közötti sorrendet felállítja, az ajánlatok közötti differenciálást biztosítja. Megállapítható volt, hogy az árazatlan költségvetés, mint az ajánlattétel minimum követelményeit tartalmazó szakmai ajánlat része és az értékelésre kerülő projekttervben szereplő mintafeladatok munkanemei azonosak vagy hasonlóak voltak. Ezért alapvető elvárás és az értékelés keretében igénybe vehető minőségi, műszaki, esztétikai, illetve funkcionális szempontokkal összefüggésben hangsúlyozandó, hogy az ajánlatkérő a beszerzés tárgyával kapcsolatos alapvető minőségi, műszaki követelményeit a műszaki leírásban (közbeszerzési dokumentumokban) meghatározza, hiszen itt rögzítenie kell egyértelműen, hogy a beszerzés tárgyával kapcsolatban mely minimumelvárásokat támaszt, oly módon, hogy a gazdasági szereplők az eljárásban képesek legyenek ezeknek megfelelő reális ajánlatot adni. A szakmai ajánlat és az értékelési szempontként meghatározott projektterv között átfedés volt, ezért az ajánlatkérőnek nagyon körültekintően kellett volna meghatároznia azt, hogy a projekttervvel szemben támasztott mely elvárások lesznek az értékelésre kerülő elemek és melyek a minimumkövetelmények. Az ezek közti átfedés és a nem megfelelő elkülönítésük az értékelés objektivitását megkérdőjelezi. Az ajánlatkérőnek azt is meg kell határoznia, hogy mely elemek és milyen mértékű hiánya vezet az ajánlat érvénytelenségéhez és mely elemek milyen módon képezik az ajánlat értékelését. Az ajánlatkérő ekörben azt nyilatkozta, hogy ezeknek az elemeknek (projektterv, pénzügyi terv, műszaki ütemterv, árazott költségvetés stb.) egymással összefüggésben kell állniuk és nem állhatnak ellentmondásban egymással, ugyanakkor a jogszerű értékeléshez ezen szempontokat el kell választani egymástól.

19. Az ajánlatkérő állította, hogy a projektterv, amely értékelésre került egy összetett, egymással összefüggő részekből álló dokumentáció, amely a műszaki és pénzügyi ütemtervből, az organizációs tervből (tervleírás, helyszínrajzok), a munkafázisok leírásából, és az árazott költségvetésből áll. Ehhez képest a műszaki leírás egy részleteiben nem kidolgozott dokumentum volt, amely csupán bizonyos munkanemek felsorolását tartalmazta. Az ajánlatkérő három mintafeladatot kért és állította, hogy ehhez rendelkezésre bocsátotta a kiviteli tervdokumentációt, ezzel szemben a 3. számú tervdokumentáció egy egyvonalas rajz volt mindössze, amely nem felel meg a kiviteli tervdokumentáció tartalmi és formai követelményeinek. A hivatkozott műszaki tervek a 3. mintafeladatban ugyan M=1:50 méretarányúak, mely a kiviteli tervdokumentáció kívánalmaihoz illeszkedne, azonban azok "egyvonalas" sematikus rajzok, melyek a kiviteli terv szintet mélységében, kidolgozottságában semmiképp nem teljesítik. Az ajánlatkérő előírta, hogy a projektterv valamennyi részének összeállítása során a közbeszerzési dokumentumokban közreadott organizációs követelmények, rajzok (pl. pályázati területek lehatárolása) kötelezően betartandóak. Az ajánlatkérő ekörben ugyan tovább részletezte az elvárt dokumentáció csomag részleteit, ám az alap dokumentumok, műszaki adatok nem voltak adottak. Ennek következményeként a közbeszerzési dokumentáció önálló fejezetében található Műszaki tartalom - A BKM Nonprofit Zrt. telephelyein végzendő eseti jellegű építés-szerelési, szakipari, épületgépészeti, épület elektromos (gyenge áram-erős áram) kivitelezési, átalakítási, korszerűsítési munkákhoz, valamint a K24224\_rezsióradíj táblázat.pdf dokumentum, melynek 46 tétele a műszaki árazásban szükséges meghatározott munkanemenként nem került részletezésre, csupán általános jellegűeknek tekinthetők. Nem válik el és nincs megbontva az egyes munkanemek szerinti részletezésben például a tervezett műszaki karbantartás, a felújítás, a korszerűsítés, vagy a karbantartás műszaki tartalom szerinti csoportosítás, amelyet a Kbt. 8. § (3) bekezdés a) pontjában hivatkozott építési

munkák jegyzéke szerinti CPV kódok szerinti csoportosításban lehetett volna megadni. Az így elkészített csoportosítás, rendszerezés már kellően pontos meghatározást adott volna a projektterv kidolgozásához és annak megfelelő értékeléséhez. Jelen esetben ezek a csoportosítások csupán általános jellegűek, az ajánlatkérő nem határozta meg, hogy melyek a szükséges tevékenységek, milyen feladatok bemutatását kéri, ezt még példálózó jelleggel sem sorolta fel. A megalapozott ajánlattételhez annyit be kellett volna mutatnia, hogy felújítás, korszerűsítés vagy karbantartás körében várja el a feladatok bemutatását.

Az ajánlatkérő által hivatkozott műszaki dokumentumok (tervrajz, alaprajz, homlokzati rajzok stb.) pedig nem alkalmasak ennek pótlására, abból nem állapítható meg, hogy az egyes tevékenységeket a projektterv kidolgozottsága szempontjából hogyan értékeli az ajánlatkérő. A konkrét műszaki feladatoknak nem kikövetkeztethetőnek, hanem pontosan körülírtak, meghatározottnak kell lennie.

Nem hagyható továbbá figyelmen kívül az a tény, hogy a beszerzés tárgya építési beruházás, amelyre vonatkozóan a Kbt. mellett egyéb jogszabályok is tartalmaznak kötelezően alkalmazandó rendelkezéseket és amelyekre mind az ajánlatkérőnek, mind az ajánlattevőknek figyelemmel kell lenniük. Emiatt más iparágakhoz képest az építőiparban eltérő előírásokat kell alkalmazni, figyelemmel kell lenni arra is, hogy egy épület létrehozása komplex, egyedi tervezési-műszaki-kivitelezési feladatok megvalósítását igényli. Egy ilyen komplex folyamat megvalósítására többféle technológia és teljesen eltérő munkaszervezési megoldások lehetségesek, továbbá a kivitelezésben számos szereplő vesz részt, az ő feladataik ellátásának összehangolása is alapvető fontosságú. Az ajánlatkérő felelőssége, hogy a kivitelező kiválasztására szolgáló szempontjait egyértelműen meghatározza, valamint az is, hogy a kivitelezési munkákat átgondoltan, a későbbi szerződésmódosítások elkerülésére törekedve készítse elő, melynek egyik eszköze lehet a projektterv is.

Mindezeket figyelembe véve nem helytálló az ajánlatkérő hivatkozása arra, hogy egyértelmű definíciót adott mit ért „logikailag megfelelő sorrend” alatt. Az ajánlatkérő ezen pontban azt várta el az ajánlattevőktől, hogy úgy tüntessék fel az elvégzendő tevékenységeket, hogy azok teljesszerűen legyenek, logikailag megfelelő sorrendben kövessék egymást, valamint azok egymásra is épüljenek. A megfelelő technológiai sorrendet akkor lehet megállapítani, ha a közbeszerzés tárgya szerinti építési beruházás kapcsán a projektterv elkészítéséhez részletes tervdokumentációt bocsát az ajánlatkérő az ajánlattevők rendelkezésére, amely részletesen tartalmazza az elvégzendő kivitelezési tevékenységeket. Ezzel szemben a 3. számú mintafeladata sem teljesítette azt a kritériumot, amely alapján a megfelelő logikai sorrend értékelhető lett volna, mert alapadatok hiányoztak belőle. A megfelelő technológiai sorrend az alapadatok megléte nélkül nem állapítható meg, az értékelés ezen kritérium alapján nem lehet objektív. Az Ajánlattételi Dokumentáció 13.III. pontjában foglalt előírások az organizációs terv kapcsán és a „szükséges tevékenységek” meghatározása körében valamint a pénzügyi ütemterv értékelésére vonatkozóan azért nem voltak megfelelőek, mert úgyszintén hiányoztak az alapadatok a 3. számú mintafeladat esetében, az ajánlatkérő által támasztott nem pontosan körülírt követelmények az ajánlatok szubjektív értékeléséhez vezethettek.

A Döntőbizottság álláspontja szerint a projektterv kidolgozottsága értékelési részszerzőpont a tárgyi közbeszerzési eljárásban nem jogszerűen, objektíven értékelhető módon került meghatározásra, és alkalmas volt a projekttervben foglaltak szubjektív értékelésére, így az nem felel meg a Kbt. előírásainak. Az ajánlatkérő által megfogalmazott előírások nem objektívek, azok alapján az ajánlatkérő nem tudta transzparens módon értékelni a benyújtott

projekterveket, így az ajánlatok értékelése sem lehetett objektív, ezáltal az ajánlatkérőnek lehetősége nyílt arra, hogy önkényes döntést hozzon a bírálata során, és hogy ne mennyiségi vagy szakmai szempontok alapján értékelhető tényezőkre alapítsa a döntését.

A Döntőbizottság rögzíti, hogy jelen jogorvoslati eljárás szempontjából nem bír relevanciával az ajánlatkérő által hivatkozott azon tény, hogy a közbeszerzési eljárás során az értékelési szemponttal kapcsolatban nem érkezett kiegészítő tájékoztatás kérés, tekintettel arra, hogy az még nem teszi jogszerűvé az értékelési részszerzőpontot.

A Döntőbizottság áttekintette az ajánlatkérő által hivatkozott döntéseket, és ezeket figyelembe véve, a jelen ügy egyedi tényállását vizsgálva hozta meg a döntését azzal, hogy az ajánlatkérő által hivatkozott döntések más-más tényállás mellett és más jogsértést állapítottak meg.

A Döntőbizottság a fentiek alapján megállapította, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 50. § (4) bekezdésére tekintettel a Kbt. 76. § (6) bekezdés b) pontját.

20. A második kezdeményezési elemben foglaltak alapján az ajánlatkérő megsértette a közbeszerzési és tervpályázati hirdetmények feladásának, ellenőrzésének és közzétételének szabályairól, a hirdetmények mintáiról és egyes tartalmi elemeiről, valamint az éves statisztikai összegezésről szóló 44/2015. (XI.2.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) 36. § (2) bekezdés c) pontját, mivel az összegezés adattartalma nem felel meg a dokumentum tartalmával illetve formájával kapcsolatos jogszabályi előírásoknak.

Az MvM rendelet 36. § (2) bekezdése szerint a közzététel során az ajánlatkérőnek gondoskodnia kell arról, hogy a közzétételre kerülő adatok, dokumentumok és információk

- a) a megfelelő közbeszerzési eljáráshoz kerüljenek hozzárendelésre, feltéve, hogy az érintett dokumentum egy adott közbeszerzési eljárással kapcsolatos;
- b) megfeleljenek a valóságnak;
- c) megfeleljenek az adott dokumentum tartalmával, illetve formájával kapcsolatos jogszabályi előírásoknak.

Az MvM rendelet 38. § (1) bekezdése alapján a Kbt. 79. § (2) bekezdése szerinti, az ajánlatok elbírálására vonatkozó írásbeli összegezés adattartalmát a 14. melléklet tartalmazza. A 14. melléklet 8.2.2. pontja szerint Minőségi kritérium esetén az adattartalom részét képezi az arra vonatkozó megajánlás adatai és az elért pontszám.

Az ajánlatkérő a második kezdeményezési elem tekintetében hivatkozott az összegezésének V.2.3)-V.2.4) pontjaira, amelyek álláspontja szerint részletesen tartalmazták az értékelés során adható pontszám alsó és felső határát, továbbá az értékelés során alkalmazott módszernek az ismertetését, amellyel az ajánlatkérő megadta az ajánlatok részszerzőpontok szerinti tartalmi elemeinek értékelése során az e ponthatárok közötti pontszámot. Emellett az összegezés V.2.2) pontja tartalmazta az egyes ajánlatokra az értékelés során adott összpontszámokat, az összegezés továbbá tartalmazta az egyes ajánlatok esetén az értékelési szempontokra vonatkozó ajánlattevő megajánlásokat. Ugyanakkor az összegezés nem tartalmazta a 4. részszerzőpontra adott pontszámokat, mindössze az ajánlattevők összpontszámai kerültek feltüntetésre. A minőségi kritériumra adott, a 14. melléklet 8.2.2. pontja szerinti adattartalom körében az elért pontszám nem szerepel az összegezésben. Az összegezésben a projekttervre vonatkozó pontszámok „nem számszerűsíthető adatként”

kerültek rögzítésre, azaz, nem lehetett tudni, hogy az ajánlattevők ezen részszepontra hány pontot kaptak. Ily módon az ajánlatok sem voltak egymással összehasonlíthatók, legalábbis ezen részszepontra tekintetében bizonyosan nem, és az ajánlattevők nem ismerhették meg a saját és egymás kapott pontjait sem.

Ezért nem helytálló az ajánlatkérő azon hivatkozása sem, hogy az összegzésből minden egyes ajánlat vonatkozásában egyértelműen megállapítható az egyes értékelési szempontokra vonatkozóan adott pontszám is, mivel a 4. részszepontra esetében ez nem volt megállapítható. Az ajánlatkérő hivatkozott arra is, hogy az eljárás 2024. november 5. napján kelt Bírálóbizottsági Jegyzőkönyvében is pontosan rögzítésre kerültek az egyes ajánlatok esetén a 4. (projektterv) értékelési részszepontra elért pontszámok. A Döntőbizottság megjegyzi, hogy a bírálóbizottsági jegyzőkönyv sem a Kbt., sem az MvM rendelet alapján nem része az összegezésnek, az összegezés adattartalmára vonatkozóan a rendeletben foglaltakat kell teljesíteni. Ezen kötelezettségének az összegezés tekintetében az ajánlatkérő nem tett eleget, ezért megsértette az MvM rendelet 36. § (2) bekezdés c) pontját.

21. Mindezek alapján a Döntőbizottság az első és második kezdeményezési elem tekintetében a Kbt. 165. § (2) bekezdés d) pontja alapján megállapította az ajánlatkérői jogsértéseket és a Kbt. 165. § (3) bekezdés d) pontja alapján bírságot szabott ki az ajánlatkérővel szemben.

A Kbt. 165. § (4) bekezdése szerint a (3) bekezdés d) pontja szerinti bírság összege – a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – a közbeszerzési eljárás becsült értékének, illetve részajánlattétel esetében a jogorvoslattal érintett rész értékének legfeljebb 10%-a.

A Kbt. 165. § (11) bekezdés értelmében 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.

A Döntőbizottság az ajánlatkérő tekintetében a bírság összegének megállapításakor az eset összes körülményét figyelembe vette. A Döntőbizottság a bírság összegére vonatkozó döntése során értékelte a közbeszerzési eljárás tárgyát és értékét, amely nettó 500.000.000.-Ft. A Döntőbizottság a bírság mértékének megállapítása során figyelembe vette a jogsértés súlyát (Kbt. 165. § (11) bekezdés a) pontja). Értékelte továbbá azt a körülményt, hogy nem lehetett azt megállapítani, hogy a jogsértés nyilvánvalóan szándékos volt, és azt is, hogy az ajánlatkérővel szemben ugyanazon eljárásban több jogsértés megállapítására került sor. A

Döntőbizottság figyelembe vette, hogy a jogsértés nem reparálható, továbbá az eljárást lezáró döntésre is kihatással volt, továbbá értékelte, hogy a közbeszerzés saját forrásból valósult meg, amelyre tekintettel a jogsértés megállapításához más szerv eljárásában nem kapcsolódhat szankció.

Fentiek alapján a Döntőbizottság az eset összes körülményét figyelembe véve a rendelkező részben meghatározott bírságot szabta ki az ajánlatkérővel szemben. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a megállapított bírság alatta maradt a Kbt. 165. § (4) bekezdésében meghatározott százalékos arányszámnak.

A Döntőbizottság hatásköre és illetékessége a Kbt. 145. § (2)-(6) bekezdésein alapul.

A Döntőbizottság a Kbt. 145. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 125. § (1) bekezdése alapján rendelkezett az eljárási költségekről.

22. A határozat ellen a Kbt. 170. § alapján indítható közigazgatási per. 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) bekezdése és a Kp. 13. § (3) bekezdésének a) pont aa) alpontja szerint a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes. A jogi képviselőt a Kp. 27. § (1) bekezdésének 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.

B u d a p e s t, 2025. augusztus 18.

***Pulainé Dr. Horváth Hajnalka sk***  
***közbeszerzési biztos,***  
***az eljáró tanács elnöke***

***Bankóné Nagy Helga sk***  
***közbeszerzési biztos***

***Dr. Virágh Norbert sk***  
***közbeszerzési biztos***

*A kiadmány hitelül:*

*Kovács Krisztián*  
*titkárságvezető*

**Kapják:**

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