



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

Iktatószám: D.93/29/2026.

A tanács tagjai: Dr. Jánosi Bálint közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke, Söpkéz Gusztávné közbeszerzési biztos, Dr. Csapláros Ágnes közbeszerzési biztos

A kérelmező: Ferencz-ker Kft.
(Budapest, Jászberényi út 24-36.)
A kérelmező képviselője: Dr. Penke András Mihály ügyvéd
(Budapest, Kék Golyó u. 2/A. II/2.)

Az ajánlatkérő: Országos Vízügyi Főigazgatóság
(Budapest, Márvány utca 1/D.)
Az ajánlatkérő képviselője: Dr. Unger István
állami közbeszerzési szaktanácsadó

Az egyéb érdekelt: NAMU Cleaning Kft.
(Debrecen, Simonffy utca 4-6. Fsz. 41.)
Az egyéb érdekelt képviselője: Vállajiné Dr. Patai Dóra
felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó
(Debrecen, Vezér utca 22. 2/6.)

A közbeszerzés tárgya és értéke: Takarítási feladatok ellátása az OVF telephelyein,
48.000.000.-Ft

A közbeszerzési eljárás EKR azonosítója: EKR002358932025

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

H A T Á R O Z A T - o t.

A Döntőbizottság a jogorvoslati kérelmet elutasítja.

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 lehet 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 2026. január 20-án a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 112. § (1) bekezdés b) pontja szerint nyílt eljárást indított. Az eljárást megindító felhívás 2026. január 20-án jelent meg.

2. Az eljárást megindító felhívás II.1.6.) pontjában az ajánlatkérő a részajánlat tételére nem adott lehetőséget.

3. Az eljárást megindító felhívás II.2.4) pontjában az ajánlatkérő a közbeszerzés következő leírását adta meg:

„Takarítási szolgáltatás beszerzése 12 hónapos időtartamra napi takarítási feladatok és folyamatos üzem mellett az Ajánlatkérő szervezet székhelyén lévő épületekben, a csatolt specifikáció szerint. A takarítási szolgáltatásnak mindenben meg kell felelnie a hatályos jogszabályi előírásoknak

I. Takarítási igények és a takarítással összefüggő feladatok az OVF székházban (1012 Budapest, Márvány u. 1/d) és a hármashatárhegyi telephelyen (1030 Budapest, Hármashatárhegyi út)

Székház (Márvány u.):

Az Ajánlattevő feladatát képezi az Ajánlatkérő székháza „C” jelű épületrészeinek nettó 1.859,83 m² és „D” jelű épületrészeinek nettó 1.571,62 m² alapterületű székház épületének, valamint 835 m² alapterületű mélygarázsának (parkoló) takarítása:

Takarítandó terület:

„C” jelű épületrész (pince, Földszint, I. em., II. em., III. em., IV. em., V. em. és terasz, VI. em. teljes terület, közlekedők)

„D” jelű épületrész (Pince, Földszint, I. em., II. em., III. em., IV. em. és terasz teljes terület, közlekedők)

Udvar dohányzásra kijelölt területei.

Mélygarázs teljes területe összesen 4.266,45 négyzetméter.

A további részletezés az 1. számú mellékletben található (két lapfűlön).

Üvegfelület

összes terület (m²-ben)

Ablakok és ajtók (mindkét oldal együtt) 1.113,68

Belső ajtók üvegezése (mindkét oldal együtt) 107,52

Hármashatárhegy:

Az Ajánlattevő feladatát képezi az Ajánlatkérő Hármashatárhegyen található 31 m² alapterületű épületének évente kétszeri nagytakarítása. A takarítási területre Ajánlattevő egyeztetett időpontban saját erőforrásainak felhasználásával kell eljutnia.

Takarítandó terület: Az összesen 31 m² alapterületű épület teljes területe.

II. Takarítási igények és a takarítással összefüggő feladatok a Környezetvédelmi és Vízügyi Levéltár telephelyen (1044 Budapest, Duna sor 15.):

Az Ajánlattevő feladatát képezi az Ajánlatkérő telephelyén található ingatlana az 1. számú iroda épület 302,97 m² összterületű, a 2. számú épület irattári része 312,6 m² (ebből porta nettó 44 m²) alapterületen, a 3. számú épület 750 m² alapterületű valamint a 4. számú épület 540,88 m² alapterület takarítását:

Takarítandó terület: Főépület (irodaépület) magasföldszint és I. emelet teljes terület (2*151,485 m²)

irattári része (268,6 m²), valamint ezen felül a porta helyisége (44 m²)

épület részei (750 m²)

épületrész (irattár és iroda) (540,88 m²)

A további részletezés az 2. számú mellékletben található

felületek összes felület

(m²-ben)

Ablaküvegek ~140

Polcfelület ~480

III. Takarítási igények és a takarítással összefüggő feladatok a Magyar Környezetvédelmi és Vízügyi Múzeum telephelyen (2500 Esztergom, Kölcsey u. 2.)

Az Ajánlattevő feladatát képezi az Ajánlatkérő telephelyén található ingatlana, Főépület (Múzeum) 1020 m², Foglalkoztató 80 m² alapterületű épülete, valamint a Látványtár, műhely és gyűjteményi szoba 140 m² alapterületű épületrészének takarítása:

Takarítandó terület: Főépület (Múzeum) teljes területe

Foglalkoztató épületrészének teljes területe

Látványtár, műhely és gyűjteményi szoba teljes területe

OVF 2500 Esztergom, Kölcsey utca 2. alatti telephelyen az épületrészek alapterületei együttesen

TAKAÍRTÁS GYAKORISÁGA NAPI HETI HAVI

Burkolat típusonként összes terület

(m²-ben) összes terület

(m²-ben) összes terület

(m²-ben)

járólap konyhák, WC-k, mosdók 70 20

mészkő járólap 60 70

parketta 250

szőnyegpadló 40

linóleum 695

Kiállítótérben üvegpadló 35

Üvegfelület összes terület

(m²-ben) összes terület

(m²-ben) összes terület

(m²-ben)

Ablaküvegek ~330

vitrinek üvegfelületeinek tisztítása 80

IV. Takarítási igények és a takarítással összefüggő feladatok az Országos Vízügyi Főigazgatóság Bérelt telephelyén (1012 Budapest, Pálya utca 9.)

Az Ajánlattevő feladatát képezi az Ajánlatkérő által bérelt nettó 606 m² alapterületű irodahelyiségei takarítását:

Takarítandó terület: Az irodaház I. emeletén elhelyezkedő 245 m², III. emeletén található 64 m², és a IV. emeleten elhelyezkedő 371 m² alapterületű bérlemény (összesen: 680 m²).

V. Takarítási igények és a takarítással összefüggő feladatok az Országos Vízügyi Főigazgatóság 1093 Budapest, Lónyay u. 24. félemelet 1. szám alatti telephelyén

Az Ajánlattevő feladatát képezi Ajánlatkérő összesen 210 m² alapterületű iroda és oktatóterem célú ingatlana irodahelyiségeinek takarítása:

Takarítandó terület: Összesen 210 m².”

4. Az ajánlatkérő az eljárást megindító felhívás II.2.12) pontjában közölte, hogy a szerződés a nem kapcsolatos európai uniós alapokból finanszírozott programmal.

5. Az ajánlatkérő az ajánlattevők rendelkezésére bocsájtott közbeszerzési dokumentumként egy „MŰSZAKI LEÍRÁS” elnevezésű iratot, amelynek I. 2. pontjában részletezte a takarítás idejét az alábbiak szerint:

„2.1. Ajánlatkérő igénye, hogy a takarítási munka mindenkor az OVF munkarendjén kívül történjen, munkanapokon (H-CS) 17:00 és 07:00 között (P) 15:00 órától, hogy a munkavégzést ne zavarja.

2.2. Ajánlattevőnek további 1 fő nappali takarítási ügyeletet kell biztosítania hétfőtől csütörtökig: 8:00-tól 16:00-ig és pénteken: 8:00-tól-14:00-óraig.

2.3. Teljes körű nagytakarítás hétvégén (szombat és vasárnap) évente 2 alkalommal (március/április és szeptember/október hónapokban).”

6. A „MŰSZAKI LEÍRÁS” elnevezésű irat I. 5.3. pontjának az első mondata a következő: „A teljes körű, karbantartó nagytakarítás során ellátandó feladatok felsorolása a napi, heti takarítási feladatok kifogástalan minőségben történő elvégzését veszi alapul.”

7. Az ajánlatkérő a „MŰSZAKI LEÍRÁS” elnevezésű irat IV. 5.2. és V. 5.12. pontjában részletezte a teljes körű, karbantartó nagytakarítási feladatokat, amely ismertetés első mondata az alábbi:

„A teljes körű, karbantartó nagytakarítás során ellátandó feladatok közül vannak feladatok, amelyek a felsorolásban megegyeznek a napi, heti takarítással, de a napi, heti takarítás feladatain túlmenően alaposabb takarítást értünk alatta.”

8. Az ajánlattételi határidőre az egyéb érdekelt, a GRECO Kft., az O.M.T. CONTROLL Hungária Zrt., az Ideál-Clear Kft., a Pajzs-Group Kft., a Serverin-Web Kft., a Jánosik és Társai Kft., a B + N Magyarország Kft., a TFV-FM Kft., a Fal-co7 Takarítószolgálat Kft., az UNISZOL-Létesítménygazdálkodási Zrt., a Bonni Bild Bau Kft., az Edand Group Kft., a Rapid Total Clean Kft., az EMIL ÉS TÁRSAI Kft., a TOP-NÍVÓ TAKARÍTÓ Kft., az FM-Master Kft., valamint a kérelmező nyújtotta be az ajánlatát.

9. Az ajánlatkérő 2026. február 6-án árandokolást kért az egyéb érdekeltektől, a GRECO Kft.-től, az O.M.T. CONTROLL Hungária Zrt.-től, a Pajzs-Group Kft.-től, a Rapid Total Clean Kft.-től, valamint a kérelmezőtől az alábbi tartalommal:

„Az aránytalanul alacsony ajánlati ár indokolásához kérjük, mutassa be, hogy az árképzés során, mely feladatokat vette figyelembe, különös tekintettel az Ajánlatkérési Dokumentáció Műszaki leírásában meghatározott feladatokra, továbbá a Közbeszerzési dokumentáció mellékletét képező ártáblázat szerinti részletezés alapján.

Ajánlatkérő a Közbeszerzési dokumentáció 14. pontjában (az ajánlat értékelése) előírta, hogy az ajánlati ár kialakítása során a kiadott feladat leírásának ismerete mellett az alábbi pontokat is figyelembe kell venni Ajánlattevők:

- Az ajánlatban szereplő árak fix árak kell lennie, vagyis az Ajánlattevők semmilyen formában és semmilyen hivatkozással nem tehetnek változó árat tartalmazó ajánlatot.
- A nettó vállalkozói díj (nettó HUF) értékelési részszerzőpont tekintetében Ajánlattevőknek a megajánlását úgy kell megadni, hogy az tartalmazzon minden járulékos költséget, függetlenül azok formájától és forrásától, pl. vám, különböző díjak és illetékek, stb.
- Az ajánlati árak tartalmaznia kell a szerződés időtartama alatti árváltozásból eredő vállalkozói megrendelői és vállalkozói hasznot is. Az ajánlati árak tartalmaznia kell a műszaki leírásban részletesen meghatározott nagytakarítási feladathoz kapcsolódó vállalkozói díjat is. A nagytakarítási feladatok megrendelése esetén Nyertes Ajánlattevő/Vállalkozó a megadott összegben felül külön vállalkozói díjat nem számíthat fel.
- Ajánlattevők csak magyar forintban (HUF) tehetnek ajánlatot és a szerződéskötés valutaneve is csak ez lehet.
- Az ajánlati árak tartalmaznia kell mindazokat a költségeket, amelyek az ajánlat tárgyának eredményfelelős megvalósításához, az ajánlati feltételekben rögzített feltételek betartásához szükségesek, így többek között minden illetéket, díjat.

- Az ajánlat csak banki átutalásos fizetési módot tartalmazhat, minden egyéb fizetési mód elfogadhatatlan az Ajánlatkérő számára.

- Az ajánlatok kidolgozásakor vegyék figyelembe, hogy az ajánlati árak (nettó vállalkozói díj (nettó HUF/ teljes körűnek kell lennie, vagyis magába kell foglalni minden Ajánlattevői kifizetési igényt.

(...)

A fentiekre tekintettel tehát a Kbt. 72. § (1) bekezdése értelmében ajánlatkérő az értékelés szempontjából lényeges ajánlati elemek tartalmát megalapozó adatokat, valamint indokolást köteles írásban kérni és erről a kérésről a többi ajánlattevőt egyidejűleg, írásban értesíteni, ha az ajánlat a megkötni tervezett szerződés tárgyra figyelemmel aránytalanul alacsony összeget tartalmaz az értékelési szempontként figyelembe vett ár vagy költség, vagy azoknak valamely önállóan értékelésre kerülő eleme tekintetében.

Az ajánlatok értékelési szempontja – tekintettel a Kbt. 75. § (2) bekezdés c) pontjára – a legjobb ár-érték arányt megjelenítő szempont, amelyek között az ár is szerepel, így az ajánlattevők által megajánlott nettó ajánlati ár is értékelésre kerül. Erre tekintettel Ajánlatkérő a nettó vállalkozói díj, mint az ellenszolgáltatásra vonatkozó összeg részletezését, megbontását tartalmazó beárazott mennyiség-kimutatás (vállalkozói díj bontása) meghatározott elemeivel kapcsolatban kér a fentebb megjelölt Ajánlattevő ajánlata vonatkozásában megalapozó adatokat, valamint indokolást.

Minderre tekintettel kérjük a nevezett ajánlattevőt, hogy az ajánlati árra vonatkozóan, különös tekintettel az ajánlatkérő által az értékelés szempontjából lényegesnek tekintett vállalkozói díj tartalmáról szíveskedjen részletes adatokat és indokolást adni.

Ennek körében kérjük részletesen megadni az ártáblázat szerinti vállalkozói díj bontását a takarítási helyszíneknek megfelelően, továbbá kérjük a díjak részletes bemutatását az alapanyagköltségekre és különösen a munkabérre tekintettel is.

Kérjük, hogy az ajánlattevő a fent megjelölt tételek esetében a nettó vállalkozói díj számítását a legrészletesebb módon mutassa be.

Egyben kérjük, hogy a vállalkozás takarítási feladatokat elvégző főfoglalkozású munkatársainak számát is szíveskedjenek bemutatni.

Kérjük, hogy az ajánlattevő az indokolás megadásánál vegye figyelembe a Kbt. 72. § (4) bekezdésében foglalt szempontokat.

Felhívjuk a Tisztelt Ajánlattevő figyelmét, hogy az ajánlattevő kötelessége az ajánlati ár megalapozottságára vonatkozó minden tény, adatot, kalkulációt ajánlatkérő rendelkezésére bocsátani ahhoz, hogy megfelelő mérlegelés eredményeként az ajánlatkérő döntést hozhasson az ajánlati ár megalapozottságáról.”

10. Az egyéb érdekelt és a GRECO Kft. 2026. február 11-én nyújtotta be árindokolását.

11. Az ajánlatkérő 2026. február 17-én küldte meg az ajánlattevők részére az ajánlatok elbírálásáról szóló összegezt, amelynek V. szakasza szerint az eljárást eredményesnek nyilvánította.

Az összegezés V.2.5) pontja szerint nem ellenőrzött ajánlatot tevő lett az O.M.T. CONTROLL Hungária Zrt., az Ideál-Clear Kft., a Pajzs-Group Kft., a Serverin-Web Kft., a Jánosik és Társai Kft., a B + N Magyarország Kft., a TFV-FM Kft., a Fal-co7 Takarítószolgálat Kft., az UNISZOL-Létesítménygazdálkodási Zrt., a Bonni Bild Bau Kft., az Edand Group Kft., a Rapid Total Clean Kft., az EMIL ÉS TÁRSAI Kft., a TOP-NÍVÓ TAKARÍTÓ Kft., az FM-Master Kft., valamint a kérelmező, mert az ajánlatkérő a Kbt. 81. § (4) és (5) pontjaira tekintettel az ajánlatukat nem bírálta el.

Az összegezés V.2.6) pontja szerint a nyertes ajánlatot tevő az egyéb érdekelt lett.

Az összegezés V.2.7) pontja szerint a nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tevő a GRECO Kft. lett.

12. A kérelmező 2026. február 18-án egy kérelmet nyújtott be az ajánlatkérőhöz, amelyben betekintést kért az egyéb érdekeltnek, valamint a GRECO Kft.-nek az ártáblázatába és az árindokolásába.

13. A kérelmező 2026. február 20-án megtekintette a 2026. február 18-án kért iratokat.

14. A kérelmező 2026. február 23-án a jogorvoslati kérelmének a tartalmát is magába foglaló előzetes vitarendezési kérelmet nyújtott be az ajánlatkérőhöz.

15. Az ajánlatkérő 2026. február 26-án küldte meg a kérelmező előzetes vitarendezési kérelmét elutasító válaszát.

A jogorvoslati kérelem

16. A kérelmező jogorvoslati kérelme 2026. március 2-án érkezett meg a Döntőbizottsághoz. A kérelmező kérte a jogsértés megállapítását, az eljárást lezáró döntés megsemmisítését, továbbá az ajánlatkérő kötelezését az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésére.

17. A kérelmező az első kérelmi elemében kifejtette, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 73. § (2) bekezdését és a Kbt. 77. § (4) bekezdését, mert jogsértően nyilvánította az egyéb érdekelt ajánlatát érvényessé és az eljárás nyertesévé, mivel az egyéb érdekelt az árindokolásában a nagytakarításokra megajánlott árak tekintetében kifejezetten nem igazolta megfelelően, hogy a szerződés az adott áron teljesíthető.

18. A kérelmező véleménye szerint a nagytakarításra irányuló árindokolásban az egyéb érdekelt kizárólag pótlékkal számolt, alapbérrel nem. A pótlék fogalmilag az alapbért kiegészítő bérelem, ezért önmagában nem értelmezhető. Ebből következően az egyéb érdekelt az alapért nem a nagytakarításnál, hanem más takarítási tevékenységnél szerepeltette, ezért nem igazolta a nagytakarítás költségét. Az árindokolás nemcsak a keresztfinanszírozás tilalmába ütközik, hanem a valódiság számviteli elvének sem felel meg, amely szerint minden költséget ott kell figyelembe venni, ahol, vagy amivel kapcsolatban az felmerül.

19. A kérelmező a második kérelmi elemében kifejtette, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 73. § (2) bekezdését és a Kbt. 77. § (4) bekezdését, mert jogsértően nyilvánította a GRECO Kft. ajánlatát érvényessé és a nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tevővé, mivel a GRECO Kft. az árindokolásában a nagytakarításokra megajánlott árak tekintetében kifejezetten nem igazolta megfelelően, hogy a szerződés az adott áron teljesíthető.

20. A kérelmező mindkét kérelmi elem esetében az alábbiakat adta elő.

21. A kérelmező kijelentette, hogy az ajánlatkérővel egyezően egy ajánlásnak tekinti a MATISZ normákat, ezért nem kizárólag ezt kellett volna figyelembe vennie az egyéb érdekeltnek és a GRECO Kft.-nek az árképzése során, hanem egyéb, a piacon ismert gyakorlat alapján kialakított mennyiségeket is. Azonban a kérelmező jogorvoslati kérelme nem a MATISZ normától való eltérés tényére alapszik, hanem a MATISZ normára, mint általánosan elfogadott zsinórmértékre való hivatkozással kívánta bemutatni azt, hogy az egyéb érdekelt és a GRECO Kft. árai kirívó mértékben térnek el tőle, ezért ezek az árak aránytalanul alacsonyak, viszont az eltérésre megfelelő indokolást nem adtak.

22. A kérelmező közölte, hogy a nagytakarítás költségei esetében nem lehet minimál bérrel számolni, mert egyrészt a nagytakarításhoz gépi munka szükséges, ami szaktudást igényel, másrészt a nagytakarításhoz ellenőrzési és irányítási munkát végző vezető is kell, akinek a munkadíját nem lehet minimál bérrel számolni. Azonban a kérelmező elismerte, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokban nem írta elő, hogy a nyertes ajánlattevőnek külön szaktudást igénylő szakembereket kell a teljesítés során alkalmaznia, vagy pedig ellenőrzési és irányítási munkát végző munkát vezetőnek kell részt venni a teljesítésben. Arra sem volt előírás, hogy e szakembereket és a szaktudásukat be kell mutatni az ajánlatban. A kérelmező a szakmai gyakorlata alapján véli úgy, hogy csak így lehet elvégezni a műszaki leírásban szereplő szolgáltatást. A kérelmező azt is kijelentette, hogy az ajánlatkérő ennek megfelelően az árindokolás kérdésben sem kérte a két ajánlattevőt, hogy mutassa be ezen adatokat külön, hanem ezt önmaguktól kellett volna igazolniuk az ajánlattevőknek a szakmai és piaci elvárások alapján.

23. A kérelmező 300.000.-Ft, azaz háromszázezer forint igazgatási szolgáltatási díj megfizetését igazolta.

Az ajánlatkérő észrevétele

24. Az ajánlatkérő kérte az alaptalan jogorvoslati kérelem elutasítását.

25. Az ajánlatkérő hangsúlyozta az első kérelmi elemmel kapcsolatban, hogy a nagytakarítás a jelen eljárásban nem önálló, a napi takarítástól függetlenül megszervezett szolgáltatásként jelenik meg, hanem ugyanazon szerződéses szolgáltatási csomag részeként, azonos humánerőforrás-szervezéssel teljesítendő feladatként. A Kbt. 72. §-a szerinti vizsgálat tárgya ezért nem az volt, hogy a nagytakarítás mint mesterségesen elkülönített részfeladat elkülönített óradíjszámítással hogyan írható le, hanem az, hogy a szerződés teljes tárgya az egyéb érdekelt által megjelölt szervezési modell mellett teljesíthető-e. Az egyéb érdekelt árindoklása szerint a nagytakarítási feladatokat ugyanaz a munkavállalói állomány végzi, amely a rendszeres takarítási feladatokat is ellátja, munkaidőkeretes foglalkoztatás keretében. Az egyéb érdekelt ennek megfelelően a munkavállalók alaphérét a rendszeres takarítás költségei között vette figyelembe, míg a nagytakarítás költségszámítása kizárólag az e feladathoz kapcsolódó többletráfordításokat tartalmazza.

26. Az ajánlatkérő előadta, hogy az ár kialakítására vonatkozóan nem szabta meg az ajánlattevők számára egy szabályrendszer vagy számolási módszer figyelembevételét sem, így a MATISZ ajánlás egyik rendszerét sem írta elő, hogy alkalmazni kellene az ár képzése során. Külön munkaköröket sem különített el a műszaki leírásban, és szakemberek képzettségét vagy végzettségét, továbbá az ezekhez tartozó rezsioradíjat sem kérte igazolni az árindokolás kérdésben. Az ajánlatkérő véleménye szerint a kérelmező érvelése döntően nem az egyéb érdekelt árindoklásában szereplő adatok vizsgálatára épül, hanem egy attól eltérő költségszámítási módszer alkalmazására. A kérelmező lényegében azt kívánja igazolni, hogy a saját gazdasági modellje alapján más költségszerkezet lenne indokolt. Ez azonban önmagában nem alkalmas az egyéb érdekelt árindoklásának megdöntésére.

Az egyéb érdekelt észrevétele

27. Az egyéb érdekelt kérte az alaptalan jogorvoslati kérelem elutasítását, és csatlakozott az ajánlatkérő előadásához.

A Döntőbizottság döntése és annak indokai

28. A Döntőbizottság megállapította, hogy az ajánlatkérő 2026. január 20-án indította meg a közbeszerzési eljárását, ezért a Kbt. ezen időpontban hatályos anyagi jogi szabályai alapján vizsgálta a jogorvoslati kérelmet. A kérelmező 2026. március 2-án nyújtotta be a Döntőbizottsághoz a jogorvoslati kérelmét, ezért a Döntőbizottság az e napon hatályos eljárásjogi rendelkezések alapján járt el.

29. A Döntőbizottságnak az első kérelmi elem esetében abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az ajánlatkérő jogszerűen nyilvánította-e az egyéb érdekelt ajánlatát érvényessé a nagytakarításokra megajánlott árak esetében benyújtott árindokolás alapján.

30. A Döntőbizottság megállapította, hogy a kérelmező az első kérelmi elem esetében három okot jelölt meg, amelyek alapján az egyéb érdekelt árindokolása nem megfelelő. Megállapítható, hogy mindhárom kifogás az egyéb érdekelt árképzésével kapcsolatos adatszolgáltatásra vonatkozik.

31. A Döntőbizottságnak a fenti kérdés megválaszolásához azt kellett megvizsgálnia, hogy az egyéb érdekelttől mely adatok és indokolás benyújtása volt elvárható a közbeszerzési eljárás folyamán. Ennek érdekében a Döntőbizottság a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket elemezte.

32. A Kbt. 72. § (1) bekezdése szerint, ha az ajánlattevő ajánlata az adott közbeszerzés tárgyát képező építési beruházáshoz, szállítandó áruhoz vagy nyújtandó szolgáltatáshoz képest aránytalanul alacsonynak látszik, az ajánlatkérő köteles az ár vagy költségek tartalmát megalapozó adatokat és indokolást írásban kérni és erről a kérésről a többi ajánlattevőt egyidejűleg, írásban értesíteni.

33. A Kbt. 72. § (3) bekezdésének második mondata szerint az ajánlattevő kötelessége az ajánlati ára megalapozottságára vonatkozó minden tényt, adatot, kalkulációt az ajánlatkérő rendelkezésére bocsátani ahhoz, hogy megfelelő mérlegelés eredményeként az ajánlatkérő döntést hozhasson az ajánlati ár megalapozottságáról.

34. A Döntőbizottság megállapította a Kbt. 72. § (1) bekezdése alapján, hogy az ajánlatkérő köteles bekérni az ár vagy költségek tartalmát megalapozó adatokat és indokolást az ajánlattevőtől, ha a számára aránytalanul alacsonynak látszik az ajánlattevő ajánlata a nyújtandó szolgáltatáshoz képest.

35. A Döntőbizottság megállapította a Kbt. 72. § (3) bekezdésének második mondata alapján, hogy az ajánlattevő köteles az ajánlati ára megalapozottságára vonatkozó minden adatot az ajánlatkérő rendelkezésére bocsátani ahhoz, hogy megfelelő mérlegelés eredményeként az ajánlatkérő döntést hozhasson az ajánlati ár megalapozottságáról.

36. A Döntőbizottság megállapította, hogy a jogalkotó a Kbt. 72. § (1) bekezdésében az ajánlatkérő, a Kbt. 72. § (3) bekezdésének második mondatában pedig az ajánlattevő vonatkozásában határozott meg kötelezettséget egy aránytalanul alacsonynak látszó árajánlat esetében. Megállapítható, hogy e két jogszabályi rendelkezés ugyanazon jogalkotói cél két oldalát határozza meg: a Kbt. 72. § (1) bekezdése alapján az ajánlatkérő felelőssége, hogy minden olyan adatot és indokolást bekérjen az ajánlattevőtől, amelyek vizsgálata alapján meg tud győződni arról, hogy megalapozott-e az ajánlati ár, a Kbt. 72. § (3) bekezdésének második mondata alapján az ajánlattevő felelőssége pedig az, hogy e bekért adatokat és indokolást

maradéktalanul az ajánlatkérő rendelkezésére bocsássa. Ezek alapján kizárólag azon adatok és indokolás benyújtása várható el jogszerűen az ajánlattevőtől az árindoklása részeként, amelyeket előzetesen az ajánlatkérő bekért.

37. A Döntőbizottság megállapította, hogy a kérelmező első kifogása az volt az egyéb érdekelt árképzésével kapcsolatosan, hogy az egyéb érdekelt a nagytakarításra irányuló árindoklásban kizárólag pótlékkal számolt, alapbérrel nem, pedig a pótlék fogalmilag az alapbért kiegészítő bérelem, ezért önmagában nem értelmezhető. Ebből következően az egyéb érdekelt az alapért nem a nagytakarításnál, hanem más takarítási tevékenységnél szerepeltette, ezért nem igazolta a nagytakarítás költségét.

38. A Döntőbizottság megállapította a „MŰSZAKI LEÍRÁS” elnevezésű irat I. 2. pontja, I. 5.3. pontjának első mondata, valamint IV. 5.2. és V. 5.12. pontja alapján, hogy a nagytakarítás nem különül el a napi vagy a heti takarítástól, hanem e három takarításfajta szerves egységet alkotva együttesen eredményezi a teljes takarítási szolgáltatást: a nagytakarítás a napi és a heti takarítás feladatainak alapul, továbbá a nagytakarítás feladatainak egy része megegyezik a napi és heti takarításéival, csak alaposabb takarítást jelent. Ebből következően az egyéb érdekeltnek nem kellett külön alapbért megjelölnie az árindoklásában a nagytakarítás vonatkozásában, mert azon évi két alkalommal, amikor a nagytakarítás feladatait el kell végezni, a napi és heti takarítás feladatait is teljesíteni kell. E két hétféle során megtartott nagytakarítás magában foglalja a napi és heti takarítás feladatait is, ezért csak a napi és heti takarítás feladatait kiegészítő munkavégzés utáni pótlékot kellett az árindoklásban bemutatni. Ez alapján megállapítható, hogy a kérelmező első kifogása nem állja meg a helyét.

39. A Döntőbizottság megállapította, hogy a kérelmező második kifogása az volt az egyéb érdekelt árképzésével kapcsolatosan, hogy az nem a kérelmező véleménye szerint figyelembe veendő módszereken, pl. MATISZ normákon alapult.

40. A Döntőbizottság megállapította, hogy a kérelmező harmadik kifogása az volt az egyéb érdekelt árképzésével kapcsolatosan, hogy az egyéb érdekelt a nagytakarítás költségei esetében nem számolt a gépi munka díjával, valamint az ellenőrzési és az irányítási munkát végző vezető munkadíjával.

41. A Döntőbizottság megállapította, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokban nem írta elő sem azt, hogy az ajánlattevők milyen módszerek alapján képezzék az ajánlati áraikat, sem azt, hogy a nagytakarítás során gépi munkára vagy ellenőrzési és irányítási munkát végző vezetőre lenne szükség, és ezért a díjukat a nagytakarítás költségei között fel kell tüntetni. Ezek alapján megállapítható, hogy a kérelmező második és harmadik kifogása sem állja meg a helyét.

42. A Döntőbizottság a fentiek alapján megállapította, hogy az első kérelmi elem alaptalan, mert az azt alkotó három kifogás közül egy alapján sem lehetett azt megállapítani, hogy az egyéb érdekelt árindoklása nem megfelelő.

43. A Döntőbizottság megállapította, hogy a kérelmező a második kérelmi elem esetében két okot jelölt meg, amelyek alapján az egyéb érdekelt árindoklása nem megfelelő. Megállapítható, hogy e két kifogás tartalma megegyezik az első kérelmi elem második és harmadik kifogásaival, ezért a Döntőbizottság megállapította, hogy a második kérelmi elem is alaptalan.

44. A Döntőbizottság a Kbt. 165. § (2) bekezdés a) pontja alapján az alaptalan jogorvoslati kérelmet elutasította.

45. A Kbt. 151. § (9) bekezdése szerint, ha a jogorvoslati ügyet lezáró érdemi határozatban a Közbeszerzési Döntőbizottság a Kbt. 165. § (2) bekezdés c)-f) pontja szerinti döntést hoz, a befizetett igazgatási szolgáltatási díj háromszázezer forintot meghaladó része a kérelmezőnek a Közbeszerzési Döntőbizottság érdemi határozatának megküldését követő 8 napon belül visszajár. Az igazgatási szolgáltatási díj összegéből háromszázezer forint ilyenkor is a Közbeszerzési Hatóság saját bevétele, amelynek viseléséről a Közbeszerzési Döntőbizottság az Ákr. szerint az eljárási költségekre vonatkozó általános szabályok szerint rendelkezik. Az alaptalan kérelem esetében a díj nem kerül visszatérítésre, a kérelmező viseli az igazgatási szolgáltatási díj teljes összegét.

46. Az Ákr. 126. § (2) bekezdésének a) pontja szerint a jogvitás eljárásban a hatóság az eljárási költségek viselésére kötelezi a kérelem elutasítása esetén a kérelmező ügyfelet.

47. A Döntőbizottság a jogorvoslati kérelmet elutasította, ezért a kérelmező viseli a 300.000.- Ft, azaz háromszázezer forint igazgatási szolgáltatási díjnak és az egyéb eljárási költségeinek az összegét az Ákr. 126. § (2) bekezdésének a) pontja és a Kbt. 151. § (9) bekezdésének harmadik mondata alapján.

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

49. Jelen határozat közigazgatási perben történő felülvizsgálatára a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 12. § (1) bekezdése és a 13. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontja szerint a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes. A jogi képviselő a Kp. 27. § (1) bekezdés b) pontja alapján kötelező. A kereseti kérelem elektronikus úton történő benyújtása a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (Dáptv.) 19. § (1) bekezdése és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése alapján kötelező.

Budapest, 2026. július 20.

Dr. Jánosi Bálint sk
közbeszerzési biztos,
a tanács elnöke

Söpkéz Gusztávné sk
közbeszerzési biztos

Dr. Csapláros Ágnes sk
közbeszerzési biztos

A kiadmány hitelélül:

Kovács Krisztián
titkárságvezető

Kapják: (kizárólag elektronikus úton)

1. Dr. Penke András Mihály ügyvéd
2. Dr. Unger István állami közbeszerzési szaktanácsadó
3. Vállajiné Dr. Patai Dóra felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó
4. Nemzeti Fejlesztési Központ