



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

Az ügy iktatószáma: D.12/23/2022.

A tanács tagjai: Dr. Peleskey Viktória közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke, Mag László közbeszerzési biztos, Pulainé Dr. Horváth Hajnalka közbeszerzési biztos

A kérelmező: Forma Tervező és Fővállalkozó Zrt.
(Keszthely, Rákóczi u. 3.)

A kérelmező képviselője: Dr. Jakab Attila, akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó
(Pomáz, Hegyalja u. 36.)

Az ajánlatkérő: Vasvár Nagytérségi Népfőiskola Alapítvány
(Vasvár, Alkotmány u 1.)

Az ajánlatkérő képviselője: Dr. Schablauer Péter felelős akkreditált
közbeszerzési szaktanácsadó
(Kaposvár, József Attila utca 19.)

Az egyéb érdekelt: Alfaterv-2000 Kft.
(Zalaegerszeg, Iskola köz 3.)

Az egyéb érdekelt képviselője: Dr. Illényi Péter Tamás felelős akkreditált
közbeszerzési szaktanácsadó
(Budapest, Toldy Ferenc u. 80.)

A beszerzés tárgya, értéke: Építész tervezői szolgáltatás beszerzése (EKR001267332021),
becsült érték: 210.000.000.-Ft

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 eljárás hivatalbóli kiterjesztése körében megállapítja, hogy az ajánlatkérő megsértette a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 28. § (1) bekezdésében és a Kbt. 58. § (3) bekezdésében foglaltakat.

A Döntőbizottság megsemmisíti a közbeszerzést megindító ajánlati felhívást, az ajánlati dokumentációt, valamint az ajánlatkérő ezt követően meghozott valamennyi döntését.

A Döntőbizottság a jogorvoslati kérelem tekintetében az eljárást megszünteti.

A Döntőbizottság az ajánlatkérőt 2.000.000.-Ft, azaz kétmillió forint bírság megfizetésére kötelezi.

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 beszedési számlájára átutalással teljesítse.

A Döntőbizottság felhívja a Közbeszerzési Hatóság Titkárságát, hogy jelen határozat megküldésétől számított 8 napon belül utaljon vissza 1.050.000.-Ft, azaz egymillió ötvezer forint igazgatási szolgáltatási díjat a kérelmező részére.

Ezt meghaladóan az ügyfelek maguk viselik az eljárás során felmerült költségeiket.

A határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozat jogorvoslati eljárást megszüntető rendelkezése ellen a határozat kézbesítésétől számított nyolc napon belül közigazgatási perben kereseti kérelem terjeszthető elő. A határozat érdemi része ellen a Fővárosi Törvényszék előtt közigazgatási per indítható annak kézbesítésétől számított tizenöt napon belül. A keresetlevelet 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 a 2021. október 19-én feladott hirdetménnyel a Kbt. Második Rész szerinti uniós értékhatárt elérő értékű, nyílt közbeszerzési eljárást indított a bevezető részben meghatározott szolgáltatás megrendelés tárgyában. A hirdetmény az európai közbeszerzési értesítő (TED) elektronikus felületén 2021. október 22-én jelent meg 2021/S 206-538288 azonosító szám alatt.

2. A közbeszerzési eljárás – az ajánlatkérő 2022. január 19-én megküldött tájékoztatása alapján – beszerzési forrása támogatásból valósul meg. A támogatást nyújtó a Népfőiskola Alapítvány (Lakitelek, Felsőalpár 3.), a támogatás összege (bruttó Ft): 380.000.000.-Ft, melyből 120.000.000.-Ft tervezésre fordítható.

3. Az ajánlatkérő az EKR rendszer elektronikus felületén rögzítette a közbeszerzési eljárás becsült értékét és a rendelkezésre álló fedezet mértékét. E szerint:

a becsült érték (nettó értékben) 120.500.000.- Ft

rendelkezésre álló fedezet (nettó értékben) 94.488.189.- Ft

Az ajánlatkérő az EKR rendszer elektronikus felületére feltöltötte a „Becsült Érték Meghatározásának Dokumentálása” című pdf formátumú dokumentumot, amelynek dátuma 2021. október 17. Ezen dokumentum szerint az indikatív ajánlatok alapján számított átlagár az opciók nélkül nettó 89.500.000.- Ft, opcióval együtt nettó 210.000.000.- Ft.

Az ajánlatkérő 2022. január 10-én – a Döntőbizottság felhívására – nyilatkozott, hogy a közbeszerzési eljárás becsült értéke nettó 210.000.000.- Ft.

4. Az ajánlati felhívás II.1.4) pontja szerint a közbeszerzés rövid meghatározása:

„Vasvári Nagytérségi Népfőiskolai Központ épületének szállással, melegkonyhával, konferencia és oktatási területtel, népfőiskola számára irodákkal, utcai közműbekötések megtervezése:

tanulmányterv elkészítése

építési engedélyezési terv elkészítése

Opcióként:

közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas 1 darab kiviteli tervdokumentáció és a hozzá kapcsolódó árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítése”

5. Az ajánlati felhívás II.2.4) pontja szerint a közbeszerzés ismertetése:

„Vasvári Nagytérsegi Népfőiskolai Központ épületének szállással, melegkonyhával, konferencia és oktatási területtel, népfőiskola számára irodákkal, utcai közműbekötések megtervezése:

tanulmányterv elkészítése

építési engedélyezési terv elkészítése

Opcióként:

közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas 1 darab kiviteli tervdokumentáció és a hozzá kapcsolódó árazatlan, továbbá árazott

költségvetési kiírások elkészítése

Alapadatok:

helyszín: Vasvár 2033 hrsz.

terület nagyság: 3 ha 6721 m²

övezeti besorolás: Kre – Különleges rekreációs terület

Elvárások:

Az épület 80 db kétágyas, fürdőszobás, emelt szintű háromcsillagos hotelszobával, 300 adagos konyhával, 140 férőhelyes étteremmel, a szükséges gazdasági bejárattal rendelkezzen. 300 fős konferencia nagyteremmel, 4db 75 férőhelyes szekció teremmel és 4db 20-20 fős oktatóteremmel rendelkezzen. A konferencia zónához bútorraktár, technikai helyiség, tálaló-büfé tervezése szükséges, a hotel bejárattól külön bejáratú lehetőséggel.

Az épületnek meg kell felelnie a hotelekkel szemben támasztott követelményeknek, legyen hall, recepció, háttér irodák, vizes blokk, drink bár, személyzeti öltöző stb.

A hotel működéséhez szükséges irodákon kívül, tervezni szükséges további 15 fő részére irodákat, akik a Népfőiskolai feladatokat végzik.

Szerver központ tervezése, a modern oktatási környezet elvárásainak megfelelően a szobákban, előadótermekben, kültéri helyszíneken internet elérés biztosításával.

Az épület főbb közösségi helyiségein kívül a szobákat és a konyhát is hűteni kell. (A fűtés távhővel lesz megoldva, amit a hrsz.: 2029/1 és 2029/2 telkekről kell biztosítani. A távhőt a település termálvizes kútja biztosítja, ez megújuló energia. A használati melegvizet helyben kell készíteni.)

Az épületet úgy kell megtervezni, hogy minél kisebb költséggel, minél gazdaságosabban lehessen üzemeltetni, minél nagyobb részarányban megújuló energiával.

A telken 80 férőhelyes személygépkocsi parkolót, gazdasági bejáratot, és hulladék tárolót kell tervezni. A terület többi részét parkosítani szükséges, itt tervezni kell egy kisméretű játszóteret, egy minta kertészetet, amelyben szabadműveléses ágyás és üvegház és egy 300 m²-es kertészeti oktató épület is van.

A telekhez meg kell tervezni a szükséges közmű bekötéseket, úgy mint ivóvíz vezeték, szennyvíz vezeték. A földgáz, elektromos áram és hírközlési vezeték szolgáltató tervezi. A hőtávvezeték tervezése a hőközpontból a tervezett épületig tervező feladata.

Építmények nagysága:

A konferencia hotel épület becsült nettó összterülete: 5.000 m²

A kertészeti oktató épület becsült nettó területe: 300 m²

Az üvegházak becsült nettó területe: 200 m²

Tanulmányterv:

Készítése: M 1:200-as léptékben, melyből az épület működése, kialakítása, megjelenése egyértelműen megállapítható.

Tartalma: Helyszínrajz M 1:1000, alaprajzok M 1:200 léptékben, valamint külső látványtervek készítése. Műszaki leírás, mely ismerteti a funkciókat, kapcsolatokat, működést,

kapacitás adatokat, mely megbecsüli a várható fűtési energiát, napi vízfogyasztást és az elektromos áram igényeket.

Építési engedélyezési terv:

Tartalma: Az építési engedély terveket a vonatkozó jogszabályi tartalommal kell elkészíteni. A terv-dokumentációnak tartalmaznia kell a telekbehajtásra az engedélyezési terveket, valamint a szükséges közműveknek az utcai hálózatra a rácsatlakozást. Tartalmazza a liftek engedélytervét is. Tervező az engedélyezési eljárásokat lefolytatja az ÉTDR felületen Megbízó nevében.

Amennyiben a helyi építési szabályt módosítani kell, az nem képezi tervező feladatát.

Amennyiben nem áll rendelkezésre az igényelt közmű kapacitás, bővítésének megtervezése szintén nem képezi feladatát a tervezőnek.

Opció

Közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas 1 darab kiviteli tervdokumentáció és a hozzá kapcsolódó árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítése:

Tartalma: Az épület megépítéséhez szükséges összes szakági terveket tartalmaznia kell, a telken belüli közmű kiépítéssel és utcai vezetékre csatlakozással együtt. A telken belüli burkolatok, kertészeti kialakítás, kerítés is tervező feladata. Belsőépítészeti terv készítése, amelynek tartalmaznia kell az összes egyedi bútor tervét, a kereskedelemben kapható bútorok, burkolatok lámpák, piperetárgyak, függönyök kiírását, az épület feliratokat. (Nem tartalmazza az épület megnyitásához szükséges fel-szereléseket, mint ágynemű, törölköző, evőeszközök és étkezészetek, poharak, munkaruha stb.)”

6. Az ajánlati felhívás II.2.5) pontja szerint az értékelési szempontok:

Ár kritérium:

Ár; súlysám 50

Minőségi kritérium:

A felhívás III.1.3) M2) a) pontjában előírt "É" kategóriás szakember többlet szakmai gyakorlata (0-36 hónap) ; súlysám 20

A felhívás III.1.3) M2) b) pontjában előírt "T" kategóriás szakember többlet szakmai gyakorlata (0-36 hónap) ; súlysám 10

A felhívás III.1.3) M2) c) pontjában előírt "G" kategóriás szakember többlet szakmai gyakorlata (0-36 hónap) ; súlysám 10

A felhívás III.1.3) M2) d) pontjában előírt "TK" kategóriás szakember többlet szakmai gyakorlata (0-36 hónap); súlysám 10.

7. Az ajánlati felhívás II.2.7) pontja szerint a szerződés, a keretmegállapodás vagy a dinamikus beszerzési rendszer időtartama 30 nap. További kiegészítésként az ajánlati felhívás II.2.14) pontja szerint:

tanulmányterv elkészítése: a szerződéskötéstől számított 30. naptári nap;

építési engedélyezési terv elkészítése: Ajánlatkérő által jóváhagyott tanulmánytervtől számított 90. naptári nap;

Opció:

közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas kiviteli tervdokumentációk és árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítése: a véglegessé vált építési engedély dátumától, valamint az opció megrendelésétől számított 120. naptári nap.

A határidők minden esetben naptári napban számítandók.

8. Az ajánlati felhívás II.2.11) pontja szerint az opciókra vonatkozó információk: igen.

„Opciók ismertetése:

A felhívás II.2.4) pontjában megjelölt tanulmányterv és építési engedélyezési terv elkészítése mellett Ajánlatkérő opcióként megrendelheti nyertes ajánlattevőtől a kivitelező kiválasztására indítandó közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas 1 darab kiviteli tervdokumentáció és a hozzá kapcsolódó árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítését is, amennyiben a rendelkezésre álló anyagi fedezete ezt lehetővé teszi, vagy annak hiányában Ajánlatkérő az ennek lehívásához szükséges forrást ki tudja egészíteni.

Az opciós lehívásának időszaka a szerződéskötéstől számított 1 év.”

9. Az ajánlati felhívás III.1.3) pontjában a műszaki, illetve szakmai alkalmasság körében az ajánlatkérő alkalmassági minimumkövetelményként – többek között – előírta: „M1) Az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított három évben nem rendelkezik már megvalósult (teljesítés igazolással igazolt) legalább 1 db teljes egészében új építésű, legalább 55 szobás, konferencia teremmel rendelkező, szálláshely biztosítását szolgáló építmény véglegessé vált építési engedéllyel rendelkező generál terveinek elkészítésére vonatkozó referenciával.”

10. Az ajánlati felhívás VI.3) pontjában a további információk körében az ajánlatkérő – többek között – előírta: „1. A beszerzés tárgya építészmérnöki tervezési szolgáltatás beszerzése, amely során az elkészítendő tanulmányterv, engedélyes terv és kiviteli terv egymáshoz szorosan kapcsolódik, továbbá a tervezési feladatok egységes ellátása, időbeliségének optimalizálása érdekében Ajánlatkérő nem biztosítja részajánlattétel lehetőségét.”

11. Az ajánlatkérő az EKR elektronikus felületén rendelkezésre bocsájtotta a közbeszerzési dokumentumok között az „Ajánlati Dokumentáció”-t, amely az alábbi releváns információkat tartalmazta:

12. A „8. AZ AJÁNLATOK ÉRTÉKELÉSE” fejezetben a 13. oldalon:

„Az 1. részszerződéskötés értékelése

Értékelési szempont: Nettó ajánlati ár

A szerződéses feladatok teljeskörű ellátására a Felolvasólapon megadott egyösszegű nettó ajánlati ár.

Az ajánlati ár az alábbi feladatok ellátására vonatkozóan megajánlott nettó egyösszegű ellenszolgáltatási értéket kell, hogy tartalmazza:

Tanulmányterv elkészítésének nettó költsége

Építési engedélyezési terv elkészítésének nettó költsége

Kiviteli tervdokumentációk elkészítésének nettó költsége”

13. Az „V. VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS TERVEZET” részben, a „II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA” fejezetben, az 1. pontban, a 27. oldalon:

„a) Tanulmányterv elkészítése

M 1:200-as léptékben, melyből az épület működése, kialakítása, megjelenése egyértelműen megállapítható.

Tartalma: Helyszínrajz M 1:1000, alaprajzok M 1:200 léptékben, valamint külső látványtervek készítése. Műszaki leírás, mely ismerteti a funkciókat, kapcsolatokat, működést, kapacitás adatokat, mely megbecsüli a várható fűtési energiát, napi vízfogyasztást és az elektromos áram igényeket.

b) Építési engedélyezési terv elkészítése

Tartalma: Az építési engedély terveket a vonatkozó jogszabályi tartalommal kell elkészíteni. A terv-dokumentációnak tartalmaznia kell a telekbehajtásra az engedélyezési terveket,

valamint a szükséges közműveknek az utcai hálózatra a rácsatlakozást. Tartalmazza a liftek engedélytervét is. Tervező az engedélyezési eljárásokat lefolytatja az ÉTDR felületen Megbízó nevében.

Amennyiben a helyi építési szabályt módosítani kell, az nem képezi tervező feladatát.

Amennyiben nem áll rendelkezésre az igényelt közmű kapacitás, bővítésének megtervezése szintén nem képezi feladatát a tervezőnek.

c) Megrendelő opcionális megrendelése esetén a közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas kiviteli tervdokumentációk és árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítése

Tartalma: Az épület megépítéséhez szükséges összes szakági terveket tartalmaznia kell, a telken belüli közmű kiépítéssel és utcai vezetékre csatlakozással együtt. A telken belüli burkolatok, kertészeti kialakítás, kerítés is tervező feladata. Belsőépítészeti terv készítése, amelynek tartalmaznia kell az összes egyedi bútor tervét, a kereskedelemben kapható bútorok, burkolatok, lámpák, piperetárgyak, függönyök kiírását, az épület feliratokat. (Nem tartalmazza az épület megnyitásához szükséges felszereléseket, mint ágynemű, törölköző, evőeszközök és étkészletek, poharak, munkaruha stb.)

Az opciós megrendelésének szabályozása:

Jelen pont a) és b) pontjában részletezett tanulmányterv és építési engedélyezési terv elkészítése mellett Megrendelő opcióként megrendelheti Vállalkozótól a kivitelező kiválasztására indítandó közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas kiviteli tervdokumentációk és árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítését is, amennyiben a rendelkezésre álló anyagi fedezete ezt lehetővé teszi, vagy annak hiányában Megrendelő az ennek lehívásához szükséges forrást ki tudja egészíteni.

Az opciós lehívásának időszaka a szerződéskötéstől számított 1 év.”

14. Az „V. VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS TERVEZET” részben, a „VIII. A VÁLLALKOZÓI DÍJ ÉS MEGFIZETÉSE” fejezetben, az 1. pontban, a 36-37. oldalakon:

„1) Felek rögzítik, hogy a Vállalkozót a Szerződés szerinti munkák és szolgáltatások szerződésszerű teljesítése ellenében tervezői díj (a továbbiakban: „Tervezői Díj” vagy „Vállalkozói Díj”) illeti meg, amelynek összege

Tanulmányterv elkészítése Nettó ... Ft + 27% ÁFA azaz nettó forint + 27% ÁFA egyösszegű átalánydíj

Építési engedélyezési terv elkészítése Nettó ... Ft + 27% ÁFA azaz nettó forint + 27% ÁFA egyösszegű átalánydíj.

Megrendelő opcionális megrendelése esetén a közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas kiviteli tervdokumentációk és árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítése Nettó ... Ft + 27% ÁFA azaz nettó forint + 27% ÁFA egyösszegű átalánydíj.”

15. A közbeszerzési eljárás során két alkalommal történt kiegészítő tájékoztatás nyújtása – 2021. november 11-én és 15-én –, azonban a jelen jogorvoslati eljárás szempontjából nem tartalmaztak releváns információt.

16. Az ajánlattételi határidőre – a 2021. november 26-án kelt bontási jegyzőkönyv szerint – öt darab ajánlat került benyújtásra, amelyek a nettó ajánlati ár szempontjából az alábbi adatokat tartalmazták:

- az egyéb érdekelt:	94.000.000.- Ft;
- a kérelmező:	150.950.000.- Ft;
- a TOP-KVALITÁS Kft.:	164.500.000.- Ft;
- a Perfektum Építész Kft.:	217.909.125.- Ft;
- az MG Építész Kft.:	174.480.000.- Ft.

17. Az ajánlatkérő 2021. december 7-én hiánypótlási és felvilágosítás kérésű felhívást küldött az ajánlattevők részére, azonban a jelen jogorvoslati eljárás szempontjából ezek nem tartalmaztak releváns információt.

18. Az ajánlatkérő 2021. december 7-én – a Kbt. 72. § (1) bekezdésre hivatkozva – áringyoklás kérésű fordult az egyéb érdekelt felé az alábbi tartalommal:

„Kérjük, hogy mutassák be

a teljesítéshez szükséges humánerőforrás szükségletet a teljesítésben ténylegesen részt vevő munkaerő költségeinek teljes körű ismertetésével együtt (teljesítésben részt vevők száma, munkabére, közterhei, további árelemek -pl. utazási költség- teljeskörűen), az esetleges alvállalkozói költségeket (utóbbiakat külön is bemutatva);

az előbbieket szerint bemutatás keretében kérjük ismertetni a teljesítésre kalkulált időszükségletet (a tervezett időráfordítás részletes ismertetésével), az igénybe venni kívánt szakemberekre lebontva (figyelemmel különösen az eljárás ajánlati felhívás III.1.3) M2) pontjában előírt szakember követelményekre, az ajánlatban bemutatott szakemberekre, az ellátandó munka(körök) jellegére);

a központi adminisztráció jelen szerződésre vetített fajlagos költségeit, számszerűen kitérve az ár-elem összetevőire és teljes mértékére;

a szerződés teljesítésével kapcsolatosan felmerülő - a munkabéreköltségeknél (humánerőforrás költségeknél) még be nem mutatott – adók, járulékok, közterhek, illetékek költségét számszerűen, kitérve az ár-elem összetevőire és teljes mértékére;

hogy milyen haszonnal, nyereséggel kalkuláltak nyertességük esetén;

a teljesítéshez esetlegesen igénybe veendő eszközök (pl. szoftverek használatának fajlagos) költségeit.

Kérjük, hogy a valamennyi fenti (és esetleges további) költségeket és a hasznot olyan módon mutassák be, hogy azok összesítése (összeadása) kiadja az összesített ajánlati árukat (ehhez alkalmazhatnak külön táblázatos bemutatást vagy más megfelelő formátumot is).

Felhívjuk a figyelmet, hogy az egyes költségeket a tényleges felmerülési helyükön kell bemutatni. Fenti kifejtés(ek) során kérjük, hogy legyenek különös figyelemmel a műszaki leírásban megfogalmazott részletes ajánlatkérői (mennyiségi és minőségi) elvárásokra.

Ajánlatkérő felhívja a figyelmet a Kbt. 72. § (3) bekezdésére, amely szerint „az ajánlattevő kötelessége az ajánlati ára megalapozottságára vonatkozó minden tény, adatot, kalkulációt az ajánlatkérő rendelkezésére bocsátani ahhoz, hogy megfelelő mérlegelés eredményeként az ajánlatkérő döntést hozhasson az ajánlati ár megalapozottságáról. Az ajánlatkérő köteles érvénytelennek nyilvánítani az ajánlatot, ha a közölt információk nem indokolják megfelelően, hogy a szerződés az adott áron vagy költséggel teljesíthető.”

19. Az egyéb érdekelt az áringyoklás megadására vonatkozóan határidő hosszabbítási kérelemmel fordult az ajánlatkérő felé, amelyet az ajánlatkérő engedélyezett. A módosított határidőt megelőzően, 2021. december 14-én az egyéb érdekelt feltöltötte az EKR elektronikus felületére a részletes áringyoklását az alábbiak szerint.

„A teljesítéshez szükséges humánerőforrás szükségletet mellékletként csatoljuk a saját erőforrásainkat és az alvállalkozói költségeinket külön is megmutatva. A táblázatban nevesítettük az ajánlatban korábban megjelölt alvállalkozókat. A teljesítésre kalkulált időszükségletet, az előírt szakember követelményeket megjelenítettük a számításokban. A központi adminisztráció költségeit szintén tartalmazza a táblázat.

Társaságunk, mint vidéki építész tervező iroda a fővárosi mérnökirodákhoz képest alacsonyabb működési költségekkel folytatja tevékenységét. Ez alacsonyabb munkabéreket illetve rezsiköltségeket foglal magában, illetve az alvállalkozói árszabás is alacsonyabb. A megjelölt alvállalkozókkal több éves munkakapcsolatban állunk, többek között számtalan

szállás jellegű és oktatási intézmények tervezésével kapcsolatban. A rezsiköltségek tekintetében csökkentő tényező a saját tulajdonú iroda rendelkezésre állása illetve a projekt tervezési helyszínének közelsége.

Figyelembe vettük a Magyar Építész Kamara vonatkozó ajánlásait és díjszabását az egyes munkafázisok kalkulálásánál.

Mivel Ajánlatkérő a Kiviteli tervdokumentáció elkészítését opcionálisan jelölte meg, így árajánlatunkban bizonyos fokú eltérést alkalmaztunk a Tanulmányterv és az Építési engedélyezési terv vonatkozásában.

Az összesen nettó 94.000.000 Ft-os vállalási árra vonatkozóan az árindokolásban megjelölt alvállalkozókkal egyeztetésre került a tervezendő építmények nagysága (***-os konferencia hotel épület becsült nettó összterülete: 5000 m², kertészeti oktatóépület becsült nettó összterülete: 300 m², üvegházak becsült nettó összterülete: 200 m²), a műszaki és funkcionális elvárások, így a táblázatban megjelölt alvállalkozói költségek az ismert paraméterek alapján kerültek megadásra.

Fentiek és a csatolt mellékletek szerint a díjszabásunkat és az árindokolásunkat a felhívásnak megfelelően készítettük el.”

Az árindokoláshoz az egyéb érdekelt mellékelte a „Közbeszerzés árindokolás” és a „Közbeszerzés_árindokolás_munkavállalói költségek” elnevezésű pdf dokumentumokat, a tervezett költségeiről.

20. Az ajánlatkérő 2021. december 14-én ismét hiánypótlási és felvilágosítás kérési felhívást küldött az ajánlattevők részére, azonban a jelen jogorvoslati eljárás szempontjából ezek nem tartalmaztak releváns információt.

21. Az ajánlatkérő a 2021. december 17-i döntésével a közbeszerzési eljárást eredményesnek nyilvánította, az egyéb érdekelt ajánlatát nyertes ajánlatnak hirdette ki.

22. Az ajánlatkérő az összegezést 2021. december 17-én töltötte fel az EKR elektronikus felületére, amelyben az eljárást eredményesnek nyilvánította.

Az V.2.2) pont szerint érvényes ajánlatot tett az egyéb érdekelt, a kérelmező, a TOP-KVALITÁS kft. és az MG Építész Kft.

Az V.2.7) pont szerint nyertes ajánlattevőként az egyéb érdekelt került kihirdetésre.

Az V.2.12) pont szerint érvénytelen ajánlatot tett a Perfektum Építész Kft.

23. A kérelmező 2021. december 18-án előzetes vitarendezési kérelemmel fordult az ajánlatkérő felé az alábbi tartalommal:

„(...)

Véleményünk szerint a nyertes ajánlattevő irreálisan alacsony árat adott meg, ezért az árért nem lehet a vonatkozó jogszabályi tartalommal elkészíteni a szükséges tervdokumentációkat.

A beadott árajánlatokból is látszik, hogy a II., III., IV. helyen érvényes ajánlattevők egymáshoz közeli árakat adtak meg, hozzájuk képest sokkal alacsonyabb tervezési díjat adott meg a nyertes ajánlattevő.

Irreálisan alacsony ár meghatározása:

A Magyar Mérnök Kamara és a Magyar Építész Kamara két féle képen határozza meg a Kamarák által javasolt tervezési díjat.

Az egyik módszer az, hogy a becsült beruházási költséget a tervezési feladat bonyolultságától függően még módosítja szorzókkal, és ez alapján határozza meg a reális tervezési díjat.

A másik módszer, hogy az elvégzendő feladat idejét határozzák meg (ezt csak kisebb tervezési munkánál tudják pontosan megbecsülni) és a Kamarai díjszámításban szereplő napi

vagy óradíjakkal kiszámított tervezési díjat adják meg. Ez a módszer sok szakági tervezőnél szinte lehetetlen.

Beruházás becsült költsége:

A költségbecslésnél a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság, a Kamarák és egyéb szervezetek által minden évben kiadott Építőipari költségbecslési segédlet 2021 évi kiadványát vettük alapul.

A tervezési feladat, a nettó 5.000 m²-es 80 szobás konferencia hotel, a nettó 300 m²-es kertészeti oktató épület, a 200 m²-es üvegház, a szükséges min. 80db személygépkocsi parkoló, belső utak, közművek és kertépítési munkákra cégünk 4,0 milliárd Ft +ÁFA építési költséget becsült.

A Magyar Mérnök Kamara honlapján található mérnöki díjszámítás alapján az ajánlott tervezési díj: 225.295.000-Ft+ÁFA. Kirívóan alacsony az ajánlott díj 67%-nál alacsonyabb és kirívóan magas az ajánlott díj 150%-nál magasabb díj. Esetünkben a 150.947.650-Ft-nál alacsonyabb ár az kirívóan alacsony árnak minősül! Ez azt jelenti, hogy nem biztosított a tervezési munka elvégzése a megfelelő minőségben és tartalommal.

Kérem ajánlatkérőt, hogy az ALFATERV-2000 Építőipari, Tervező és Fővállalkozó Kft.-től kérjen be számítást, hogy a tervezett beruházás építési költségét mekkora összegre becsülte meg!

A tervezési munkához nagyon sok szakági tervező munkájára van szükség. A kamarai tervezési díj ajánlatnál csak a 4 fő szakág van megadva, azt a jelen tervezési feladatnál tovább kell bontani.

A tervezési munka ellátásához szükséges tervezési munkarészek a következők, tervezési jogosultság szerint szétbontva (lehet olyan tervező, akinek többféle jogosultsága is van, így több tervezési feladatot is el tud látni):

generál tervezői munkarész:

építész tervezés (É)

tartószerkezeti tervezés (T)

épületgépész tervezés (G)

épületen belüli erősáramú tervezés (V)

külső erősáramú tervezés (TE)

villámvédelmi berendezés tervezése (Vn)

épületen belül gyengeáramú tervezés tűzjelzés (TUJ)

közlekedés tervező (KÉ-K)

Ivóvíz, szennyvíz, csapadékvíz tervezés (VZ-TEL)

településtervezési zöldfelületi és tájrendezés (TK)

tájépítészeti, kertészeti (K)

geodézia (GD-T)

talajmechanika (GT)

tűzvédelmi tervező (I)

konyhatechnológia (G)

biztonsági és egészségvédelmi terv

akusztikai terv (SZKV-1.4.)

lift tervezés

környezetvédelmi tervezés

belsőépítész tervezés (É, BE)

rehabilitációs szakmérnök

épületfelügyelet, épületautomatika

előzetes régészeti feltárás (Várkapitány Kft)

Az ismert gazdasági környezet, a szaktervezők leterheltsége miatt olyan tervezői díj felosztást tudunk elfogadni, amit az egyes szaktervezők előszerződéssel vállalnak, mely tartalmazza a tervezési munkarész, határidőt és tervezési díjat is.

A saját dolgozókkal elvégzett feladatnál kérjük a dolgozók időráfordítását és a bérköltséget megadni.

Ahol idő és dolgozói létszám van az egyes feladatokhoz rendelve, ott kérjük az érintett Kamarát is bevonni a bírálatban, aki el tudja dönteni, hogy a megadott létszámmal a megadott tervezési feladat elvégezhető-e?

Természetesen a Kamarák által megadott egyéb költségek kimutatását is kérjük, mint iroda bérlet, könyvelés, nyereség stb.

Kérem az ajánlatkérőt, hogy a fentiek alapján vizsgálja felül az ALFATERV-2000 Építőipari, Tervező és Fővállalkozó Kft. ajánlatát, a döntéséhez kérje ki a Magyar Mérnök Kamara és a Magyar Építész Kamara állásfoglalását is az irreálisan alacsony ár megállapításához.”

24. Az előzetes vitarendezési kérelem okán az ajánlatkérő 2021. december 20-án a Kbt. 80. § (4) bekezdésre és a Kbt. 72. § (1) bekezdésre hivatkozva kiegészítő árandokolás kéréssel fordult az egyéb érdekelt felé az alábbi tartalommal.

„Ajánlatkérő az előzetes vitarendezésre, illetve az árandokolás kérésére vonatkozó jogszabályok alapján a Kbt. 80. § (4) bekezdés és a Kbt. 72. § (1) bekezdés alapján a korábban benyújtott árandokolás kiegészítését írja elő az alábbiak szerint:

Ajánlattevő ajánlati árának megalapozottságának megítéléséhez nyújtsa be az alábbi dokumentumokat:

Csatoljon be arra vonatkozó nyilatkozatot, hogy a tervezés tárgyát képező beruházás kivitelezési díját hozzávetőlegesen milyen összegű nettó díjban határozza meg.

A díj megállapításához az eljárás ajánlati felhívásának II.2.4) pontjában megadott alapterületi adatokat, komfort fokozatot, illetve a jelenlegi piaci kivitelezési díjakat kell alapul venni.

2) Töltse ki és csatolja be szerkeszthető formában az árandokolás kiegészítés előírásához, az EKR-ben az eljárási cselekmény csatolt mellékletét képező „Tételes mérnöknap elszámolás.xls” táblázatot.

Haladjon végig a Megnevezés oszlopban megjelölt munkaszakaszokon, illetve szakágakon, és amennyiben az szükséges a feladat elvégzéséhez, abban az esetben a Tanulmányterv, az Építési engedélyezési terv, és a Kiviteli tervdokumentáció oszlopba írja bele

saját dolgozóval vagy alvállalkozóval kívánja a feladat ellátását megoldani (C,G,K oszlopok) az érintett szakember nevét, függetlenül attól, hogy az saját dolgozó vagy alvállalkozó (D,H,L oszlopok)

a megadott szakember milyen tervezőnek minősül (Kiemelt vezető tervező, Irányító vezető tervező, Önálló tervező, Beosztott tervező, Gyakornok tervező) (E,I,M oszlopok)

adja meg az adott tervezési fázisra vonatkozó mérnökóraszámot, egész szám formájában (F,J,N oszlopok).

Ha az adott munkaszakasz, illetve szakág részben, vagy egészben nem releváns, azokat a részeket hagyja kitöltés nélkül.

Amennyiben egy adott munkaszakasz, illetve szakág vonatkozásában nem csak egy szakembert kíván igénybe venni, akkor az adott sort duplázza szükséges számban.

3) Amennyiben adott munkarészhez alvállalkozót kíván igénybe venni, úgy a 2. pont a) alpontjában megadott valamennyi alvállalkozó esetében csatolja be az alvállalkozóval kötött előszerződést, vagy a tőle kapott árajánlatot, amely

dátummal van ellátva, és dátuma nem lehet régebbi, mint az ajánlati felhívás megjelenésének dátuma, amely 2021.10.25.

tartalmazza az alvállalkozó nevét és a kamarai beazonosításához szükséges adatokat

tartalmazza az ellátandó feladatokat a szakág (szakágak) pontos megjelölésével, valamint, hogy az melyik tervezési szakaszhoz tartozik (Tanulmányterv, Építési engedélyezési terv, Kiviteli tervdokumentáció)

a feladatok ellátására vonatkozó ellenszolgáltatás összegét

a szakember aláírását, email esetén email címét

Ajánlatkérő tájékoztatásul csatolja a Magyar Építész Kamara állásfoglalását a kirívóan alacsony tervezési díjra vonatkozóan, illetve az óradíjas építészeti szolgáltatásokra.

Ajánlatkérő ismételten felhívja ajánlattevő figyelmét, hogy az 1. számú árandokolás kérésében előírtak alapján ajánlattevő 1. számú árandokolásában megadott adatok már nem módosíthatók.”

25. 2021. december 22-én az egyéb érdekelt feltöltötte az EKR elektronikus felületére a kiegészítő árandokolását az alábbiak szerint.

„A HKT-061/2021. iktatószámom kelt 1. számú árandoklás kiegészítésének kérésére a következő tájékoztatást adjuk.

Mellékeljük a II.1) pontban kért Nyilatkozatot és mellékleteként a Magyar Építész Kamara AJÁNLOTT TERVEZÉSI DÍJ, alapszolgáltatások DÍJALAP-os táblázatát a közbeszerzés tárgyának alapparamétereivel kitöltve.

Mellékeljük továbbá a II.2) pontban kért "Tételes mérnöknap elszámolás.xls" táblázatát szerkeszthető és pdf formátumban, amelyben csak saját munkavállalóink mérnöknapját tüntettük fel. Az alvállalkozók mérnöknapja és létszáma az adott feladatrészhez a saját kompetenciájuk.

Mellékeljük továbbá a III.3) pontban kért valamennyi alvállalkozó (a Közbeszerzés Árandoklás.pdf nevű előző táblázatunkban megjelölt 1.1-1.12 munkanemek szerint) 12 db árajánlatát, a korábban nem nevesített alvállalkozókat is.

Amennyiben a tervezés során újabb alvállalkozó bevonása válik szükségessé, vagy olyan személyi és dologi kiadás merül fel, akkor a "II. Tartalékkeret (előre nem látható egyéb kiadásokra; 15%)" nyújt fedezetet.”

Az egyéb érdekelt mellékletként csatolt 12 db tervezői alvállalkozói árajánlatot, a tételes mérnöknap elszámolást, és a nyilatkozatot az árandokolás kiegészítéséhez, amely szerint:

„A tervezés tárgyát képező beruházás kivitelezési díját a Magyar Építész Kamara honlapján is elérhető AJÁNLOTT TERVEZÉSI DÍJ, alapszolgáltatások (építészet, statika, gépészet, ép.villamosság) alapján a 2016. 04.01. árandexhez képest 1,3-as inflációs szorzóval kalkulált díjalap értékét vettem figyelembe, ami 2.705.000.000.- Ft (azaz kettőmilliárd-hétszázötmillió forint) nettó összeget jelent. A fogyasztói kumulált árandex ugyan 2016 és 2021 között ~15%, de figyelembe lett véve a jelenlegi piaci kivitelezési árak alakulása is. A díj megállapításánál az eljárás ajánlati felhívásának II.2.4.) pontjában megadott alapterületi adatokat és komfortfokozatot vettük alapul.

Az általunk csatolt táblázatban a MÉK által ajánlott tervezési díj (A) Változat (Előkészítő+Engedélyezési+Kiviteli terv) szerint:

Teljes Ajánlott díj: 137.923.000.- Ft + ÁFA (100 %)

Ajánlati díjünk: 94.000.000 Ft.- + ÁFA (68,2 %)

A MÉK Díjszabás szerint

Kirívóan alacsony ár:

A Díjszabásban ajánlott díjak 67 %-ánál alacsonyabb díjak azzal a veszéllyel járnak, hogy azért a tervező már nem tud megfelelő minőséget szolgáltatni, a beruházás-lebonyolítót, illetve a műszaki ellenőrt pedig a korrupció veszélyének tesszük ki. Az ilyen alacsony árak esetében mindig ajánlott vizsgálni annak indokát.

Így az általunk ajánlott 68,2 %-os tervezési díj nem tekinthető irreálisan alacsonynak.”

26. Az ajánlatkérő 2021. december 29-én a kérelmező előzetes vitarendezési kérelmét elutasította az alábbi indokolással:

„Az ALFATERV-2000 Kft. a fentiek alapján részére előírt árindokolás kiegészítést az előírt határidőre maradéktalanul teljesítette, amelyben foglaltak alapján meghatározta a beruházás becsült értékét;

megadta a tervezési feladatok ellátásában közreműködő szakági tervezők adatait;

becscolta az alvállalkozók által részére adott árajánlatokat a szakemberek aláírásával, amely tartalmazza az ellátandó szakágak megjelölését, továbbá az adott szakági feladat ellátására megajánlott ellenszolgáltatási összeget a felhívásban előírt tervezési feladatok bontásában.

A benyújtott dokumentumokat Ajánlatkérő – egybevetve az ALFATERV-2000 Kft., által korábban benyújtott árindokolásban foglaltakkal – formailag és tartalmilag megfelelőnek ítélte, és megállapította, hogy ajánlattevő által az eljárásban megajánlott ajánlati ár a beruházás ajánlattevő által megadott becsült értékére figyelemmel nem minősül irreálisan alacsonynak, egybevetve ezt a Magyar Építész Kamara (MÉK) ajánlásával.

Ajánlatkérő az árindokolás kiegészítésének értékelése során figyelembe vette továbbá az ALFATERV-2000 Kft. által jelzett észrevételt is, amely hivatkozva azon MÉK díjszabási kiegészítést, amelyben foglaltak szerint „Az óradíjas tervezési szolgáltatások díjait ajánlott alkalmazni külön szolgáltatások, illetve rövidebb idejű, nem tervezési szolgáltatások esetén. (pl. szakvélemények, tervezői művezetés, műszaki szemle, tanácsadás, stb.)”

27. A kérelmező ezt követően 2021. december 31-én iratbetekintési kérelemmel fordult az ajánlatkérő felé, amelyben az alábbiakat kérte:

„Az előzetes vitarendezési kérelmünkre az ALFATERV-2000 Kft. új iratokat nyújtott be, ami alapján a közbeszerzést lefolytató ügyvédi iroda új összegzést tett közzé, ami nem tartalmazta az ALFATERV-2000 Kft. indoklását az aránytalanul alacsony árra.

Kérjük kiíró, hogy 2022.01.03.-án 13 órakor betekintést biztosítson az iratokban, hogy eldönthessük, hogy a Közbeszerzési Döntő Bizottsághoz forduljunk a továbbiakban vagy sem.”

28. Az iratbetekintést követően került sor a kérelmező részéről a jogorvoslati kérelem előterjesztésére.

A jogorvoslati kérelem

29. A kérelmező 2022. január 6-án jogorvoslati kérelmet terjesztett elő, amelyben három kérelmi elembe foglalta össze a vélelmezett jogszabálysértéseket, és kérte a Döntőbizottságot, hogy állapítsa meg a jogsértést, és a Kbt. 165. § (3) bekezdés b) pontja alapján semmisítse meg az ajánlatkérőnek a közbeszerzési eljárásban hozott eljárás lezáró döntését.

30. A kérelmező – a Döntőbizottság felhívására benyújtott hiánypótlásában – az 1. és 2. kérelmi elemet visszavonta, és kérte a Döntőbizottságot, hogy az 1. és 2. kérelmi elemnél rögzített indokolást vegye figyelembe a 3. kérelmi elem elbírálásánál.

31. A kérelmező véleménye szerint az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 69. § (1) és (2) bekezdéseinek, a Kbt. 72. § (1) és (2) bekezdéseinek és a Kbt. 73. § (2) bekezdésének rendelkezéseit, mivel az egyéb érdekelt által benyújtott ajánlat aránytalanul alacsony összeget tartalmaz az értékelési szempontként figyelembe vett ár vagy költség, vagy azoknak valamely önállóan értékelésre kerülő eleme tekintetében, és erre hivatkozva az ajánlatkérő nem állapította meg annak érvénytelenségét. A jogsértő esemény megtörténtének időpontja 2021.

december 29., az előzetes vitarendezési kérelemre adott ajánlatkérői válasz megküldésének napja. A jogsértésről való tudomásszerzés időpontja 2021. december 29., az előzetes vitarendezési kérelemre adott ajánlatkérői válasz megküldésének napja.

32. A kérelmező bemutatta a közbeszerzési eljárásban benyújtott ajánlati árak egymáshoz való viszonyát a legalacsonyabbhoz képest.

Ajánlattevő neve	Ajánlati ár (nettó)	eltérés mértéke
Az egyéb érdekelt	94.000.000.-	100 %
A kérelmező	150.950.000.-	162,27 %
TOP-KVALITÁS Kft.	164.500.000.-	191,76 %
MG Építész Kft.	174.480.000.-	194,29 %
Perfektum Építész Kft.	217.909.125.-	180,07 %

33. A kérelmező bemutatta a közbeszerzési eljárásban benyújtott ajánlati árak viszonyát a piaci átlagárhoz képest.

Ajánlattevő neve	Ajánlati ár (nettó)	Az 5 ajánlati ár átlaga: 160.367.825.- Ft
Az egyéb érdekelt	94.000.000.-	59%
A kérelmező	150.950.000.-	94%
TOP-KVALITÁS Kft.	164.500.000.-	103%
MG Építész Kft.	174.480.000.-	109%
Perfektum Építész Kft.	217.909.125.-	136%

34. A kérelmező véleménye szerint ezen szám adatok megalapozottan kimutatják, hogy az egyéb érdekelt ajánlati ára (legalacsonyabb ár) jelentős mértékben eltér mind a piaci ártól, mind a többi ajánlattevő ajánlati árától – ezáltal alultervezett. A legalacsonyabb ár (vállalás) nem nyújt kellő fedezetet még a jogszabályi kötelezettségekből fakadó kiadásokra sem, így annak kalkulációja teljesíthetetlen vállalásnak minősül.

35. A kérelmező álláspontja szerint ezt támasztja alá az a tény is, hogy az ajánlatkérő 2021. december 8-án árandokolás kéréssel fordult az egyéb érdekelt felé. A kérelmező idézte az árandokolás kérést, amely a tényállásban rögzítésre került.

36. A kérelmező előadta, hogy a közbeszerzési eljárás eredményének kihirdetését követően előzetes vitarendezési kérelemmel fordult az ajánlatkérő felé. Az ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelemre hivatkozva kiegészítő árandokolás kérés benyújtására hívta fel az egyéb érdekeltet. A kérelmező idézte az kiegészítő árandokolás kérést, amely a tényállásban rögzítésre került.

37. A kérelmező az egyéb érdekelt árandokolásába történt iratbetekintést követően az alábbi megállapításokat tette:

38. A kérelmező megállapításai az árandokolással kapcsolatban:

Az árandokolásnál figyelembe vett díjalap a kérelmező véleménye szerint hibás.

A becsült építési költség csak az épületek építésére terjed ki, nem tartalmazza a belsőépítészeti munkákat és az épületen kívüli munkákat, mint a min 80 férőhelyes parkoló, a gazdasági utak, a kertészeti munkák és közművek kiépítését.

- A parkolók és utak költsége min. 60 millió Ft + ÁFA

- A közművek költsége min. 10 millió Ft + ÁFA
- A kertészet min. 20 millió Ft + ÁFA
- A belsőépítészeti, bútorok min. 310 millió Ft + ÁFA

Tehát cca 400 millió Ft + ÁFA építési költség kimaradt a becsült díjalapból.

A kérelmező előadta, hogy a 2016 évi építési költségek 1,3-mal való felszorozása is nagyon alacsony. A Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság, a Magyar Építész Kamara, a Magyar Mérnöki Kamara, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége, a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara közösen minden évben kiadja az Építőipari Költségbecslési Segédletet.

A kérelmező előadta, hogy a 2016 évi kiadvány nincs meg neki, de 2017 évtől minden évfolyam a rendelkezésére áll.

- 2017-ben családi házra 274.300.- Ft/m² ár volt megadva, 2021-ben 488.500.- Ft/m² , ez 1,78-szoros növekedés.

- 2017-ben az iskola 263.200.- Ft/m² ár volt megadva, 2021-ben 391.500.- Ft/m² , ez 1,49 szerez növekedés.

- A 2017-es kiadványban nincs hotel épület megadva, de a 2021-es kiadványban 939.000.- Ft/m² árral szerepel, igaz, hogy van bent sprinkler 13.500.- Ft/m² áron, a jelen esetben biztosan nem lesz rá szükség. A kiadványban megadott hotel valószínűleg 4-5 csillagos lehet, de az egyéb érdekelt által megadott 500.000.- Ft/m² ár biztosan alacsony, az legalább 700.000.- Ft/m².

Tehát az egyéb érdekelt díjalapja nagyon alul van kalkulálva, a Kamarák ajánlása szerinti tervezési díjnak kevesebb, mint 67%, ezért irreálisan alacsony ár.

39. A kérelmező megállapításai az irreálisan alacsony árral kapcsolatban:

A Magyar Mérnök Kamara és a Magyar Építész Kamara két féle képpen határozza meg a Kamarák által javasolt tervezési díjat.

Az egyik módszer az, hogy a becsült beruházási költséget a tervezési feladat bonyolultságától függően még módosítja szorzókkal, és ez alapján határozza meg a reális tervezési díjat.

A másik módszer, hogy az elvégzendő feladat idejét határozzák meg (ezt csak kisebb tervezési munkánál tudják pontosan megbecsülni) és a Kamarai díjszámításban szereplő napi vagy óradíjakkal kiszámított tervezési díjat adják meg. Ez a módszer sok szakági tervezőnél szinte lehetetlen.

Beruházás becsült költsége: A költségbecslésnél a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság, a Kamarák és egyéb szervezetek által minden évben kiadott Építőipari költségbecslési segédlet 2021 évi kiadványát vette alapul a kérelmező. A tervezési feladat, a nettó 5.000 m²-es 80 szobás konferencia hotel, a nettó 300 m²-es kertészeti oktató épület, a 200 m²-es üvegház, a szükséges min. 80 db személygépkocsi parkoló, belső utak, közművek és kertépítési munkákra a kérelmező 4,0 milliárd Ft +ÁFA építési költséget becsült.

A Magyar Mérnök Kamara honlapján található mérnöki díjszámítás alapján az ajánlott tervezési díj: 225.295.000.- Ft+ÁFA. Kirívóan alacsony az ajánlott díj 67%-nál alacsonyabb és kirívóan magas az ajánlott díj 150%-nál magasabb díj. Ebben az esetben a 150.947.650.- forintnál alacsonyabb ár kirívóan alacsony árnak minősül. Ez azt jelenti, hogy nem biztosított a tervezési munka elvégzése a megfelelő minőségben és tartalommal.

40. A kérelmező összegyűjtötte a Döntőbizottság joggyakorlatát a jelen esetre értelmezve:

- A Döntőbizottság a D.179/19/2020. számú határozatában kimondta, hogy a Kbt. 72. § (1) bekezdésében a jogalkotó azt a feltételrendszert határozta meg, hogy az ajánlatkérő miként köteles eljárni, amennyiben megállapítja, hogy az ajánlat aránytalanul alacsony ellenszolgáltatást tartalmaz.

A Kbt. 72. § (2)-(6) bekezdéseiben foglaltaknak megfelelően kell az ajánlatkérőnek az indokolás(ok) tartalma alapján vizsgálnia a szerződésnek a megajánlott áron való teljesíthetőségét, a vállalat megalapozottságát. E vizsgálat alapján kerülhet az ajánlatkérő abba a helyzetbe, hogy döntést hozzon az érintett ajánlat érvényességéről vagy érvénytelenségéről. Az ajánlatkérőnek az indokoláskérésben konkrétan meg kell adnia azokat az általa lényegesnek tartott ajánlati elemeket, amelyekre vonatkozóan kéri az adatok és az indokolás benyújtását.

Az ajánlattevőnek úgy kell megtennie indokolását, hogy nem hagy kétséget az ajánlatkérőben afelől, hogy a szerződés a megajánlott áron ténylegesen teljesíthető lesz. Az árindokolásra felhívott ajánlattevőnek objektív tényeket és számításokat kell közölnie annak érdekében, hogy az ajánlatkérő megalapozott döntést hozzon.

Az ajánlatkérő pedig a jogszabályi rendelkezések és a kialakult joggyakorlat értelmében kizárólag abban az esetben fogadhatja el az ajánlattevő árindokolását, indokolásait és annak alapján az ajánlatban megadott vállalatot, amennyiben az kétséget kizáróan, számszerű adatokkal alátámasztott, objektív módon ismertetett vállalatot tartalmaz. Az ajánlatkérőnek a döntése meghozatalakor rendelkezésére álló dokumentumok alapján kell kétséget kizáróan meggyőződni a vizsgált ajánlati elem megalapozottságáról, objektív teljesíthetőségéről.

- A keresztfinanszírozás tervezésével az indokolás nem minősül objektív alapúnak, mely az árindokolás elfogadhatatlanságát és az ajánlat érvénytelenségét eredményezi. Ezt erősíti meg a Döntőbizottság D.4/19/2019. számú határozatában foglaltak, azzal, hogy az árindokolásaikban minden költséget ott kell kalkulálniuk, feltüntetniük, ahol az ténylegesen felmerül, ellenkező esetben a keresztfinanszírozás tervezésével az indokolás nem minősülhet objektív alapúnak.”

- Az ajánlattevők által benyújtott ajánlati ár „indokolás akkor megfelelő, ha abból az ajánlatkérő meg tudja állapítani a részletezett költségelemek alapján, hogy az ajánlati ár tartalmaz valamennyi jogszabályban és egyéb módon vállalt olyan kötelezettséget, amelynek figyelembevételével a kérelmező az ajánlati ára kialakításakor kalkulált. Az indokolásból ki kell tűnnie, hogy az egyes költségelemeket terhelő, kötelezően figyelembe veendő kiadásokat az ajánlattevő belekalkulálta az ajánlati árába.” (többek között ld. D.4/19/2019., D.495/18/2019., D.471/11/2019.)

- A Döntőbizottság a D.64./12/2020. számú határozatában megállapította, hogy a kérelmező indokolásában – az ajánlatkérő erre vonatkozó felhívása ellenére – nem mutatta be az ajánlati árat alkotó összes tétel tekintetében az azokban szereplő költségeket, így az hiányos volt, nem volt teljeskörű, ezáltal nem volt megalapozott az indokolása.

- A Fővárosi Törvényszék Kf.650.120/2014/8. számú ítéletében rámutatott, amennyiben ajánlatkérő indokoláskérése egyértelmű a tekintetben, hogy mely ajánlati elemek vonatkozásában és milyen információk megadását várja el, és ajánlattevő nem adja meg a kért információkat, ajánlatkérőnek nem kell további tájékoztatáskérés keretében bekérni az ár megalapozottságának megítéléséhez szükséges adatokat. A további tájékoztatáskérésre csak az ajánlattevő által megadott indokolás tekintetében kerülhet sor.

A kérelmező a visszavont 1. kérelmi elemében azt adta elő, hogy az egyéb érdekelt által benyújtott ajánlat nem felel meg az ajánlati felhívásban és közbeszerzési dokumentumokban foglalt rendelkezéseknek és erre hivatkozva az ajánlatkérő nem állapította meg annak érvénytelenségét. E körben arra hivatkozott a kérelmező, hogy a felhívás és dokumentációban szereplő előírások alapján, az ajánlat számos feladat elvégzését nem tartalmazza. A kérelmező a visszavont 2. kérelmi elemében azt adta elő, hogy az ajánlatkérő az egyéb érdekelt ajánlatát a vonatkozó jogszabályi előírásoknak való meg nem felelés hiányában nem megfelelően bírálta el, így ennek következményeként jogszerűtlenül nyilvánította érvényesnek.

Az ajánlatkérő észrevétele

41. Az ajánlatkérő 2022. január 24-én a jogorvoslati eljárásban észrevételt tett, amelyben elsődlegesen kérte a Döntőbizottságot, hogy a jogorvoslati kérelmet minden kérelmi elem tekintetében utasítsa el alaptalanság okán.

42. Az ajánlatkérő eljárási kifogást terjesztett elő az 1. és 2. kérelmi elem tekintetében, mivel annak alapjai (amely kérelmi elemeket ugyan a kérelmező visszavont, ugyanakkor kérte a Döntőbizottságot, hogy az ebben foglaltakat a 3. kérelmi elemnél vegye figyelembe) a 2022. január 3. 13:00 órákor megtartott iratbetekintésből származó adatokból származnak. Az ajánlatkérő előadta, hogy ezen iratbetekintés biztosítása során a legnagyobb jószándék vezérelte, ugyanakkor a Kbt. 45. § (1) bekezdés alapján az iratbetekintési kérelmet el kellett volna utasítania tekintettel arra, hogy az az összegezés (2021. december 17.) időpontjától számítva 5 munkanapon túl (2021. december 31.) érkezett be az EKR-en keresztül.

43. Az ajánlatkérő véleménye szerint figyelemmel arra, hogy a fentiekben jelzett iratbetekintést a jogszabályban előírtakkal szemben szabálytalanul biztosította, így azok az információk, amelyeket a kérelmező a jogsértő módon biztosított iratbetekintés során szerzett, nem szolgálhatnak alapjául a benyújtott jogorvoslati kérelmében foglaltaknak az alátámasztására, hiszen ezekről nem is szerezhette volna tudomást az ajánlatkérő szabályszerű eljárása esetén.

44. Az ajánlatkérő kérte a Döntőbizottságot, hogy a jogorvoslati eljárás során ne vegye figyelembe azokat az információkat, amelyeket a kérelmező a jogsértő módon részére biztosított iratbetekintés során szerzett, azaz:

- az akadálymentesített tervezéssel kapcsolatban jelzett kérelmezői észrevételt;
- az akusztikai tervezéssel kapcsolatban jelzett kérelmezői észrevételt;
- a belsőépítészeti tervezéssel kapcsolatban jelzett kérelmezői észrevételt;
- az előzetes régészeti feltárással kapcsolatban jelzett kérelmezői észrevételt;
- az építészettel kapcsolatban jelzett kérelmezői észrevételt;
- az épületfelügyelet, automatikával kapcsolatban jelzett kérelmezői észrevételt;
- a konyhatechnológiával kapcsolatban jelzett kérelmezői észrevételt,

tekintettel arra, hogy ezen pontokban a kérelmező által kifejtett információk nem állhatnának a kérelmező rendelkezésére, mivel ezek a jogsértő módon részére biztosított iratbetekintésből származnak.

45. Az ajánlatkérő előadta, hogy a kérelmező szerint a jogsértő esemény megtörténtének időpontja valamennyi kérelmi elem vonatkozásában 2021. december 29., amely az előzetes vitarendezési kérelem ajánlatkérői megválaszolásának időpontja, a jogsértés tudomásra jutásának napja valamennyi kérelmi elem vonatkozásában 2021. december 29., amely az előzetes vitarendezési kérelem ajánlatkérői megválaszolásának volt az időpontja.

46. Az ajánlatkérő véleménye szerint ezen időpontok nem felelnek meg a valóságnak az alábbiak miatt:

A kérelmező az eljárásban 2021. december 18-án nyújtott be előzetes vitarendezési kérelmet, amelyben

- egyrésztől általános jelleggel irreálisan alacsonynak jelölte meg az egyéb érdekelt ajánlati árát;
- másrésztől három bekezdésen keresztül a MÉK árképzését és a beruházás becsült értékét taglalta;

- harmadrész a kérelmező az ajánlattételi felhívás III.1.3) pontjában előírt jogosultságokhoz képest 1-24. sorszámmal megjelölt további szakágakat, amelyek véleménye szerint szükségesek a felhívásban előírt feladatok ellátására.

Az ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelem alapján előírta az érdekelt részére az általa korábban benyújtott árandokolás kiegészítését, majd annak beérkezését és elbírálását követően megválaszolta a kérelmező előzetes vitarendezési kérelmét, azonban ezen válasz nem tartalmazott semmilyen olyan információt, amely a kérelmező jogorvoslati kérelmének 1. és 2. számú kérelmi elemében szerepeltek (amelyeket ugyan visszavont, de a 3. számú kérelmi elemében kérte ezek figyelembevételét).

Tekintettel arra, hogy az előzetes vitarendezési kérelemre adott ajánlatkérői válasz nyomokban sem tartalmazott konkrét információkat az egyéb érdekelt árandokolás kiegészítésének azon részeire, amely a szakági tervezésekkel kapcsolatos, így ezen válaszból a kérelmező nem is szerezhetett információkat erre vonatkozóan, azaz a jogsértő eseményként a jogorvoslati kérelemben meghatározott előzetes vitarendezési kérelemre adott válaszból nem származtathatók le a jogorvoslati kérelemben levezetettek.

Az ajánlatkérő véleménye szerint ezt támasztja alá az is, hogy a kérelmező a jogorvoslati kérelmében az iratbetekintésből származó észrevételeit ismerteti a kérelmi elemekben foglaltak igazolására, holott a jogorvoslati kérelmében a jogsértő eseményként az előzetes vitarendezési kérelmére adott ajánlatkérő választ jelöli meg.

47. Az ajánlatkérő kérte a Döntőbizottságot, hogy a kérelmező jogorvoslati kérelmét utasítsa el figyelemmel arra, hogy az abban a jogsértésre megjelölt eljárási cselekmény (előzetes vitarendezési kérelem megválaszolása) nem tartalmazott olyan információkat, amelyekre a kérelmező jogorvoslati kérelmét alapította, azaz a kérelem nem felelt meg a valóságnak, és tartalmilag nem felelt meg a Kbt. előírásainak.

48. Az ajánlatkérő arra az esetre, amennyiben a Döntőbizottság az eljárási kifogásokat nem fogadja el, az alábbiakban foglalta össze az észrevételeit.

49. Az ajánlatkérő rögzítette, hogy a kérelmező az alábbiak szerint jelölte meg az általa jogsértőnek ítélt eljárási cselekményeket:

Az 1. kérelmi elemében jelezte, hogy véleménye szerint az egyéb érdekelt ajánlati ára nem tartalmazta az alábbi szakági feladatok ellátását: az akadálymentesített tervezés, az akusztikai tervezés, a belsőépítészeti tervezés, az előzetes régészeti feltárás, az építészet, az épületfelügyelet, automatika, a konyhatechnológia.

A 2. kérelmi elemében ismételtlen jelezte, hogy véleménye szerint az egyéb érdekelt ajánlati ára nem tartalmazta az alábbi szakági feladatok ellátását: az akadálymentesített tervezés, az akusztikai tervezés, az előzetes régészeti feltárás.

A 3. kérelmi elemében jelezte, hogy az egyéb érdekelt árandokolás kiegészítésében megadott becsült érték véleménye szerint nem reális és hiányos.

50. Az ajánlatkérő előadta, hogy a közbeszerzési eljárásban az alkalmassági feltételek vonatkozásában a szükséges szakembereket az ajánlattételi felhívás III.1.3) pontjában írta elő, az elvégzendő feladatokat az ajánlattételi felhívás II.2.4) pontjában, valamint a közbeszerzési dokumentáció IV. fejezet Műszaki dokumentációban határozta meg.

Az ajánlatkérő a fentiekben ismertettekben túl további elvárást nem támasztott az ajánlattevők irányában, így amennyiben a kérelmező ezt a kört bővíteni kívánja, az ellentétes a közbeszerzési dokumentumokban foglaltakkal.

51. Az ajánlatkérő előadta, hogy az eljárásban az alábbiak szerinti bontásban írta elő az ajánlattevők részére az ajánlati ár megadását:

- Tanulmányterv elkészítésének nettó költsége
- Építési engedélyezési terv elkészítésének nettó költsége
- Kiviteli tervdokumentációk elkészítésének nettó költsége

Ezek alapján az ajánlattevőknek az ajánlati árukat úgy kellett megtenniük, hogy az előírt feladatoknak a teljeskörű ellátására irányuljon, ugyanakkor megfeleljen a hatályos ágazati jogszabályoknak és előírásoknak is.

Az ajánlati ár (mindegyik tervezési fázisban) ugyanakkor egyösszegű ajánlati ár, amely tovább nem bontható, és jellegénél fogva minden olyan költséget átalánydíj formájában tartalmaz, amely a teljesítés ellentételezéséhez szükséges. Ennek szellemében adták meg az ajánlattevők az ajánlati árukat, különös figyelemmel az EKR-ben, a Kbt. 66. § (2) bekezdés vonatkozásában megtett elektronikus nyilatkozatukra is.

Az ajánlatkérő megítélése szerint, amennyiben az egyéb érdekelt a részére előírt árindokolást és annak kiegészítését az előírt tartalommal teljesítette, és azt a tartalmat az ajánlatkérő elfogadta, akkor azon túl az ajánlatkérő nem köteles további vizsgálatra, így jogszerűen járt el az árindokolás előírása és értékelése során is, további egyéb vizsgálatra az ajánlati ár vonatkozásában nem köteles.

52. Az 1. kérelmi elemmel kapcsolatban összességében az ajánlatkérő előadta, hogy a kérelmező hivatkozásai, indokai általánosítók, nélkülözik az állítást alátámasztó konkrét tényeket és ezek hatályos jogszabályon alapuló megerősítését, így nem alkalmasak arra, hogy kellően megalapozott, objektív módon igazolják azokat a kérelmező által előadott jogsértésként megjelölteket, amelyet a kérelmező felvezetett a jogorvoslati kérelmében.

53. Az ajánlatkérő észrevétele az akadálymentesített tervezéssel kapcsolatban:

Az ajánlatkérő önálló elemként nem írta elő az akadálymentesített tervezést, ugyanakkor az egyéb érdekelt árindokolásának kiegészítését képező „Tételes mérnöknap elszámolás-ALFATERV-alvállalkozókkal.xlsx” táblázat 1. sorszáma alatt szerepel, amelyben az egyéb érdekelt megjelölte, hogy önállóan nem releváns tétel, viszont az építészet részben megjelenik a táblázat 10. sorában Zs.Gy. irányító vezető tervezőnél. A fentiek alapján az egyéb érdekelt a jelzett munkákat figyelembe vette és költséget.

54. Az ajánlatkérő észrevétele az akusztikai tervezéssel kapcsolatban:

Az ajánlatkérő nem írta elő kötelező jelleggel akusztikai tervező bevonását, ugyanakkor ezen feladat ellátására az ágazati jogszabályok alapján alkalmas az egyéb érdekelt alkalmazásában álló, és vezetőtervezőként É1-es jogosultsággal rendelkező Zs.Gy. tervező.

55. Az ajánlatkérő észrevétele a belsőépítészeti tervezéssel kapcsolatban:

Az ajánlatkérő nem írta elő kötelező jelleggel belső építész tervező bevonását, ugyanakkor ezen feladat ellátására az ágazati jogszabályok alapján alkalmas az egyéb érdekelt alkalmazásában álló, és vezetőtervezőként É1-es jogosultsággal rendelkező Zs.Gy. tervező is, továbbá az egyéb érdekelt árindokolás kiegészítése során benyújtott táblázat 10* és 10**** sorszám vonatkozásában az egyéb érdekelt megjelölte a belsőépítészeti feladatok ellátása vonatkozásában saját dolgozóként F.T. és M.I. szakembereket.

56. Az ajánlatkérő észrevétele az előzetes régészeti feltárással kapcsolatban:

Az ágazati jogszabályok alapján egyéb kikötés hiányában ezen feladat ellátása építtető, azaz jelen esetben az ajánlatkérő feladata. Az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokban nem

jelölt meg ezzel ellentétes előírásokat, azaz az előzetes régészeti feltárás nem képezi az egyéb érdekelt feladatát.

57. Az ajánlatkérő észrevétele az építéssel kapcsolatban:

A kérelmező által a munkaráfordítás vonatkozásában a MÉK hivatkozott számításai nem kötelező érvényűek, hanem inkább „szakmai mankók” vagy segítő ajánlások, amelyre pusztán a kérelmező nem alapozhatja egy számára ellenérdekű fél ajánlati árképzésének alkalmatlanná minősítését. Az egyéb érdekelt az előírt árindokolás és annak kiegészítése során teljesítette az ajánlatkérő által előírtakat, így az ajánlatkérő az indokolást elfogadta, amelyet jelenleg is fenntart, tekintettel arra, hogy az mindenben megfelel az általa támasztott kívánalmaknak.

58. Az ajánlatkérő észrevétele az épületfelügyelet, automatikával kapcsolatban:

Az ajánlatkérő nem írt elő kötelező jelleggel az épületfelügyelettel és automatikával kapcsolatos feltételeket, így a kérelmező jelen tételnél előadott általános szintű, de tényszerű jogszabályi háttérrel nem bíró indokolását kérte figyelmen kívül hagyni.

59. Az ajánlatkérő észrevétele a konyhatechnológiával kapcsolatban:

Az ajánlatkérő a konyhával kapcsolatos elvárásokat az ajánlattételi felhívás II.2.4) pontjában szerepeltette, ezen kívül más előírásokat nem szabott meg. Ugyanakkor az egyéb érdekelt az árindokolás kiegészítése során benyújtott táblázat 10 sorszám vonatkozásában szerepeltette a konyhatechnológiai feladatok ellátása vonatkozásában saját dolgozóként Zs.Gy. irányító vezető tervezőt, azaz egyrészt számolt a feladatok ellátásával, másrészt ezek ellenértékét költségelte.

60. A 2. kérelmi elemmel kapcsolatban összességében az ajánlatkérő előadta, hogy a kérelmező hivatkozásai, indokai általánosítók, nélkülöznek az állítást alátámasztó konkrét tényeket és ezek hatályos jogszabályon alapuló megerősítését, így nem alkalmasak arra, hogy kellően megalapozott, objektív módon igazolják azokat a kérelmező által előadott jogsértésként megjelölteket, amelyet a kérelmező felvezetett a jogorvoslati kérelmében.

61. Az ajánlatkérő észrevétele az akadálymentesített tervezéssel kapcsolatban:

Az akadálymentesítés vonatkozásában az ajánlatkérő az 1. kérelmi elemnél kifejtette álláspontját, amelyet kiegészít a 2. kérelmi elem vonatkozásában azzal, hogy az ajánlatkérő az eljárás során nem írta elő rehabilitációs szakmérnök bevonását, továbbá az ágazati jogszabályok sem teszik ezt kötelezővé a tervezés tárgyát képező komplexum vonatkozásában.

62. Az ajánlatkérő észrevétele az akusztikai tervezéssel kapcsolatban:

Az akusztika vonatkozásában az ajánlatkérő az 1. kérelmi elemnél kifejtette álláspontját, amelyet kiegészít a 2. kérelmi elem vonatkozásában azzal, hogy az ajánlatkérő az eljárás során nem írta elő akusztikai tervező bevonását, ugyanakkor az OTÉK szerint a tervezés tárgyát képező komplexum vonatkozásában az „É” kategóriás tervező részvétele elegendő kívánalmi elem.

63. Az ajánlatkérő észrevétele az előzetes régészeti feltárással kapcsolatban:

Az ágazati jogszabályok alapján egyéb kikötés hiányában ezen feladat ellátása építettő, azaz jelen esetben az ajánlatkérő feladata. Az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokban nem jelölt meg ezzel ellentétes előírásokat, azaz az előzetes régészeti feltárás nem képezi az egyéb érdekelt feladatát.

64. A 3. kérelmi elemmel kapcsolatban összességében az ajánlatkérő előadta, hogy a kérelmező hivatkozásai, indokai általánosítók, nélkülözik az állítást alátámasztó konkrét tényeket és ezek hatályos jogszabályon alapuló megerősítését, így nem alkalmasak arra, hogy kellően megalapozott, objektív módon igazolják azokat a kérelmező által előadott jogsértésként megjelölteket, amelyet a kérelmező felvezetett a jogorvoslati kérelmében.

65. A kérelmező a beruházás becsült értékének számítás igazolására egy általa 4-5 csillagos hotelnek minősített komplexum négyzetméter árait vette figyelembe, amely azért nem tekinthető elfogadhatónak, mivel az ajánlatkérő egyértelműen 3 csillagos (MÉK szálloda 2-3 díjkategória) hotelben határozta meg az építendő komplexumot az ajánlattételi felhívás II.2.4) pontjában. Ennélfogva a kérelmező által megjelölt négyzetméter díj erősen túlmutat a kívánt besorolási fokozathoz társítható elegységaron.

66. Az egyéb érdekelt árindokolás kiegészítése során benyújtott becsült érték meghatározásában tényszerűen, helyes számításal, logikusan levezett módon határozta meg a beruházás becsült értékét, egyben ismertette a MÉK erre vonatkozó ajánlását, továbbá ajánlati árának ettől való eltérését is ismertette, az eltérés százalékos kimutatása mellett. A becsült érték számításának módját és annak mértékét az ajánlatkérő elfogadta, amely alapján az egyéb érdekelt ajánlati ára nem éri el a MÉK ajánlásában szereplő aránytalanul alacsonynak minősíthető kategóriát.

67. Az ajánlatkérő megjegyezte, hogy a MÉK által készített útmutató egy ajánlás, amely semminemű kötelezettséget nem ró az ajánlatkérőre. A Kbt. – amelyet ilyen módon megerősítenek a kérelmező által meghivatkozott döntőbizottsági határozatokban foglaltak – az ajánlatkérő kompetenciájába utalja annak megállapítását, hogy az ajánlati ár vizsgálata során mit minősít a Kbt. 72. § alapján aránytalanul alacsony árnak (figyelemmel arra, hogy a korábban százalékosan előírt tolerancia küszöb már évekkal ezelőtt kikerült a Kbt.-ből), továbbá ennek vizsgálata során milyen további olyan dokumentumok benyújtását írja elő az érintett ajánlattevő részére, amely birtokában az ajánlatkérő felelősséggel meg tudja ítélni az ajánlati ár reális voltát, továbbá azt, hogy az fedezetet nyújt-e a beszerzés tárgyának ellenszolgáltatására.

68. Az ajánlatkérő összefoglalva a részletesen ismertetett észrevételeket megállapította, hogy a kérelmező jogorvoslati kérelmének hivatkozásai, indokai általánosítók, nélkülözik az állítást alátámasztó konkrét tényeket és ezek hatályos jogszabályon alapuló megerősítését, így nem alkalmasak arra, hogy kellően megalapozott, objektív módon igazolják a kérelmező által előadott jogsértésként megjelölteket, amelyet a kérelmező felvezetett jogorvoslati kérelmében, ugyanakkor ezen állításokat az ajánlatkérő tételesen megcáfolt a fentiekben ismertetett részletes észrevételeiben.

69. Az ajánlatkérő megállapította, hogy a kérelmező (az ajánlatkérő közreműködésével) jogsértő módon jutott a részére biztosított iratbetekintéshez, illetve az abból származó információkhoz, amelyek felhasználására – az ajánlatkérő véleménye szerint – nem jogosult.

70. Az ajánlatkérő megállapította, hogy a kérelmező hibásan és nem a valóságnak megfelelően jelölte meg jogorvoslati kérelmében a jogsértés tudomására jutásának módját és időpontját.

71. Az ajánlatkérő megállapította, hogy a kérelmező nem tudta objektív módon alátámasztani az egyéb érdekelt árándokolásának nem megfelelőségét, továbbá ajánlatának érvénytelenségét.

72. Az ajánlatkérő kérte a Döntőbizottságot, hogy a Kbt. 165. § (2) bekezdés a) pontja alapján utasítsa el a kérelmező alaptalan kérelmét.

73. Az ajánlatkérő a Döntőbizottság felhívására 2022. február 7-én nyilatkozott, hogy a közbeszerzés becsült értéke 210.000.000.- Ft, amely az alapmegrendelés és az opció együttes értéke, a bírálat során ezt a becsült értéket vette figyelembe, ezen érték került megadásra a Közbeszerzési Hatóság és a Döntőbizottság felé. Az EKR felületén manuálisan megadott 120.500.000.- Ft becsült érték adminisztrációs hiba folytán került rögzítésre, az az opció rész önálló becsült értéke.

Az egyéb érdekelt észrevétele

74. Az egyéb érdekelt 2022. január 24-én a jogorvoslati eljárásban észrevételt tett, amelyben elsődlegesen kérte a Döntőbizottságot, hogy a jogorvoslati kérelmet minden kérelmi elem tekintetében utasítsa el alaptalanság okán.

75. Az egyéb érdekelt közbeszerzési jogi szempontból minősíteni kívánta a jogorvoslati kérelemben foglaltakat és rögzítette, hogy álláspontja szerint az ajánlatkérő által a Kbt. 72. § (1) bekezdése szerint kért árándokolásra és a Kbt. 72. § (3) bekezdése szerint kért kiegészítő árándokolásra az egyéb érdekelt minden tekintetben objektív alapú indokolást adott, azaz az általa adott árándokolás és kiegészítő árándokolás megfelelően alátámasztotta a megajánlott ajánlati árat, azzal összefüggésben pedig a jogorvoslati kérelem sem fogalmazott meg olyan, objektív alapú kritikát, hiányosságot, amely alapján akár további, a Kbt. 72. § (3) bekezdése szerinti kiegészítő árándokolásnak, de különösen a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja szerinti érvénytelenség megállapításának lett volna helye.

76. Az egyéb érdekelt megállapítása szerint a kérelem egy általánosság szintjén mozgó, érzésekre és a saját tapasztalataira építő – ilyenként pedig egyértelműen szubjektívnek tekinthető, azaz az objektivitást nélkülöző – panasz-gyűjtemény, amely nem említ fel az egyéb érdekelt árándokolásában vagy kiegészítő árándokolásában olyan konkrét ellentmondást vagy hiányosságot, amely akár a Kbt. 72. § (4) bekezdésében foglaltak szerint, akár más módon az egyéb érdekelt által nyújtott elfogadhatatlanságát támasztaná alá.

77. Az egyéb érdekelt megítélése szerint a kérelmezőnek azt kellett volna a jogorvoslati kérelemben kétséget kizáróan alátámasztania, hogy az egyéb érdekelt árándokolásában és a kiegészítő árándokolásában közölt információk nem indokolják megfelelően, hogy a szerződés az általa ajánlott áron teljesíthető (Kbt. 72. § (3) bekezdés), de ilyen állítás csak az általánosság szintjén – a közbeszerzési szerződés alapján tervezett épület bekerülési értéken és a Magyar Építész Kamarai (a továbbiakban: MÉK) díjszabáson keresztül történik, ami legfeljebb közvetett – azaz közvetlenül és objektív módon a kérelem az árándokolás megfelelőségét nem cáfolta, nem vonta kétségbe, így a kérelemben az egyéb érdekelt ajánlatának érvénytelenségére vonatkozó állítás sem alátámasztott.

78. Az egyéb érdekelt megjegyezte, hogy az ajánlatkérő a Kbt. 45. § (1) bekezdésének sérelmével biztosította a kérelmező iratbetekintését az árándokolásba és a kiegészítő árándokolásba, mivel a törvény vonatkozó rendelkezése szerint „az adott eljárásban részt vett

ajánlattevő vagy részvételre jelentkező az ajánlatok vagy részvételi jelentkezések elbírálásáról készített összegezés megküldését követően legfeljebb öt napon belül kérheti” az iratokba való betekintést, az ajánlatok elbírálásáról szóló összegezés megküldésére pedig 2021. december 17-én került sor, utóbb az ajánlatok elbírálásáról szóló összegezés módosítására nem került sor, azaz a kérelmező által 2021. december 31-én kezdeményezett iratbetekintés a Kbt. 45. § (1) bekezdése szerint elkésett volt, azt az ajánlatkérőnek el kellett volna utasítania, illetőleg a kérelmező a kérelmet nem alapíthatta volna a jogsértő módon biztosított iratbetekintés során megismert adatokra, ugyanakkor ezen adatokat a kérelmező a Döntőbizottság előtt gyakorolt iratbetekintés során is megismerhette volna, és egyéb érdekelt álláspontja szerint egyébként sincs olyan információ az árandokolásban, amelynek megismerése hátrányos lenne az egyéb érdekeltre nézve, hiszen az árandokolás és a kiegészítő árandokolás megfelelően és teljes körűen alátámasztja az egyéb érdekelt ajánlati árát.

79. Az egyéb érdekelt reflektálni kívánt a kérelem 3. kérelmi elemében foglaltakra, amely szerint a közbeszerzési eljárás további ajánlati árai és a MÉK díjszabásban foglaltakra figyelemmel az egyéb érdekelt ajánlati ára irreálisan alacsonynak minősült. Az egyéb érdekelt utalt arra, hogy az „ajánlati árak egymáshoz való viszonya”, azok százalékos arányai és az „ajánlati árak viszonya a piaci átlagárhoz képest”, valamint a MÉK díjszabáshoz való viszonyítás nem tekinthető objektív alapú kifogásnak az egyéb érdekelt indoklásában foglaltakkal összefüggésben, hiszen a jogintézmény alkalmazásának elvei szerint az indokolásnak nem általánosságban és nem is más ajánlattevők ajánlati árainak viszonyában, vagy éppen az adott piacon általában kért árakhoz képest kell indokolnia az ajánlati ár megfelelőségét, hanem objektív módon kell alátámasztania azt, hogy az adott ajánlattevő által ajánlott ajánlati áron az adott feladat ténylegesen teljesíthető, ezt az alátámasztást pedig az egyéb érdekelt árandokolása és kiegészítő árandokolása kétséget kizáróan megvalósította.

80. Az egyéb érdekelt nem kívánta minősíteni és magyarázni a közbeszerzési eljárás további ajánlattevői által ajánlott ajánlati árakhoz való viszonyt, hiszen nincsenek ismeretei a további ajánlattevők árképzési politikájáról, működési költségeiről és általánosan alkalmazott haszonkulcsáról, de árnyalni kívánja a MÉK díjszabással összefüggő kérelmezői észrevételben foglaltakat, amely szerint „az árandokolásnál figyelembe vett díjalap véleményünk szerint hibás”.

81. Az egyéb érdekelt a kiegészítő árandokolásban a következő nyilatkozatot tette:
 „A tervezés tárgyát képező beruházás kivitelezési díját a Magyar Építész Kamara honlapján is elérhető AJÁNLOTT TERVEZÉSI DÍJ, alapszolgáltatások (építészet, statika, gépészet, ép.villamosság) alapján a 2016. 04.01. árandexhez képest 1,3-as inflációs szorzóval kalkulált díjalap értékét vettem figyelembe, ami 2.705.000.000.- Ft (azaz kettőmilliárd-hétszázötmillió forint) nettó összeget jelent. A fogyasztói kumulált árandex ugyan 2016 és 2021 között ~15%, de figyelembe lett véve a jelenlegi piaci kivitelezési árak alakulása is. A díj megállapításánál az eljárás ajánlati felhívásának II.2.4.) pontjában megadott alapterületi adatokat és komfortfokozatot vettük alapul.

Az általunk csatolt táblázatban a MÉK által ajánlott tervezési díj (A) Változat (Előkészítő+Engedélyezési+Kiviteli terv) szerint:

Teljes Ajánlott díj: 137.923.000 Ft + ÁFA (100 %)

Ajánlati díjünk: 94.000.000 Ft + ÁFA (68,2 %)

A MÉK Díjszabás szerint

Kirívóan alacsony ár:

A Díjszabásban ajánlott díjak 67 %-ánál alacsonyabb díjak azzal a veszéllyel járnak, hogy azért a tervező már nem tud megfelelő minőséget szolgáltatni, a beruházás-lebonyolítót,

illetve a műszaki ellenőrt pedig a korrupció veszélyének tesszük ki. Az ilyen alacsony árak esetében mindig ajánlott vizsgálni annak indokát.

Így az általunk ajánlott 68,2 %-os tervezési díj nem tekinthető irreálisan alacsonynak.”.

82. Az egyéb érdekelt álláspontja szerint a fenti számítási mód helytálló a tervezendő építmény bekerülési értékére figyelemmel, és – annak ellenére, hogy az indokolás elfogadhatósága szempontjából csak közvetett kérdésnek tekinthető és nincs hatással az árindokolás és kiegészítő árindokolás elfogadhatóságára – igazolható, hogy a kérelmező kérelem szerinti díjszámítása helytelen, az alábbiak okán.

- A kérelmező által alkalmazni vélt árképzés indoklásánál a 2021-es Építőipari Költségbecslési Segédletet veszi figyelembe, amelyet az Építésügyi Tájékoztatási Központ adott ki, és az abban foglaltak alapján sorolja be az I/13-14 táblázat 13-as számú Hotel rovatába az egész főépületet 939.000 Ft/ nettó m² áron, csökkentve 700.000 Ft/nettó m² árra azzal a megjegyzéssel, hogy nem 4-5*-os a szálloda az építendő építmény besorolása és annak részeként nem készül sprinkler rendszer. A kérelmező ugyanakkor nem említi meg, hogy ugyanezen I/4-8 táblázat 7-es számú Iskolaépület oszlopában 391.500 Ft/nettó m² árral szerepel a becsült értéknél. Ez alapján az épületet a két funkcióra vetítve és felezve az alapterületeket, akkor 545.750 Ft/nettó m² ár jön(ne) ki, lenne figyelembe veendő. Így az 5000 m²-es építmény várható bekerülési költsége nettó 2.728.750.000 Ft lenne a reális becslés és díjalap számítás szerint, mert nem egy 4/5*-os reprezentatív (a kétágyas standard kétágyas szobák mellett wellness/fitness/mélygarázs/apartmanok/családi szobák jelentenek) szálloda a tervezési feladat.

- Fontos körülmény, hogy a hivatkozott Építőipari Költségbecslési Segédlet nem azonos a MÉK Díjalap táblázatával, ami 2016. óta nem követi az épületek becsült, fajlagos bekerülési költségek változását, csupán egy inflációs szorzó áll a tervezők és az építetők segítségére. Az ajánlatkérő részére tervezendő többfunkciós főépület a közbeszerzési eljárás közbeszerzési dokumentumaiban leírt elvárások és helyiségkapcsolatok szerint megoszlik körülbelül 50-50%-os alapterületi arányban a szállás és az oktatási funkciók között, a megadott 5000 m²-es becsült összterületre vetítve. A MÉK Díjalap értékeinek kategorizálásánál az egyéb érdekelt nem kívánta megbontani, különbséget tenni a főépületen belül az olcsóbb oktatási-igazgatási-vendéglátási területek és a drágább szállás jellegű funkciók között, helyette a SZÁLLODA 2-3*-os díjkategóriába sorolta az egész főépületet. Egyéb érdekelt meglátása szerint az általa becsült 517.000 Ft/nettó m² ár a reális díjalap ennél a főépületnél környezetrendezéssel és az ajánlatkérő által meghatározott tervezési részfeladatokkal együtt az építész tervezői szolgáltatás beszerzésénél. Az adott épülethez tartozó telken belüli parkolóhelyek, közműhálózatok a csatlakozási pontig, kerítés és parkosítás tervezése is a tervezési feladat és díjalap részét képezi funkciótól függetlenül egy új épület esetén. Mindezek alapján az egyéb érdekelt véleménye szerint meghatározható díjalap értéke nettó 2.705.000.000.- Ft volt.

- A MÉK vonatkozó állásfoglalása szerint: „A díjszámítás megfelelő szintű jogi szabályozása összetett feladat. Magas szintű (törvény, rendelet) szabályozás az Európai Bizottság és az Uniós törvények határait feszegetné, megsértve a szabadpiac elveit. Az alacsonyabb szintű szabályozás veszélye az átláthatatlan rendszer és betarthatatlanság: amennyiben ez Kamarai szintű szabály – melyet ugyancsak a versenyjog korlátozása miatt 2009-ben kellett ajánlottá minősíteni – a betartása olyan bürokratikus módon lenne lehetséges, mely vállalhatatlan.”. Mindezekre figyelemmel kijelenthető, hogy nincs kötelező legalacsonyabb tervezési díj, az ajánlott kamarai díjszabásnál alacsonyabb tervezési díj (ajánlati ár) is megfelelő lehet, ha azok megfelelőségét az adott közbeszerzési eljárás ajánlattevője kétséget kizáróan igazolta.

- Mindezek alapján megállapítható egyfelől, hogy a MÉK ajánlását el nem érő tervezési díj (ajánlati ár) sem lenne kifogásolható, másfelől pedig, hogy az egyéb érdekelt az ajánlati ára meghatározásánál – a tényleges és valós költségei és alkalmazni kívánt haszna mellett –

figyelemmel volt a MÉK díjszabásában foglaltakra is és arra tekintettel is megfelelő, irreálisan alacsonynak nem tekinthető tervezési díjat (ajánlati árat) határozott meg.

83. Az egyéb érdekelt ismertette a jogorvoslati kérelem 1. és 2. kérelmi elemeiben foglaltakkal összefüggő álláspontját, amelyek szerint az árandokolás és a kiegészítő árandokolás egyes szakaszaival összefüggésben elvi kifogások merültek fel, amelyek okán az árandokolás elfogadhatósága megkérdőjelezhető. A jogorvoslati kérelem 1. és 2. kérelmi eleme – amelyeket a kérelmező a 2022. január 14-i, Döntőbizottságnak küldött nyilatkozatában visszavont és csak a fent tárgyalt 3. kérelmi elem tekintetében kér figyelembe venni – felsorol összesen hét olyan kérdést, amelyek vonatkozásában a kérelmező álláspontja szerint az árandokolás és a kiegészítő árandokolás nem megfelelően támasztja alá az ajánlati ár megalapozottságát.

84. Az egyéb érdekelt véleménye szerint ezek a megállapítások nem tekinthetők objektív alapúnak, mivel csak feltételezésekre és a kérelmezői gyakorlatra utalnak, de még az általánosságukban is cáfolhatók, a kérelemben szereplő sorrend szerint. Az árandokolás és a kiegészítő árandokolás azért kifogásolható, mert az alábbiak szerinti munkarészek hiányoznak az egyéb érdekelt ajánlatából.

85. Akadálymentesítés kérdése – a kérelem szerint az akadálymentesítéssel összefüggő feladatok ellátása a közbeszerzési szerződés teljesítése során megkerülhetetlenek és nem (lenne) elfogadható az egyéb érdekelt árandokolása, amely szerint az adott feladat(rész) „önállóan nem releváns feladat, amely megjelenik az építészetnél”, mivel a tervezési feladatra figyelemmel rehabilitációs szakmérnök bevonása lenne szükséges, hiszen ilyen jellegű feladatokat csak szakirányú végzettséggel lehet ellátni.

Az egyéb érdekelt nyilatkozott, hogy a kötelezően megvalósítandó akadálymentesítésre vonatkozó tevékenységeket és munkarészeket az ajánlat/ajánlati ár tartalmazza, de annak külön fejezetben/nevesített munkarészben való szerepeltetését az egyéb érdekelt nem látta és továbbra sem látja indokoltnak.

Az egyéb érdekelt kiemelte, hogy az akadálymentesítési feladatokkal összefüggésben nem került előírásra nevesített feladat a közbeszerzési eljárás közbeszerzési dokumentumaiban (a dokumentumokban az „akadálymentesség” szó sem szerepel), amiből azt következik, hogy a tervezendő épület tekintetében csak az OTÉK és az általános építési jogszabályok által előírt akadálymentesítési szabályokat kell érvényesíteni, ezek teljesítésére pedig az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti „É” besorolású vezető tervező is képes. Egyes tervezési feladatoknál (szociális otthonok/gondozóházak/egészségügyi intézmények) más megrendelők kifejezetten előírják a rehabilitációs szakmérnök alkalmazását, de jelen tervezési feladat esetén ilyen előírás a közbeszerzési dokumentumokban nem szerepelt és nem is lett volna indokolt. Az egyéb érdekelt nem ismer olyan jogszabályi előírást, amely szerint a közbeszerzési eljárással érintett tervezés során a rehabilitációs szakmérnök alkalmazása kötelező lenne.

Az egyéb érdekelt ajánlatában Zs.Gy. vezető tervező biztosítja az előbbieket szerint az OTÉK és az általános építési jogszabályok által előírt akadálymentesítési szabályok érvényesülését – e körben megjegyezve, hogy a vezető tervező rendelkezik az akadálymentesség biztosítására irányuló felnőttképzési tanúsítvánnyal –, aki egyebekben a kiegészítő árandokolásban a következők szerint került megjelölésre: „Építészet, GENERÁL, AKADÁLYMENTESÍTÉS, KONYHATECHNOLÓGIA, KAPCSOLATTARTÓ”. Kétséget kizáróan kijelenthető tehát, hogy az akadálymentesítési tervezési feladatokra az egyéb érdekelt ajánlata és indokolása kiterjedt, alaptalan tehát a kérelmező ezzel összefüggő észrevétele.

86. Akusztikai tervezés kérdése – a kérelem szerint a sajátos akusztikai tervezéssel összefüggő feladatok ellátása a közbeszerzési szerződés teljesítése során megkerülhetetlenek és nem (lenne) elfogadható az egyéb érdekelt árandokolása, amely szerint az adott feladat(rész) önállóan nem releváns feladat, mivel a tervezési feladatra figyelemmel akusztikai tervező bevonása lenne szükséges.

Az egyéb érdekelt nyilatkozott, hogy a kötelezően megvalósítandó akusztikai tervezésre vonatkozó tevékenységeket az ajánlat/ajánlati ár tartalmazza, de annak külön fejezetben/nevesített munkarészben való szerepeltetését az egyéb érdekelt nem látta és továbbra sem látja indokoltnak.

Az egyéb érdekelt kiemelte, hogy az akusztikai tervezési feladatokkal összefüggésben nem került előírásra nevesített feladat a közbeszerzési eljárás közbeszerzési dokumentumaiban, akusztikai szempontból érdemleges helyiség az egyéb érdekelt véleménye szerint a közbeszerzési dokumentumokban nincs megjelölve (ellentétben a kérelmező vélekedésével, hiszen a tervezendő épületben nem lesz hangversenyterem, mozi vagy színház funkció, ahol speciális fény és hangtechnikai tervezés – és ezek részeként sajátos akusztikai tervezés – is szükséges), amiből az következik, hogy a tervezendő épület tekintetében csak az OTÉK és az általános építési jogszabályok által előírt akusztikai szabályokat kell érvényesíteni, ezek teljesítésére pedig a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti „É” besorolású vezető tervező ugyancsak képes.

Az egyéb érdekelt ajánlatában Zs.Gy. vezető tervező biztosítja az előbbiek szerint az OTÉK és az általános építési jogszabályok által előírt akusztikai szabályok érvényesülését, de rajta kívül is biztosított ezen tevékenységek felelős ellátása, hiszen a kiegészítő árandokolás 22. során (Környezetvédelem) megjelölt P.A. rendelkezik a kérelmező által hiányolt – de az előbbiek szerint nem nélkülözhetetlen – SZKV-1.4. akusztikai tervezői jogosultsággal. Előbbiekkel biztosított tehát, hogy az építés engedélyezés részeként készül olyan környezetvédelmi terv, aminek része az építés alatti (teherautók, munkagépek) és a beüzemelés követő működés alatti (gépészeti rendszerek, épületen belüli és kijutó zajforrások) akusztikai méretezése is. Kétséget kizáróan kijelenthető tehát, hogy az akusztikai tervezési feladatokra az egyéb érdekelt ajánlata és indokolása kiterjedt, alaptalan tehát a kérelmező ezzel összefüggő észrevétele.

87. Belsőépítészeti tervezés kérdése – a kérelem szerint a belsőépítészeti tervezéssel összefüggő feladatok ellátása a közbeszerzési szerződés teljesítése során megkerülhetetlenek és nem (lenne) elfogadható az egyéb érdekelt árandokolása, amely szerint az adott feladat(rész) önállóan nem releváns feladat, mivel a tervezési feladatra figyelemmel belsőépítész tervező bevonása lenne szükséges, még hozzá lehetőség szerint külön feladatrészben, figyelemmel a belsőépítészeti tervezés időigényére is.

Az egyéb érdekelt nyilatkozott, hogy a kötelezően megvalósítandó belsőépítészeti tervezésre vonatkozó tevékenységeket az ajánlat/ajánlati ár tartalmazza, de annak külön fejezetben/nevesített munkarészben való szerepeltetését az egyéb érdekelt nem látta és továbbra sem látja indokoltnak.

A MÉK állásfoglalása szerint új épületben a belsőépítészeti terveket a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti „BÉ” jogosultsággal készíthet egy, az épület építész tervezőként nem jegyző tervező, vagy az épületet a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti „É” jogosultsággal tervező építész a saját épületében teljes körű belsőépítészeti tervezésre is jogosult.

Az egyéb érdekelt vonatkozásában az árandokolásban és kiegészítő árandokolásban az „Építészet” munkarészénél megjelölt Zs.Gy. a Korm. rendelet szerinti „É1” jogosultsággal, az „Építészet, BELSŐÉPÍTÉSZET” munkarészénél megjelölt F.T. „É” jogosultsággal rendelkező építészmérnök, az „Építészet, BELSŐÉPÍTÉSZET” munkarészénél megjelölt M.I. okleveles

építészmérnök és okleveles belsőépítész tervező diplomával rendelkezik. Előbbiekből látszik, hogy az egyéb érdekelt mind a sajátos végzettség (okleveles belsőépítész tervező diploma), mind a tervezési jogosultság (É és É1 jogosultság) rendelkezik a szükséges erőforrásokkal, kétséget kizáróan kijelenthető tehát, hogy a belsőépítészeti tervezési feladatokra az egyéb érdekelt ajánlata és indokolása kiterjedt, alaptalan tehát a kérelmező ezzel összefüggő észrevétele.

A belsőépítészeti tervezés időigényére vonatkozóan a kérelem ugyancsak feltételezésekből és sajátos teóriákból, illetőleg a saját számításaiból indul ki és nem támasztja alá objektív indokollással azt, hogy miért ne lenne megfelelő és elegendő az építészeti – annak részeként pedig az áringokolásban és kiegészítő áringokolásban nevesített belsőépítészeti – tervezésre allokált időtartam és erőforrás, így erre vonatkozóan az egyéb érdekelt nem kívánt külön nyilatkozni.

88. Előzetes régészeti feltárás kérdése – a kérelem szerint az előzetes régészeti feltárással összefüggő feladatok ellátása a közbeszerzési szerződés teljesítése során megkerülhetetlenek és nem (lenne) elfogadható az egyéb érdekelt áringokolása, amely szerint az adott feladat(rész) nem releváns feladat, mivel a tervezési feladatra figyelemmel az előzetes régészeti feltárás szükséges lesz.

Az egyéb érdekelt álláspontja szerint az előzetes régészeti feltárással az ajánlatkérő ajánlatkérése nem terjedt ki, így arra vonatkozóan az ajánlattevői ajánlatoknak, illetőleg az áringokolásnak és a kiegészítő áringokolásnak nem kellett kiterjednie.

Az egyéb érdekelt kiemelte, hogy a közbeszerzési eljárás közbeszerzési dokumentumai semmiféle kötelező feladatot nem telepítettek az ajánlattevőkhöz az előzetes régészeti feltárás elvégzésével összefüggésben, mint ahogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény is akként rendelkezik, hogy az előzetes régészeti feltárással a beruházó (és nem az adott beruházásra irányuló terveket készítő tervező) köt megállapodást a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szervvel. Az egyes tervezési szerződésekben ezt a tevékenységet az előbbieken ellenére az adott beruházásra irányuló terveket készítő tervezőhöz telepítik, de jelen eljárásban ilyen sajátos feladat-telepítésre nem került sor, tehát az egyéb érdekelt kötelező feladatának az előzetes régészeti feltárás megrendelése nem tekinthető. Az egyéb érdekelt arra is utalt, hogy Vasvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2005. (X.28.) számú önkormányzati rendelete szerint a közbeszerzési eljárással érintett tervezési terület nem régészeti lelőhely, tehát a tevékenység ebből a szempontból sem releváns.

89. Építészettel összefüggő kérdések – a kérelmező kifogásolta, hogy az egyéb érdekelt ehhez a munkarészhez számolta a generál feladatokat, ezek részeként az akadálymentesítést, a konyhatechnológiát és a kapcsolattartást, de kifejtette, hogy az ezen feladatrészhez tervezett időráfordítás álláspontja szerint alultervezett, mivel – ugyan a MÉK ajánlásának megfelel – a kivitelezési tervre megadott idő az építész feladatokat és a generál feladatokat tartalmazza, de a 160 napra becsült belsőépítészeti egyáltalán nem tartalmazza.

Az egyéb érdekelt nyilatkozott, hogy a kötelezően megvalósítandó belsőépítészeti tervezésre vonatkozó tevékenységeket az ajánlat/ajánlati ár tartalmazza, és az egyéb érdekelt álláspontja szerint megfelelő időtartam került a tevékenységek ellátására meghatározásra.

Az egyéb érdekelt kiemelte, hogy a kiegészítő áringokolásban nevesített 370 mérnöknapon belül nevesített „Építészeti, BELSŐÉPÍTÉSZET” munkarészeknél megjelölt összesen 130 mérnöknap került tervezésre a megjelölt szakemberek (F.T. és M.I. – utóbbi szakember az okleveles belsőépítész tervező diplomával rendelkező szakember) tekintetében, amely nagyságrendjében is megfelel a kérelmező által kifogásolt, de számszerűségében alá nem támasztott 160 mérnöknapos mennyiséghez, így kijelenthető, hogy az egyéb érdekelt által

tervezett tervezési idő megfelelő az előírt belsőépítészeti tevékenységek ellátásához. Az egyéb érdekelt hangsúlyozta, hogy a kérelem a 160 mérnöknapot valamilyen logika mentén evidenciának kezeli, amelynek valamennyi ajánlattevő ajánlatának meg kellene felelnie, de valójában a közbeszerzési eljárás közbeszerzési dokumentumaiban nincs olyan előírás, elvárás, amelynek éppen a 160 mérnöknap – és kevesebb nem – lehetne megfelelni. Az egyéb érdekelt a belsőépítészeti tervezési feladatokat megvizsgálta és azt állapította meg, hogy az „Építészeti, BELSŐÉPÍTÉSZET” munkarészeknél megjelölt szakemberek, valamint a vezető tervező által ellátott feladatok és azok mennyisége teljes mértékben megfelelőek ezen feladat rész teljesítésére is.

90. Épületfelügyelettel és automatikával összefüggő kérdések – a kérelem szerint az épületfelügyeleti és automatikával összefüggő tervezési feladatok ellátása a közbeszerzési szerződés teljesítése során megkerülhetetlenek és nem (lenne) elfogadható az egyéb érdekelt árándokolása, amely szerint az adott feladat(rész) önállóan nem releváns feladat, mivel a tervezési feladatra figyelemmel összetett épületfelügyeleti és automatikával összefüggő tervezési feladatok ellátására van szükség.

Az egyéb érdekelt álláspontja szerint nevesített épületfelügyeleti és automatikával összefüggő tervezési feladatokra az ajánlatkérő ajánlatkérése nem terjedt ki, így arra vonatkozóan az ajánlattevői ajánlatoknak, illetőleg az árándokolásnak és a kiegészítő árándokolásnak nem kellett kiterjednie.

Az egyéb érdekelt kiemelte, hogy a közbeszerzési eljárás közbeszerzési dokumentumai semmiféle kötelező feladatot nem telepítettek az ajánlattevőkhöz az épületfelügyeleti és automatikával összefüggő tervezési feladatokkal összefüggésben, e tekintetben a kérelem sem említ olyan elemeket, amelyeknek kifejezetten ezen munkarésznél kellene jelentkezniük és ilyenként hiányt jelentenének, hanem a kérelem egészére jellemző általánosság szintjén értekezik arról, hogy „a fontosabb gépészeti, erősáramú és gyengeáramú rendszerek össze legyenek hangolva” és további funkciókra is legyenek képesek azzal, hogy ezeket a funkciókat (hibaüzenetek küldése, távoli irányítás lehetősége) a közbeszerzési eljárás közbeszerzési dokumentumai nem írják elő. A kérelem azt a komolyan alig vehető kifogást emeli, hogy ezen munkarész önálló árázása nélkül „az üzemeltetés egyszerűbbé tétele” fog hiányozni.

Az egyéb érdekelt megerősítette, hogy a tervezési tevékenység teljesítése során a fontosabb gépészeti, erősáramú és gyengeáramú rendszerek összehangolása biztosított lesz, és az ajánlatuk valamennyi kötelezően előírt tervezési feladatra kiterjed.

91. Konyhatechnológiával összefüggő kérdések – a kérelem szerint a konyhatechnológiával összefüggő tervezési feladatok ellátása a közbeszerzési szerződés teljesítése során megkerülhetetlenek és nem (lenne) elfogadható az egyéb érdekelt árándokolása, amely szerint az adott feladat(rész) önállóan nem releváns feladat és megjelenik az építészetenél, mivel a tervezési feladatra figyelemmel összetett konyhatechnológiával összefüggő tervezési feladatok ellátására van szükség.

Az egyéb érdekelt nyilatkozott, hogy a kötelezően megvalósítandó konyhatechnológia tervezésére vonatkozó tevékenységeket és munkarészeket az ajánlat/ajánlati ár tartalmazza, de annak külön fejezetben/nevesített munkarészben való szerepeltetését az egyéb érdekelt nem látta és továbbra sem látja indokoltnak.

Az egyéb érdekelt kiemelte, hogy a konyhatechnológia tervezésére vonatkozóan a közbeszerzési eljárás közbeszerzési dokumentumai arra vonatkozó előírást tartalmaztak, hogy a tervezendő épület 300 adagos konyhával, 140 férőhelyes étteremmel, a szükséges gazdasági bejárattal rendelkezzen, továbbá azt, hogy az épület főbb közösségi helyiségein kívül a szobákat és a konyhát is hűteni kell. Előbbiekben túl nem lelhető fel egyéb információ a

konyha vagy konyhagépek kialakításáról, üzemeltetési módjáról, így az egyéb érdekelt ezen információk birtokában tervezett az előbbieket szerinti konyhával összefüggő – ha úgy tetszik általános – konyhatechnológia tervezési tevékenységgel, amelyek költségét az árendokolás és a kiegészítő árendokolás tartalmazza.

Az egyéb érdekelt ajánlatában Zs.Gy. vezető tervező biztosítja az előbbieket szerinti konyhatechnológia tervezési tevékenységek érvényesülését, aki egyebekben a kiegészítő árendokolásban a következők szerint került megjelölésre: „Építéset, GENERÁL, AKADÁLYMENTESÍTÉS, KONYHATECHNOLÓGIA, KAPCSOLATTARTÓ”. Kétséget kizáróan kijelenthető tehát, hogy a konyhatechnológia tervezési feladatokra az egyéb érdekelt ajánlata és indokolása kiterjedt, alaptalan tehát a kérelmező ezzel összefüggő észrevétele.

92. Az egyéb érdekelt álláspontja szerint nem került alátámasztásra az egyéb érdekelt árendokolásának nem megfelelősége, illetőleg az egyéb érdekelt ajánlatának érvénytelensége és az ajánlatkérőnek nem volt oka az egyéb érdekelt ajánlata érvénytelenségét megállapítani, illetőleg az ajánlatok elbírálásáról szóló összegezését módosítani, ezért az egyéb érdekelt a Kbt. 165. § (2) bekezdés a) pontja szerint kérte a kérelmező alaptalan kérelmét elutasítani.

Az eljárás hivatalbóli kiterjesztése

93. A Döntőbizottság 2022. február 10-én a D.12/18/2022. számú végzésével tájékoztatta az ügyfeleket, hogy a Kbt. 158. § (1) bekezdése alapján a jogorvoslati eljárást kiterjeszti annak vizsgálatára, és hivatalból vizsgálja, hogy az ajánlatkérő a szerződés tárgyához, mennyiségéhez viszonyított jelentős mértékű opció lehívását biztosító fedezet tekintetében a feltételes közbeszerzés jogintézményét kívánta alkalmazni, illetve az ajánlatkérő opcióra vonatkozó előírásaira, és hogy ezzel az ajánlatkérő megsértette-e a Kbt. 141. § (4) bekezdés a) pontjára és a Kbt. 53. § (5) bekezdésére tekintettel a Kbt. 28. § (1) bekezdését és a Kbt. 58. § (3) bekezdését, mert az sértheti a verseny tisztaságát vagy nyilvánosságát, az ajánlattevők esélyegyenlőségét vagy érdemben kihathatott az ajánlatkérő döntésére.

A Döntőbizottság vizsgálatának tárgyát képezte különösen a felhívás II.1.4., II.2.4., II.2.7., II.2.11 pontjai, illetve a felhívás és a közbeszerzési dokumentáció ezzel kapcsolatos előírásai.

A kérelmező észrevétele a hivatalbóli kiterjesztésre

94. A kérelmező a hivatalbóli kiterjesztésre 2022. február 14-én észrevételt tett, amelyben jelezte, hogy véleménye szerint az opcionális rész mennyiségi eltérés mértéke a közbeszerzés tárgya szerinti alapmennyiséghez viszonyítva („összesen 135,955%”), mely a Kbt. 2. § (1)-(3) bekezdéseire és az 50. § (4) bekezdésre tekintettel kifogásolható.

95. A kérelmező előadta, hogy sem a Kbt., sem a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet nem tartalmazza az opció fogalmát és annak mértékét. A közbeszerzési joggyakorlatban az opcionális rész mennyiségi mértéke, a mennyiségi eltérés nem haladhatja meg a 30 %-os mértéket. A 30% feletti mennyiségi eltérés nem teszi lehetővé a megfelelő ajánlattételt, tekintettel arra, hogy magas a tervezhetetlen elemek aránya. Amennyiben opcionális rész (mennyiségi eltérés) került meghatározásra az adott rész teljes mennyiségénél, abban az esetben az alkalmassági minimumkövetelmény mértékét az alapmennyiséghez kell igazítani.

96. A kérelmező, hivatkozva a Kbt. 76. § (1), (5) és (6) bekezdésére előadta, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárásban az ajánlatok értékelési szempontjai között az ajánlati árat 50 % súlyszámmal értékelte. Ugyanakkor az opcionális rész mennyiségi eltérés mértéke a közbeszerzés tárgya szerinti alapmennyiséghez viszonyítva („összesen 135,955%”).

Amennyiben az ajánlatkérő ezen opciós árelemre nem teszi lehetővé a verseny biztosítását, úgy az ajánlati ár értékelési szempont alkalmas a verseny torzítására.

A 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 9. § (3) bekezdésének megfelelően a legjobb ár-érték arány, valamint a minőség alapú kiválasztás szempontjának érvényre juttatása érdekében az ajánlati ár az értékelés során nem vehető nagyobb mértékben figyelembe, mint a többi értékelési szempont együttesen (tehát az ár-érték arány legfeljebb 50-50% lehet).

97. A kérelmező véleménye szerint az ajánlatkérő az eljárás vonatkozásában megsértette a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 9. § (3) bekezdésére tekintettel (mivel az ár értékelési szempontot több, mint 50 %-os arányban vette figyelembe az ajánlatok értékelése során), a Kbt. 75. § (2) bekezdés a) pontját és a Kbt. 76. § (6) bekezdés pontjait.

Az ajánlatkérő hivatalbóli kiterjesztéssel kapcsolatos észrevételei

98. Az ajánlatkérő a hivatalbóli kiterjesztésre 2022. február 14-én észrevételt tett, amelyben reagálni kívánt a hivatalbóli kiterjesztésben foglaltakra, valamint a kérelmező hivatalbóli kiterjesztésére tett észrevételeire is.

99. Az ajánlatkérő elsőként a hivatkozott végzés azon észrevételére kívánt reagálni, amely szerint az eljárásban az opció vonatkozásában feltételes közbeszerzés jogintézményét kívánta-e alkalmazni.

Előadta, hogy a beszerzés az alábbi résztervezési feladatok ellátását foglalta magába:

- tanulmányterv elkészítése
- építési engedélyezési terv elkészítése
- közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas 1 darab kiviteli tervdokumentáció és a hozzá kapcsolódó árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítése

Ezen feladatok komplex módon szükségesek a tervezés tárgyát képező beruházás megvalósításához, ezért az ajánlatkérőnek mindenképpen egy eljárás keretében kellett a tervezési feladatok ellátására irányuló beszerzést lefolytatnia.

Az ajánlatkérő esetében a tervezési folyamat három komponense vonatkozásában egyrésztől rendelkezésére állt egy ezekre tervezett ellenszolgáltatási összeg, illetve fennállt annak lehetősége is, hogy szükség esetén ezen tervezett fedezeti összeg kiegészítésével, átcsoportosítással biztosítani tudja az opcióként meghatározott szolgáltatás lehívását is.

A nyílt közbeszerzési eljárás során fokozott árverseny valósult meg, és a benyújtott ajánlatok ellenszolgáltatási összegének mértékei kiválóan mutatják azt az ollót, amely mentén kinyíltak a nyílt és fokozott versenyből adódóan az ajánlati árak, attól függően, hogy melyik ajánlattevő milyen árréssel kívánt operálni, vagy milyen pillanatnyi szabad kapacitással rendelkezett éppen.

Az ajánlatkérő rámutatott, hogy az eljárás nyertesének megjelölt Alfater-2000 Kft. opcióval növel ajánlati ára például az eljárás szabályozásában az ajánlatkérő részéről megjelölt fedezeti összegben belül is volt, még az opciós lehívásának figyelembevételével is.

Az ajánlatkérő hivatkozva a Kbt 53. § (5) bekezdés és a feltételes közbeszerzéssel kapcsolatban az 53. § (6) bekezdésekre, megállapította, hogy az ajánlatkérő:

- nem az ellenőrzési körén kívül eső, bizonytalan eseményre alapította az opció lehívását;
- az ajánlatkérő nem nyújtott be, és nem fog benyújtani támogatásra irányuló igényt (pályázatot, projektjavaslatot, támogatás szerződés-módosítást vagy változásbejelentést).

Véleménye szerint ebből adódóan az is megállapítható, hogy az ajánlatkérő az eljárást (vagy annak akár az opcióra vonatkozó beszerzési részét) nem feltételes eljárás-ként indította meg, továbbá a fentiekben ismertetett tényeken túl az a döntés, hogy az opció lehívásával

kapcsolatban élni kíván-e, az ajánlatkérő egyoldalú akaratához köthető, nem múlik egyéb ettől eltérő külső feltételtől sem.

100. Az opció eltúlzott mértékére irányuló észrevétellel kapcsolatban előadta, hogy az ajánlatkérő a jogorvoslat tárgyát képező közbeszerzési eljárásban mérnöki tervezési szolgáltatást kívánt beszerezni, amely tárgya a Vasvári Nagytérségi Népfőiskolai Központ épületének szállással, melegkonyhával, konferencia és oktatási területtel, népfőiskola számára irodákkal, utcai közmű-bekötések megtervezésére irányult.

A beszerzés az alábbi résztervezési feladatok ellátását foglalta magába:

- tanulmányterv elkészítése
- építési engedélyezési terv elkészítése
- közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas 1 darab kiviteli tervdokumentáció és a hozzá kapcsolódó árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítése

Figyelemmel arra, hogy a fentiekben jelzett munkarészek szorosan egymáshoz kapcsolódnak, így az ajánlatkérő kizárólagosan egységben, egy eljárás keretében tudta a beszerzést megvalósítani.

Ugyanakkor a beszerzés tárgyának speciális jellegéből adódóan, a tervezési szolgáltatások vonatkozásában ezek a részek szakmai szempontok alapján tovább nem bonthatók, azaz ezeken belül nincs olyan kisebb egység, amely alapján az adott részben megjelölt feladatok tovább bonthatók.

A fentiek alapján az ajánlatkérő a beszerzést a mérnöki tervezési munkákra irányuló szakmai irányú alábontás szerint írta elő az alábbiak szerint:

- tanulmányterv elkészítése
- építési engedélyezési terv elkészítése
- közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas 1 darab kiviteli tervdokumentáció és a hozzá kapcsolódó árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítése

A jelzett alábontásban az opcióra vonatkozó kiviteli terv (és a hozzá kapcsolódó egyéb technikai komponensek) tovább nem bontható, így az ajánlatkérő a beszerzés tárgya szerint helyesen csoportosította annak részeit.

Az ajánlatkérő véleménye szerint az eljárás tárgyának három, elhatárolható szolgáltatásának beszerzésére más módon nem nyílt volna lehetőség.

Megítélése egyrészt az, hogy a beszerzés tárgya szerinti részek vonatkozásában, azok csoportosítása, opció meghatározása során az ajánlatkérő a beszerzés tárgya szerint szakszerűen járt el.

Másrészt hangsúlyozta, hogy az alapmennyiség és az opció egymáshoz viszonyított arányainak határértékét (arányát) konkrét jogszabály nem mondja ki, azt mindössze a joggyakorlat terelheti korlátok közé. Megjegyezte, hogy bizonyos beszerzési tételek (így a tervezési szolgáltatás bizonyos komponensei is) egymástól teljesen más természetet mutatnak, és esetükben nem alkalmazhatók a szokásos gyakorlatok és elvárások.

Példaként megemlítette, hogy egy homogén tárgyú beszerzés (pl. gabona) esetében teljesen természetes és értelemszerű, hogy azonos termék esetében az alapmennyiség és az opció milyen arányban állhat egymással.

Ezzel ellentétben a jogorvoslat tárgyát képező beszerzés esetében a beszerzés tárgya szerinti szakma deklarálja a különböző részeket, egységeket, amelyen túl az ajánlatkérőnek nincs kompetenciája ezeket tovább bontani, vagy egy esetleges öncélú tovább bontás szakmailag kifogásolható is lehet.

Ezen túl a tervezéssel kapcsolatos részfeladatok egymásra épülnek, így a sorrendiség sem változtatható, amelynél fogva az ajánlatkérő csak, és kizárólagosan az alábbi részek vonatkozásában mehet előre, és ugyanabban a meghatározott sorrendben.

Amennyiben a fedezet összege kérdéses, és az ajánlatkérő opciót kíván alkalmazni (amelyre a jogszabály lehetőséget is biztosít), úgy kizárólagosan az utolsó elemet (kiviteli tervek) tudja opciós mennyiségként megjelölni.

Mindezek alapján – véleménye szerint – nem sértette meg az alapmennyiség és az opció egymáshoz viszonyított arányaira vonatkozó jogszabályi előírást.

101. Az opció vonatkozásában a verseny tisztaságával kapcsolatos rendelkezések megsértése kapcsán az ajánlatkérő előadta, hogy a felhívás II.2.11) pontjában egyértelműen megjelölte:

- az opciót,
- annak műszaki tartalmát,
- az opció lehívásának szabályait,
- az opció lehívására vonatkozó időkorlátot.

Az ajánlatkérő az eljárást uniós nyílt eljárásként indította, amely alapján a felhívás megjelent a TED-ben, a Közbeszerzési Értesítőben, továbbá ezt kiegészítendő a közbeszerzési dokumentáció publikusan elérhető volt az EKR-ben.

A fentiek alapján valamennyi érdeklődő gazdasági szereplő teljes terjedelemben és egységesen tájékozódhatott, mint a felhívás tartalmával, mint ezen belül az opcióval kapcsolatos előírásokról.

Az eljárásban során – amennyiben ennek szükségessége fenn állt volna az érdeklődő gazdasági szereplők részéről – a Kbt. lehetőséget biztosított kiegészítő tájékoztatás formájában az opcióval kapcsolatos észrevételek megtételére. Az eljárásban 1. és 2. számú kiegészítő tájékoztatás történt, amelyben erre irányuló kérdést nem tettek fel a gazdasági szereplők.

Az eljárás során akár előzetes vitarendezési kérelem, vagy jogorvoslati kérelem formájában sor kerülhetett volna az opcióval kapcsolatos vélt jogsértés tisztázására, amelyet egyetlen gazdasági szereplő sem kezdeményezett.

Ezek alapján az ajánlatkérő megállapította, hogy:

- az ajánlatkérő a jogszabályoknak megfelelően írta elő az opcióval kapcsolatos rendelkezéseket;
- nem határozott meg diszkriminatív feltételeket;
- nyilvánosan és egységesen biztosította minden gazdasági szereplő részére a közbeszerzési dokumentumokat;
- nem alkalmazott diszkriminatív intézkedéseket az eljárás során;
- sem a felhívásban, sem az egyéb közbeszerzési dokumentumban nem található olyan rendelkezés, előírás, amely az opció lehívása vonatkozásában megváltoztatná a szerződés általános jellegét;
- minden érdeklődő gazdasági szereplő, valamint ajánlattevő a beszerzéssel kapcsolatos valamennyi információ birtokában, egységes és egyenlő eséllyel tudta megismerni az elvárt feladatokat, szerződéses feltételeket, továbbá tudta elkészíteni és benyújtani ajánlatát.

Mindezek alapján az ajánlatkérő véleménye szerint nem sértette meg a Kbt. 28. § (1) bekezdésben, a Kbt. 58. § (3) bekezdésben és a Kbt. 141. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltakat.

102. Az ajánlatkérő a kérelmező D.12/18/2022. végzésében foglaltakra tett észrevételére elsődlegesen előadta, hogy a kérelmező az észrevételében tett megállapításaival a jogorvoslati kérelmét próbálta kiterjeszteni, amely a jogorvoslati eljárás ezen szakaszában nem megengedett. Másodlagosan a kérelmező észrevételeire az alábbiak szerint reagált:

- A kérelmező által hivatkozott Kbt. alapvető sérelmek, illetve a Kbt. 50. § (4) bekezdés hivatkozott esélyegyenlőséget sértő észrevétele:

A kérelmező által hivatkozott (egyébként általános, és konkrétumokat nem tartalmazó) jogszabályi hivatkozások az ajánlatkérő véleménye szerint a fentebb részletesen kifejtettek alapján egyértelműen kizárhatók.

- Az értékelési szempontrendszer, illetve az azzal kapcsolatban alkalmazott súlyszámok kérdése:

Az eljárás során az értékelési szempontrendszer kialakítása tekintetében az ajánlatkérő messzemenőleg a Kbt. és a 322/2015. (X.30.) Korm. rendeletben foglaltak figyelembevételével járt el.

A kérelmező észrevételében foglaltakkal ellentétben az ajánlatkérő a 322/2015. (X.30.) Korm. rendelet 9. § (3) bekezdésben előírtak alapján határozta meg az értékelési szempontok súlyszámait, hiszen a felhívás II.2.5) pontja alapján az Ár 50-es súlyszámot, amely mellett az egyéb minőségi szempontok összességében szintén 50-es súlyszámot képviselnek, azaz az legjobb ár-érték arány, valamint a minőség alapú kiválasztás szempontjának érvényre juttatása érdekében az ajánlati ár az értékelés során nem került nagyobb mértékben figyelembe véve, mint a többi értékelési szempont együttesen.

Az ajánlati ár, amelyet a felolvasólapon kellett megadniuk az ajánlattevőknek az alábbi alkomponensekből állt, és amely összegét ezeknek az együttes összege képezte:

- a) Tanulmányterv elkészítésének nettó költsége
- b) Építési engedélyezési terv elkészítésének nettó költsége
- c) Kiviteli tervdokumentációk elkészítésének nettó költsége

- A kérelmező véleménye szerint amennyiben az ajánlatkérő az opcióra ellenszolgáltatási összegét nem biztosítja önálló értékelési elemként, abban az esetben az ajánlati ár (mint értékelési szempont) alkalmas a verseny torzítására:

Az értékelési szempontrendszer kidolgozása (a jogszabályi megkötöttségeken belül) az ajánlatkérő kompetenciájába tartozik, tekintettel arra, hogy a Kbt. számára szabadságot biztosít ebben a kérdésben, és teszi is ezt azért, mert az ajánlatkérő ismeri saját beszerzésének tárgykörét, annak részleteit, és a megvalósítással kapcsolatos sajátosságokat.

A közbeszerzési eljárás során az ajánlatkérő hosszasan mérlegelte annak lehetőségét, hogy a három elhatárolható műszaki tartalom esetében külön-külön, vagy egységes összegként értékelje az ajánlati árat.

Mindegyik megoldásnak megvannak az előnyei, és a hátrányai egyben, de egyik esetben sem mondható el, hogy az alkalmazott módszer torzítja a versenyt, és alapvető sérelmeket okozhat. Jelen eljárás során alkalmazott módszer a három elkülöníthető tartalmi elem beárazása mellett az összesített összeg értékelését jelölte meg módszerként. Ez nem jelenti ugyanakkor, hogy az egyik-vagy a másik ár megadásánál torzulna a verseny, hiszen az alap feltételezés az volt az ajánlatkérő esetében, hogy mindegyik szolgáltatást igénybe kívánja venni (amennyiben a rendelkezésre álló forrása azt lehetővé teszi), így ebben az esetben az összesített ajánlati ár volt fontos számára, amellett, hogy tudomással bírjon az egyes komponensek áráról.

A fentiek alapján az ajánlatkérő eljárása teljes mértékben megfelelt a jogszabályi előírásoknak.

Az ajánlatkérő táblázatos formában bemutatta az eljárás értékelésének pontszámítását, továbbá azt a módosítást, amely azt tartalmazza, hogyan módosult volna az eljárás eredménye, ha az ajánlatkérő külön-külön értékelési szempontként (alszempontként) kezelte volna a komponensek ellenszolgáltatási értékét.

A két módszer szerinti pontszámításban lényeges eltérés nem tapasztalható, a helyezések azonosak, amely egyértelműen igazolja, hogy a kérelmező állítása nem állja meg a helyét.

A Döntőbizottság döntése és annak indokai

103. A Döntőbizottság megállapította, hogy az ajánlatkérő tárgyi közbeszerzési eljárását 2021. október 19-én indította, így e jogorvoslati eljárásra is a Kbt. ezen a napon hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.

104. A Döntőbizottság először a közbeszerzési eljárás feltételrendszere körében a hivatalbóli kiterjesztés alapján folytatta le a vizsgálatot.

A Döntőbizottság az alábbi indokokra tekintettel megállapította, hogy az eljárás hivatalbóli kiterjesztése alapos.

105. A hivatalbóli kiterjesztés körében a Döntőbizottság azt vizsgálta, hogy az ajánlatkérő a szerződés tárgyához, mennyiségéhez viszonyított jelentős mértékű opció lehívását biztosító fedezet tekintetében a feltételes közbeszerzés jogintézményét kívánta alkalmazni, illetve az ajánlatkérő opcióra vonatkozó előírásait, és hogy ezzel az ajánlatkérő megsértette-e a Kbt. 141. § (4) bekezdés a) pontjára és a Kbt. 53. § (5) bekezdésére tekintettel a Kbt. 28. § (1) bekezdését, és a Kbt. 58. § (3) bekezdését.

106. Releváns jogszabályi rendelkezések:

A 2014/24/EU Irányelv (111) Preambulum bekezdésében foglaltak szerint az ajánlatkérő szervek számára az egyedi szerződésekben biztosítani kell annak lehetőségét, hogy felülvizsgálati rendelkezések vagy opciós kikötések útján rendelkezzenek a szerződések módosításáról, ezek a rendelkezések és kikötések azonban nem biztosíthatnak a számukra korlátlan mérlegelési jogot. Ennek az irányelvnek ezért meg kell határoznia, hogy az eredeti szerződésben milyen mértékben lehet rendelkezni a módosításokról. Következésképpen egyértelművé kell tenni, hogy a kellően világos megfogalmazású felülvizsgálati rendelkezések vagy opciós kikötések például árindexálást is előírhatnak, vagy biztosíthatják például, hogy a bizonyos időtartam alatt szállítandó kommunikációs berendezések a későbbiekben is használhatóak legyenek – akkor is, ha a kommunikációs protokoll megváltozik, vagy egyéb technológiai változás következik be. Kellőképpen világosan megfogalmazott rendelkezések keretében a szerződések olyan kiigazításait is lehetővé kell tenni, amelyek a működtetés vagy karbantartás során felmerült műszaki nehézségek miatt válnak szükségessé. Emlékeztetni kell arra is, hogy a szerződések tartalmazhatnak például mind a szokásos karbantartásra, mind pedig olyan rendkívüli karbantartási beavatkozásokra vonatkozó rendelkezéseket, amelyek az adott közszolgáltatás további biztosítása érdekében válhatnak szükségessé.

107. A 2014/24/EU Irányelv 72. cikk (1) bekezdés a) pontja szerint /A szerződések módosítása azok időtartama alatt/

(1) a) A szerződések vagy keretmegállapodások ezen irányelvvel összhangban új közbeszerzési eljárás nélkül módosíthatók az alábbiak közül bármely esetben:

a) ha a módosításokról – pénzbeli értéküktől függetlenül – az eredeti közbeszerzési dokumentumokban világos, pontos és egyértelmű felülvizsgálati záradékok rendelkeznek, amelyek magukban foglalhatnak az ár módosítására vonatkozó záradékokat vagy választási lehetőségeket. Ezekben a záradékokban meg kell határozni a lehetséges módosítások és választási lehetőségek hatályát és jellegét, valamint azokat a feltételeket, amelyek esetén ezek alkalmazhatók. A záradékok nem rendelkezhetnek olyan módosításokról vagy választási lehetőségekről, amelyek megváltoztatnák a szerződés vagy keretmegállapodás általános jellegét

108. A Kbt. 2. § (7) bekezdése szerint e törvény szabályaitól csak annyiban lehet eltérni, amennyiben e törvény az eltérést kifejezetten megengedi. E törvény rendelkezéseinek alkalmazásakor, valamint a jogszabályban nem rendezett kérdésekben a közbeszerzési eljárás előkészítése, lefolytatása, a szerződés megkötése és teljesítése, illetve a közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatos jogorvoslati eljárás során a közbeszerzésekre vonatkozó szabályozás céljával összhangban a közbeszerzés alapelveinek tiszteletben tartásával kell eljárni.

109. A Kbt. 16. § (1) bekezdése szerint a közbeszerzés becsült értékén a közbeszerzés megkezdésekor annak tárgyáért az adott piacon általában kért vagy kínált – általános forgalmi adó nélkül számított, a 17-20. §-ban foglaltakra tekintettel megállapított – teljes ellenszolgáltatást kell érteni. Opcionális részt tartalmazó ajánlatkérés esetén a teljes ellenszolgáltatásba az opcionális rész értékét is bele kell érteni. Mennyiségi eltérés meghatározása esetén a szerződésben megjelölt legnagyobb mennyiséget kell figyelembe venni a becsült érték meghatározása során.

110. A Kbt. 28. § (1) bekezdése szerint az ajánlatkérő köteles a közbeszerzési eljárást – a beszerzés tárgyára és becsült értékére tekintettel – megfelelő alapossggal előkészíteni. Az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott közbeszerzési dokumentumoknak biztosítaniuk kell, hogy az eljárásban a gazdasági szereplők képesek legyenek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni. Az ajánlatkérőnek már a közbeszerzési eljárás előkészítése során törekednie kell a magas minőségű teljesítés feltételeinek biztosítására, a környezet – beszerzés tárgyára tekintettel biztosítható – védelmére és a fenntarthatósági szempontok figyelembevételére, valamint a beszerzés tárgyát érintő szerződésmódosítások megelőzésére. Az ajánlatkérő alkalmazhatja az értékelemzés módszerét is.

A Kbt. 53. § (5) bekezdése szerint a (4) bekezdéstől eltérően az ajánlatkérő az eljárást akkor is eredménytelenné nyilváníthatja, ha az eljárást megindító felhívásban felhívta a gazdasági szereplők figyelmét arra, hogy amennyiben valamely meghatározott, ellenőrzési körén kívül eső, bizonytalan jövőbeli esemény az (1) bekezdésben foglalt határidőt követően bekövetkezik, az eljárást eredménytelenné nyilváníthatja (feltételes közbeszerzés).

A Kbt. 58. § (1) bekezdése szerint az ajánlatkérő köteles megadni a közbeszerzés tárgyát és mennyiségét – adott esetben a szerződéstervezetben foglaltaknak megfelelő mennyiségi eltérés vagy opcionális rész megadásával – az eljárást megindító felhívásban, valamint előzetes tájékoztatóval meghirdetett eljárás esetén az előzetes tájékoztatóban is.

A Kbt. 58. § (3) bekezdése szerint a műszaki leírásnak valamennyi gazdasági szereplő számára egyenlő hozzáférést kell lehetővé tennie, és nem lehet olyan hatása, amely indokolatlanul akadályozná a verseny biztosítását a közbeszerzés során.

111. A Kbt. 141. § (1) bekezdése szerint ezen alcím (szerződésmódosítás) rendelkezéseit alkalmazni kell a szerződés felek – vagy az erre jogosult valamelyik fél – általi módosítására, valamint a felek jogviszonyának a szerződésben foglalt rendelkezéseknek megfelelő változására (a továbbiakban együtt: szerződésmódosítás).

112. A Kbt. 141. § (4) bekezdése szerint a (2) bekezdésben szabályozott esetek mellett a szerződés – a (6) bekezdésben foglalt feltételek vizsgálata nélkül – új közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül módosítható, illetve módosulhat az alábbiak közül bármely esetben:

a) ha a szerződés minden ajánlattevő számára előre megismerhető módon, egyértelműen rögzíti a szerződés meghatározott tartalmi elemei későbbi változásának (ideértve az opció gyakorlásának) pontos feltételeit és tartalmát. Az ilyen szerződéses feltételek azonban nem

rendelkezhetnek olyan módosításokról, amelyek megváltoztatnák a szerződés általános jellegét;

113. A Döntőbizottság először az ajánlatkérő opciós tételre vonatkozó előírásait vizsgálta meg.

114. A jogalkotó a Kbt. szabályozási rendszerében az alapvető rendelkezések között határozta meg a közbeszerzési eljárás előkészítésére vonatkozó szabályokat, melyek közül kiemelendő, hogy az ajánlatkérőnek rendkívül körültekintő előkészítés után kellő pontossággal kell meghatározni az adott közbeszerzés tárgyát, illetve annak mennyiségi adatait. A közbeszerzési eljárások zömében sem a tárgy, sem a pontos mennyiségi meghatározás nem jelenthet problémát az ajánlatkérők számára. Azonban előfordulhatnak olyan közbeszerzési eljárások, amelyekben a közbeszerzés tárgya nyilvánvalóan pontosan meghatározható, azonban a mennyiségi adatok pontos meghatározása valamely objektív oknál fogva nem lehetséges az ajánlatkérők számára. Erre az esetre biztosítja a közbeszerzési irányelv szabályozásával egyezően a Kbt. 58. § (1) bekezdése a mennyiségi eltérésre vagy opcionális rész megadására vonatkozó lehetőséget az ajánlatkérők számára. A jogalkotó nem határozott meg olyan arányt vagy százalékos eltérés mértéket, amely az ajánlatkérői döntés korlátozását jelentené.

Opcionális rész előírása esetén a közbeszerzési eljárás eredményes lefolytatását követően az alapmennyiség vonatkozásában beáll az ajánlatkérő szerződéskötési kötelezettsége, az opciós rész vonatkozásában viszont a felhívásban rögzített feltételek keretei között gyakorolhatja majd az opciós rész lehívását, vagy eltekint tőle. Ebből kifolyólag mellőzhetetlen a beszerzés alapmennyiségének a meghatározása opcionális rész előírásakor, és az opciós rész elkülönített, körülhatárolt meghatározása.

Az opcionális rész vonatkozásában bár a Kbt. nem határoz meg konkrét előírásokat, de az eljárás előkészítése során az ajánlatkérőnek a Kbt. erre vonatkozó kógens előírásait be kell tartania. Az ajánlatkérő a becsült érték meghatározásánál köteles az opcionális rész is figyelembe venni.

A Kbt. előírásai az ajánlatkérő kötelezettségévé teszik, hogy köteles a közbeszerzési eljárást – a beszerzés tárgyára és becsült értékére tekintettel – megfelelő alaposággal előkészíteni. Az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott közbeszerzési dokumentumoknak biztosítaniuk kell, hogy az eljárásban a gazdasági szereplők képesek legyenek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni. Az ajánlatkérőnek már a közbeszerzési eljárás előkészítése során törekednie kell a magas minőségű teljesítés feltételeinek biztosítására, a környezet – beszerzés tárgyára tekintettel biztosítható – védelmére és a fenntarthatósági szempontok figyelembevételére, valamint a beszerzés tárgyát érintő szerződésmódosítások megelőzésére.

Az ajánlatkérő az ajánlati felhívás II.1.4) pontjában (a közbeszerzés rövid meghatározása) az alábbiakat határozta meg:

„Vasvári Nagytérségi Népfőiskolai Központ épületének szállással, melegkonyhával, konferencia és oktatási területtel, népfőiskola számára irodákkal, utcai közműbekötések megtervezése:

- tanulmányterv elkészítése
- építési engedélyezési terv elkészítése

Opcióként:

- közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas 1 darab kiviteli tervdokumentáció és a hozzá kapcsolódó árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítése”

115. Az ajánlati felhívás II.2.4) pontja szerint a közbeszerzés ismertetése:

„Vasvári Nagytérségi Népfőiskolai Központ épületének szállással, melegkonyhával, konferencia és oktatási területtel, népfőiskola számára irodákkal, utcai közműbekötések megtervezése:

- tanulmányterv elkészítése
- építési engedélyezési terv elkészítése

Opcióként:

- közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas 1 darab kiviteli tervdokumentáció és a hozzá kapcsolódó árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítése

Alapadatok:

helyszín: Vasvár 2033 hrsz.

terület nagyság: 3 ha 6721 m²

övezeti besorolás: Kre – Különleges rekreációs terület

Elvárások:

- Az épület 80 db kétágyas, fürdőszobás, emelt szintű háromcsillagos hotelszobával, 300 adagos konyhával, 140 férőhelyes étteremmel, a szükséges gazdasági bejárattal rendelkezzen.
- 300 fős konferencia nagyteremmel, 4db 75 férőhelyes szekció teremmel és 4db 20-20 fős oktatóteremmel rendelkezzen. A konferencia zónához bútorraktár, technikai helyiség, tálaló-büfé tervezése szükséges, a hotel bejárattól külön bejáratú lehetőséggel.
- Az épületnek meg kell felelnie a hotelekkel szemben támasztott követelményeknek, legyen hall, recepció, háttér irodák, vizes blokk, drink bár, személyzeti öltöző stb.
- A hotel működéséhez szükséges irodákon kívül, tervezni szükséges további 15 fő részére irodákat, akik a Népfőiskolai feladatokat végzik.
- Szerver központ tervezése, a modern oktatási környezet elvárásainak megfelelően a szobákban, előadótermekben, kültéri helyszíneken internet elérés biztosításával.
- Az épület főbb közösségi helyiségein kívül a szobákat és a konyhát is hűteni kell. (A fűtés távhővel lesz megoldva, amit a hrsz.: 2029/1 és 2029/2 telkekről kell biztosítani. A távhőt a település termálvizes kútja biztosítja, ez megújuló energia. A használati melegvizet helyben kell készíteni.)
- Az épületet úgy kell megtervezni, hogy minél kisebb költséggel, minél gazdaságosabban lehessen üzemeltetni, minél nagyobb részarányban megújuló energiával.
- A telken 80 férőhelyes személygépkocsi parkolót, gazdasági bejáratot, és hulladék tárolót kell tervezni. A terület többi részét parkosítani szükséges, itt tervezni kell egy kisméretű játszóteret, egy minta kertészetet, amelyben szabadműveléses ágyás és üvegház és egy 300 m²-es kertészeti oktató épület is van.
- A telekhez meg kell tervezni a szükséges közmű bekötéseket, úgy mint ivóvíz vezeték, szennyvíz vezeték. A földgáz, elektromos áram és hírközlési vezetékét szolgáltató tervezi. A hőtávvezeték tervezése a hőközpontból a tervezett épületig tervező feladata.

Építmények nagysága:

- A konferencia hotel épület becsült nettó összterülete: 5.000 m²
- A kertészeti oktató épület becsült nettó területe: 300 m²
- Az üvegházak becsült nettó területe: 200 m²

Tanulmányterv:

Készítése: M 1:200-as léptékben, melyből az épület működése, kialakítása, megjelenése egyértelműen megállapítható.

Tartalma: Helyszínrajz M 1:1000, alaprajzok M 1:200 léptékben, valamint külső látványtervek készítése. Műszaki leírás, mely ismerteti a funkciókat, kapcsolatokat, működést, kapacitás adatokat, mely megbecsüli a várható fűtési energiát, napi vízfogyasztást és az elektromos áram igényeket.

Építési engedélyezési terv:

Tartalma: Az építési engedély terveket a vonatkozó jogszabályi tartalommal kell elkészíteni. A terv-dokumentációnak tartalmaznia kell a telekbehajtásra az engedélyezési terveket, valamint a szükséges közműveknek az utcai hálózatra a rácsatlakozást. Tartalmazza a liftek engedélytervét is. Tervező az engedélyezési eljárásokat lefolytatja az ÉTDR felületen Megbízó nevében.

Amennyiben a helyi építési szabályt módosítani kell, az nem képezi tervező feladatát.

Amennyiben nem áll rendelkezésre az igényelt közmű kapacitás, bővítésének megtervezése szintén nem képezi feladatát a tervezőnek.

Opció

Közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas 1 darab kiviteli tervdokumentáció és a hozzá kapcsolódó árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítése:

Tartalma: Az épület megépítéséhez szükséges összes szakági terveket tartalmaznia kell, a telken belüli közmű kiépítéssel és utcai vezetékre csatlakozással együtt. A telken belüli burkolatok, kertészeti kialakítás, kerítés is tervező feladata. Belsőépítészeti terv készítése, amelynek tartalmaznia kell az összes egyedi bútor tervét, a kereskedelemben kapható bútorok, burkolatok lámpák, piperetárgyak, függönyök kiírását, az épület feliratokat. (Nem tartalmazza az épület megnyitásához szükséges fel-szereléseket, mint ágynemű, törölköző, evőeszközök és étkezészetek, poharak, munkaruha stb.)”.

116. Az ajánlati dokumentáció részét képezte a IV. Műszaki dokumentáció, amely a tárgyi közbeszerzési eljárás műszaki leírását tartalmazta. Az ajánlatkérő ebben a fejezetben megismételte az ajánlati felhívás II.2.4) pontjában rögzített leírását. Az opciós tételre vonatkozó előírásait a műszaki leírás részévé tette az ajánlatkérő.

117. Az ajánlatkérő három tervfázisra vonatkozóan írt ki közbeszerzési eljárást. Az alapmennyiség alapján tanulmányterv elkészítésére, és építési engedélyezési terv elkészítésére kívánt szerződést kötni, opcióként előírta a közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas 1 darab kiviteli tervdokumentáció és a hozzá kapcsolódó árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítését. Az alapmennyiséget elkülönítette az opciós résztől. A beszerzés mennyiségében három tervfajta határozott meg, az alapmennyiség, – amire beáll a szerződéskötési kötelezettsége eredményes eljárás esetén – tanulmányterv és engedélyezési terv készítése volt. Opcionális tételként az alapmennyiségen kívüli rész, amely lehívásának feltételeit is meghatározta, a kiviteli tervek elkészítése, költségvetésekkel együtt. A három tervfajta egy-egy tervezési fázist takar. Ezek egymásra épülnek, az első tervezési fázis a tanulmányterv készítésének a szakasza a „legegyszerűbb”, ezt követi a második, az építési engedélyezési terv készítésének a szakasza, amely egy jóval bonyolultabb, összetettebb tervezési fázis. Ennek a tervezési fázisnak az eredményeként a terveket a hatóságnak jóvá kell hagynia, és építési engedélyt kell szerezni. A harmadik tervezési fázis, a kivitelezési dokumentáció készítése, amely az építmény megvalósításához szükséges tervet, műszaki leírást, költségvetést tartalmazó egységes dokumentum, amely alapján a tervezett építmény célszerűen és gazdaságosan megvalósítható, továbbá amely egyértelműen meghatározza az építmény részévé váló összes anyag, szerkezet, termék, beépített berendezés megnevezését, műszaki paramétereit, azokkal szemben támasztott elvárásokat, és a költségek meghatározásához szükséges adatokat. Ez a tervfázis a legösszetettebb, legsokrétűbb. A három tervezési fázisnak különböző a munkaigénye és költségigénye. Mind a munkamennyiség, mind a költség a bonyolultabb tervezési munkával arányosan növekszik. Ez a tárgyi eljárásban is kimutatható. A becsült érték oldaláról megközelítve, az alapmennyiség becsült értéke 89.500.000.- Ft, míg az opcionális tétel vonatkozásában a becsült érték 120.500.000.- Ft volt.

118. Az ajánlattétel során az ajánlattevőknek úgy kell összeállítaniuk az ajánlatukat, úgy kell mérlegelniük minden vállalkozói kockázatot, hogy az alapmennyiség vonatkozásában az eredményes közbeszerzési eljárás lefolytatását követően beáll az ajánlatkérő szerződéskötési kötelezettsége, míg az opciós tételre, amely jelen esetben az alapmennyiség értékének a 135,96 %-a, feltétel bekövetkezésétől függ. Az ajánlat elkészítésekor a legnagyobb munkarész vonatkozásában az ajánlattevő nem tudja azt, hogy ez a szerződés teljesítése során megrendelésre kerül-e vagy sem. Az ajánlattételkor azonban úgy kell kalkulálnia az ajánlattevőknek a teljesítést, az erőforrásait, – ezt a nagyfokú bizonytalanságot is beleszámítva – hogy a teljesítés bizonyos feltételekkel megrendelésre kerülhet, és azt az ajánlattevőnek teljesítenie kell. A teljesítés tervezhetősége így azonban nem biztosított az ajánlattevők részére. Az ajánlatkérőnek a közbeszerzési eljárás előkészítése során az is a kötelezettsége, hogy az általa rendelkezésre bocsátott közbeszerzési dokumentumok biztosítsák, hogy az eljárásban a gazdasági szereplők képesek legyenek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni. Ez a kötelezettség az opcionális tételek előírása során is fennáll. Jelen esetben az ajánlatkérő azáltal, hogy az opcionális tétel nagyságrendjét az alapmennyiség értékének a 135,96 %-ában határozta meg, amely a tervezés legösszetettebb feladata, az ajánlattevőktől ennek a bizonytalan helyzetnek a kezelését várta el. A felhívás és a dokumentáció opciós részre vonatkozó előírásaival maga az ajánlatkérő építette be a rendkívül magas kockázatot a közbeszerzési eljárásába. A piaci szereplők a rendkívül magas kockázatot „beárazzák” az ajánlatukban, az megjelenik az ajánlati árban. Ezáltal az ajánlatkérő nem biztosította azt, hogy a gazdasági szereplők képesek legyenek gazdasági szempontból reális ajánlatot adni, hiszen ezt a kimagaslóan magas kockázatot be kellett építeniük az ajánlatukba, és a teljesítésük sem tervezhető.

A Döntőbizottság rá kíván mutatni, hogy a Kbt. nem határoz meg az opciós tételek vonatkozásában felső korlátot, de ez nem jelenti azt, hogy az opciós tételek előírására nem vonatkoznak a Kbt. egyéb, az előkészítés során kötelező előírásai. Mint ahogy jelen esetben is, az opciós tétel ilyen nagyságrendű, és összetettségű meghatározása – az alapmennyiséghez és annak összetettségéhez képest – által az ajánlatkérő a Kbt. 28. § (1) bekezdésében előírt további kötelezettségét nem tudta teljesíteni. Továbbá a műszaki leírás – mivel az opcióra vonatkozó előírások annak szintén a részét képezték – valamennyi gazdasági szereplő számára nem tették lehetővé az egyenlő hozzáférést és indokolatlanul akadályozta a verseny biztosítását a közbeszerzés során, mivel az opciós tételek vonatkozásában a teljesítés a nagyfokú bizonytalanság által tervezhetetlen volt. Előzőekre tekintettel az ajánlatkérő az ajánlati felhívás és a műszaki dokumentáció opciós tételekre vonatkozó előírásaival megsértette a Kbt. 28. § (1) bekezdésében és a Kbt. 58. § (3) bekezdésében foglaltakat.

119. A Döntőbizottság ezt követően a hivatalbóli kiterjesztésben rögzített további vizsgálatot folytatta le az alábbiak szerint.

120. A Kbt. 141. § (4) bekezdés a) pontja az opció gyakorlásának pontos feltételei és tartalma meghatározásának kötelezettségét rögzíti. E vonatkozásban az opciós lehetőségnek a közbeszerzési jog által szabályozottan kell megjelennie, a kikötésnek egyfelől a jogszerűen lefolytatott közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött szerződéses tartalomtól megismerhetőnek kell lenni, másfelől az ugyancsak jogszerű keretek között lehetséges szerződésmódosítás adta tartományok között kell megjelennie.

121. Az ajánlati felhívás II.2.7) pontja szerint a szerződés, a keretmegállapodás vagy a dinamikus beszerzési rendszer időtartama 30 nap. További kiegészítésként az ajánlati felhívás II.2.14) pontja szerint:

- tanulmányterv elkészítése: a szerződéskötéstől számított 30. naptári nap;
- építési engedélyezési terv elkészítése: Ajánlatkérő által jóváhagyott tanulmánytervtől számított 90. naptári nap;

Opció:

- közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas kiviteli tervdokumentációk és árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítése: a véglegessé vált építési engedély dátumától, valamint az opció megrendelésétől számított 120. naptári nap.

A határidők minden esetben naptári napban számítandók.

Az ajánlati felhívás II.2.11) pontja szerint a felhívás II.2.4) pontjában megjelölt tanulmányterv és építési engedélyezési terv elkészítése mellett az ajánlatkérő opcióként megrendelheti nyertes ajánlattevőtől a kivitelező kiválasztására indítandó közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas 1 darab kiviteli tervdokumentáció és a hozzá kapcsolódó árazatlan, továbbá árazott költségvetési kiírások elkészítését is, amennyiben a rendelkezésre álló anyagi fedezete ezt lehetővé teszi, vagy annak hiányában Ajánlatkérő az ennek lehívásához szükséges forrást ki tudja egészíteni.

Az opciós lehívásának időszaka a szerződéskötéstől számított 1 év.

122. Az ajánlatkérő az opciós tétel lehívásának a feltételeként azt határozta meg, hogy ha „a rendelkezésre álló anyagi fedezete ezt lehetővé teszi, vagy annak hiányában az ajánlatkérő az ennek lehívásához szükséges forrást ki tudja egészíteni, akkor fogja azt hívni.

123. A Kbt. feltételes közbeszerzésnek nevezi azokat az eljárásokat, amelyek esetében az ajánlattételi, illetve részvételi határidő lejártát követően valamely előre meghatározott, az ajánlatkérő ellenőrzési körén kívül eső, bizonytalan jövőbeli esemény következhet be. Jelen esetben az ajánlatkérő az opciós tétel lehívásának egyik feltételét az ajánlatkérő ellenőrzési körén kívül eső, bizonytalan jövőbeli esemény bekövetkezésében határozta meg, hiszen az ajánlatkérő az eljárás előkészítése során nem tudhatja, hogy a beérkezett ajánlatokra a fedezete elégséges lesz-e. Az opciós tétel lehívásának az egyik feltételét a feltételes közbeszerzési eljárások körében szabályozott feltételként határozta meg. Az ajánlatkérő az EKR-ben rögzítette a rendelkezésre álló fedezetét is, amely jóval meghaladta az alapmennyiség becsült értékét. A rögzített adatok szerint az ajánlatkérő a becsült értéket figyelembe véve az alapmennyiség megrendelésére elégséges fedezettel rendelkezett, míg az opció tételek megrendeléséhez nem rendelkezett fedezettel. Az eljárás előkészítése során az ajánlatkérő nem bízhatott abban – megfelelő előkészítést követően –, hogy az anyagi fedezete a teljes beszerzésre, opcióval együtt fedezetet nyújt. Az ajánlatkérő hivatkozott arra, hogy a nyertes ajánlat ajánlati árára teljes egészében fedezetet nyújt a rendelkezésére álló fedezet. A Döntőbizottság álláspontja szerint az opciós jog gyakorlása feltételének a meghatározásakor az ajánlatkérő alappal nem kalkulálhatott azzal, hogy a fedezet elégséges lesz a teljes mennyiségre, opcióval együtt, hiszen a becsült érték alátámasztására bekért ajánlatok is ezt támasztották alá. Az ajánlatkérő az eljárás előkészítése során, a felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban az opció gyakorlásának egyik feltételét a Kbt. 53. § (5) bekezdésében szabályozottak szerint határozta meg, azaz az opció lehívásának a feltételeként az ajánlatkérő ellenőrzési körén kívül eső, bizonytalan jövőbeli eseményt határozott meg. Ezáltal további bizonytalan tételeket, tervezhetetlen elemet épített be az opciós tételek körében. Ezáltal a Kbt. 141. § (4) bekezdés a) pontjára és a Kbt. 53. § (5) bekezdésére tekintettel a Kbt. 28. § (1) bekezdésében foglalt ajánlatkérői kötelezettséget nem teljesítette, azaz, hogy az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott közbeszerzési dokumentumoknak biztosítaniuk kell, hogy az eljárásban a gazdasági szereplők képesek legyenek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni.

124. A Döntőbizottság a fentiek alapján megállapította, hogy az ajánlatkérő az ajánlati felhívás és dokumentáció opciós tételekre vonatkozó előírásaival megsértette a Kbt. 28. § (1) bekezdésében és a Kbt. 58. § (3) bekezdésében foglaltakat.

125. A Döntőbizottság az alábbi indokokra tekintettel a jogorvoslati kérelem körében az eljárás megszüntetéséről döntött.

126. A kérelmező az egyéb érdekelt ajánlatának érvénytelenségét, meg nem felelőségét vélelmezte.

Mivel a Döntőbizottság az eljárás hivatalbóli kiterjesztése folytán az ajánlati felhívás és a dokumentáció jogsértő mivoltáról, és ezt követő ajánlatkérői döntések megsemmisítéséről rendelkezett, így a kérelemben foglaltak vizsgálatának eljárásjogi akadálya van.

127. A Kbt. 145. § (1) bekezdése alapján a Közbeszerzési Döntőbizottság eljárására – e törvény, valamint az e törvény felhatalmazása alapján alkotott kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az Ákr. 47. § [Az eljárás megszüntetése]

(1) A hatóság az eljárást megszünteti, ha c) az eljárás oka fogyottá vált.

128. A fentiek alapján az oka fogyottá vált jogorvoslati kérelem tekintetében a Döntőbizottság az Ákr. 47. § (1) bekezdés c) pontja alapján az eljárást megszüntette.

129. A Döntőbizottság a Kbt. 145. § (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében eljárva – a fenti indokokra tekintettel – a hivatalbóli kiterjesztés körében a Kbt. 165. § (2) bekezdés d) pontja alapján állapította meg a jogsértés megtörténtét, a Kbt. 165. § (3) bekezdés b) és d) pontja alapján megsemmisítette az ajánlatkérő közbeszerzést megindító ajánlati felhívását, az ajánlati dokumentációt, valamint az ajánlatkérő ezt követően meghozott valamennyi döntését, eljárási cselekményét a jelen közbeszerzési eljárásban, és bírságot szabott ki az ajánlatkérővel szemben.

A Döntőbizottság a jogorvoslati kérelem tekintetében az eljárást megszüntette az Ákr. 47. § (1) bekezdés c) pontja szerint.

130. A Kbt. 165. § (3) bekezdés d) pontja szerint, amennyiben a Közbeszerzési Döntőbizottság határozatában jogsértést állapít meg, bírságot szabhat ki a jogsértő szervezettel vagy személlyel, valamint a jogsértésért felelős személlyel vagy szervezettel jogviszonyban álló, a jogsértésért felelős személlyel és szervezettel szemben.

131. A Kbt. 165. § (5) bekezdése szerint a kérelemmel érintett jogsértéssel összefüggésben előzetes vitarendezést kérelmeztek és az ajánlatkérő a jogsértéssel kapcsolatban álláspontját megküldte, de egyéb intézkedést nem tett, ezen jogsértés tekintetében 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 15%-a.

132. A Kbt. 165. § (11) bekezdése alapján a Közbeszerzési Döntőbizottság annak eldöntésében, hogy indokolt-e a bírság kiszabása, valamint a bírság összegének – továbbá a 62. § (1) bekezdés q) pont szerinti jogsértés megállapítása esetén az eltiltás időtartamának – 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 és az eltiltás időtartamának megállapításakor figyelembe kell venni azt is, ha a jogsértés nyilvánvalóan szándékos volt.

133. A Döntőbizottság a bírság kiszabását a jogsértés súlyára tekintettel indokoltnak tartotta. A bírság mértékének megállapítása során a Döntőbizottság az eset valamennyi körülményét mérlegelte. A Döntőbizottság figyelembe vette a közbeszerzés tárgyát és értékét (210.000.000.-Ft), és azt is, hogy a jogsértés csak a felhívás és a dokumentáció megsemmisítésével orvosolható. A Döntőbizottság továbbá figyelemmel volt arra is, hogy az adott közbeszerzés vonatkozásában nem történt ismételt jogsértés. Mérlegelte a Döntőbizottság a jogsértés megtörténte és a jogorvoslati eljárás megindítása között eltelt rövidebb időtartamot. Az ajánlatkérő javára értékelte, hogy a jogsértést a közbeszerzési eljárás feltételrendszere vonatkozásában állapította meg, a megsemmisítés által a jogsértés reparálható. Figyelembe vette azt is, hogy a jogsértés nyilvánvalóan szándékos volta nem volt megállapítható. A fenti indokok alapján a Döntőbizottság a rendelkező részben meghatározott mértékű bírság kiszabását tartotta indokoltnak.

134. A Döntőbizottság hatásköre és illetékessége a Kbt. 145. § (2)-(5) bekezdésén alapul.

135. A Döntőbizottság a Kbt. 151. § (8) bekezdése és az Ákr. 125. § (1) bekezdése alapján rendelkezett az eljárási költségek viseléséről.

136. A határozat nem érdemi (megszüntető) rendelkezése(i) elleni önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 116. § (3) bekezdésére tekintettel a Kbt. 169. § (1) bekezdése, a határozat érdemi rendelkezése(i) közigazgatási perben történő elbírálását a Kbt. 170. §-a biztosítja. A Döntőbizottság tájékoztatja a feleket, hogy jelen határozat érdemi része közigazgatási perben történő felülvizsgálatára a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 12. § (1) bekezdés és a 13. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontja szerint a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes. A jogi képviselő a Kp. 27. § (1) bekezdése b) pontja alapján kötelező. A kereseti kérelem elektronikus úton történő benyújtása az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése alapján kötelező.

Budapest, 2022. március 4.

Dr. Peleskey Viktória sk
az eljáró tanács elnöke

Mag László sk
közbeszerzési biztos

Pulainé Dr. Horváth Hajnalka sk
közbeszerzési biztos

A kiadmány hitelül:

Liszi Barbara
titkársági ügyintéző

Kapják:

1. Dr. Jakab Attila, felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó (elektronikus úton)
2. Dr. Schablauer Péter felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó (elektronikus úton)
3. Dr. Illényi Péter Tamás felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó (elektronikus úton)
4. Miniszterelnökség (elektronikus úton)
5. Közbeszerzési Hatóság Titkársága (elektronikus úton)
6. Népfőiskola Alapítvány