



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

Iktatószám: **D.339/16/2025.**

A tanács tagjai: Dr. Schaller Emil közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke, Bankóné Nagy Helga közbeszerzési biztos, Pulainé Dr. Horváth Hajnalka közbeszerzési biztos

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

A hivatalbóli kezdeményező képviselője: Dr. Demendi Ágnes kamarai jogtanácsos

Az ajánlatkérő: Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Kft.
(Budapest, Rózsa u. 81-83.)

Az ajánlatkérő képviselője: Hargittay és Társai Ügyvédi Iroda,
képv.: dr. Hargittay Szabolcs ügyvéd

A beszerzés tárgya, értéke: „Magasépítési munkálatok –
keretmegállapodás 2023”
1.980.000.000.-Ft

Az eljárás EKR azonosítószáma: EKR002147392023

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

H A T Á R O Z A T –ot.

A Döntőbizottság megállapítja, hogy az ajánlatkérő megsértette a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény. (a továbbiakban: Kbt.) 76.§ (6) bekezdés b) pontját.

A Döntőbizottság a megállapított jogsértésre tekintettel az ajánlatkérővel szemben 5.000.000.-Ft, azaz ötmillió forint bírságot szab ki.

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

A jogorvoslati eljárás során felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

A határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozattal szemben 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 2023. december 18-án a Kbt. Második Része szerinti közbeszerzési eljárást indított a fenti tárgyú építési beruházás megvalósítása céljából. Az ajánlati felhívás 2023. december 19-én jelent meg OJ S 244/2023 19/12/2023. számon az Európai Unió Hivatalos Lapjában.

2. A közbeszerzés teljes egészében saját forrásból valósult meg.

3. Az ajánlati felhívás az alábbi releváns adatokat tartalmazta.

2.1.

Eljárás

Cím: Magasépítési munkálatok – keretmegállapodás 2023

Leírás: Lakó és vegyes rendeltetésű épületeken illetve középületeken, továbbá közterületeken, különböző építési beruházásnak minősülő építési,- helyreállítási,- és általános javítási munkálatok végzése – keretmegállapodás alapján. A keretmegállapodás időtartama alatt az egyes konkrétan elvégzendő feladatokra a Kbt. 105. § (2) bekezdés c) pontja alapján a verseny újranyitása után kell ajánlatot tenni. Összesen mintegy 1100 darab lakóépületben (min. 75 m² hasznos alapterület) és 47 darab vegyes rendeltetésű (min. 1500 m² hasznos alapterületű oktatási,- egészségügyi vagy kereskedelmi) épületben, valamint Budapest Főváros VI. kerület Terézváros közterületein (min. 1300 m²) kell a szükséges és felmerülő építési, helyreállítási és általános javítási munkákat elvégezni (többek között teherhordó szerkezetek cseréje vagy megerősítése, homlokzatok felújítása és/vagy hőszigetelése, nyílászárók cseréje, tetőfelújítási és épületgépészeti felújítás/cseré/korszerűsítés). A munkálatokkal érintett épületek kb. 80 %-a műemlék épület vagy műemléki jelentőségű területen fekszik. A keretmegállapodás időtartama során sokszor fordulhat elő párhuzamosan több különálló helyszínen történő munkavégzés. Párhuzamosan várhatóan 3 megrendelés történhet egyszerre. Az egy megrendeléssel érintett munkálatok/szerződések várható nagyságrendje 100 millió forint.

Várható főbb mennyiségi adatok a 2 éves időtartamra vetítve:

- Karbahelyezés: 150 db lakást és 30 db helyiségingatlant érint (30.000 m² festés-mázolás, 2.500 m² hideg-melegpadló burkolás, 80 db kéménybélelés-felújítás, 120 db nyílászáró-csere /ajtó-ablak/, 15 db gázkazánbeépítés),
- Tetőfelújítási, tetőn végzendő munkálatok: 1.200 m²,
- Elektromos szerelési munkálatok: 3 db lakóépület (100 db lakás),
- Gázszerelési munkák: 3 db lakóépület (100 db lakás),
- Víz, csatornaszerelési munkák: 3 db lakóépület (100 db lakás),
- Homlokzaton végzendő munkák: 3 db lakóépület (4.000 m² homlokzatfelújítás, ezen belül 2.000 m² vakolás, 3.000 m² homlokzatfestés, 1.100 m² nyílászáró-rácsolat-korlát mázolósa, 500 m² kő-műkőmunkák, 1.500 m² téglafelület felújítás, 800 m² függőfolyosófelújítás-megerősítés),

- Kéménnyel kapcsolatos munkák: 3 db lakóépület (130 db kéményfelújítás-bélelés, 30 db új kéményépítés),
- Egyéb épületek/intézmények/közterületek felújítási, karbantartási, átalakítási munkái: 3 db intézményi épület (7.000 m² homlokzatfelújítás és ezen belül 2.000 m² utólagos homlokzati hőszigetelés, 400 m² vakolatjavítás, 6.000 m² homlokzatfestés-mázolás, 500 m² kő-műkőmunka, 800 m² téglafelület-javítás, 240 db nyílászárócsere- és felújítás, 2.000 m² lapostetőszigetelés, 700 m² héjazatcsere /pala, cserép/, 400 m² bádogosmunka)
- Épület tűzjelző-rendszer kiépítési munkák: 1 db intézményen belül elvégzendő kiépítési munkálatok (3.000 m² hasznos összalapterületű intézmény) Várható, előforduló mennyiségi adatok 1 db munka/szerződés során:
 - Karbahelyezés: 350 m² festés-mázolás, 105 m² hideg-melegpadló burkolás, 1 db kéménybélelés-felújítás, 11 db nyílászáró-csere /ajtó-ablak/, 1 db gázkazánbeépítés,
 - Tetőfelújítási, tetőn végzendő munkálatok: 420 m²,
 - Elektromos szerelési munkálatok: 350 m² vezetékkelés, 21 db szerelvényezés, 1 szabványos mérőhelykialakítás,
 - Gázszerelési munkák: 70 m csőszerelés, 3 db gázkészülékbeépítés, 1 db mérőhelykialakítás, 10 db hőleadókészülék beépítés,
 - Víz, csatornaszerelési munkák: 30 m csőszerelés, 2 db szabványos mérőhelykialakítás, 4 db vizesberendezés beépítés, 1 db komplett konyhaszekrény beszerelés, 2 db beépített szekrény elhelyezés,
 - Homlokzaton végzendő munkák: 91 m² homlokzatfelújítás, 460 m² vakolás, 700 m² homlokzatfestés, 250 m² nyílászáró-rácsolat-korlát mázolása, 120 m² kő-műkőmunkák, 350 m² téglafelület felújítás, 180 m² függőfolyosófelújítás-megerősítés,
 - Kéménnyel kapcsolatos munkák: 30 db kéményfelújítás-bélelés, 7 db új kéményépítés,
 - Egyéb épületek/intézmények/közterületek felújítási, karbantartási, átalakítási munkái: 1.610 m² homlokzatfelújítás, 460 m² utólagos homlokzati hőszigetelés, 90 m² vakolatjavítás, 1.400 m² homlokzatfestés-mázolás, 110 m² kő-műkőmunka, 180 m² téglafelület-javítás, 5 db nyílászárócsere- és felújítás, 460 m² lapostetőszigetelés, 160 m² héjazatcsere /pala, cserép/, 90 m² bádogosmunka
 - Épület tűzjelző-rendszer kiépítési munkák: 1 db intézményen belül elvégzendő kiépítési munkálatok A 321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 46. §-a alapján, amennyiben a dokumentáció (egységár-táblázat) meghatározott szabványra, műszaki engedélyre, műszaki előírásokra, műszaki ajánlásra, illetve gyártmányú vagy eredetű dologra, konkrét eljárásra, védjegyre, szabadalomra, tevékenységre, személyre vagy adott származásra vagy gyártási folyamatra hivatkozik, úgy a megnevezés csak a tárgy jellegének egyértelmű meghatározása érdekében történt, és a megnevezés mellett a „vagy azzal egyenértékű” kifejezést is érteni kell, mely alapján az Ajánlatkérő köteles elfogadni az egyenértékű vagy a dokumentációban rögzítetteknél jobb megoldást is. A munkavégzés során sokszor fordulhat elő egy időben több (5-10) különálló helyszínen történő munkavégzés. Keretösszeg: nettó 1.980.000.000,- Ft AK felhívja a figyelmet arra, hogy a keretmegállapodás alapján megvalósítani kívánt beruházások köre és volumene előre nem meghatározott, a keretmegállapodás hatálya alatt megkötött egyedi szerződések ellenértékének fedezetét az AK költségvetési döntései vagy az általa igénybe venni kívánt támogatási konstrukciók biztosítják, a jövőbeli beruházási döntésektől függően. AK nem köteles a keretmegállapodás által biztosított pénzügyi kereteket kimeríteni, illetve a keretmegállapodás alapján egyedi megrendelést lehívni, ugyanakkor a finanszírozás rendelkezésre állása függvényében a keretet az időbeli hatály lejártá előtt is kimerítheti. A Kbt. 104. § (3) bekezdése alapján a keretmegállapodásban részes ajánlattevőket

ajánlattételi, illetve szerződéskötési kötelezettség terheli. A részletes műszaki leírást a közbeszerzési dokumentumok részét képező műszaki leírás tartalmazza

2.1.4.

Általános információk

További információk: Ajánlatkérő nem teszi lehetővé a részekre történő ajánlattételt, mivel a beszerzés tárgya nem osztható oly módon, hogy az a közpénzek hatékony felhasználását eredményezné, a részekre bontás a gazdasági ésszerűséggel nem egyeztethető össze. Az eljárás keretmegállapodásos jellegére tekintettel, a konkrétan megvalósuló kivitelezési tevékenységek előzetes ismeretének hiányában a beszerzési igény sem a teljesítés helyét, sem a tevékenység műszaki tartalmát tekintve nem osztható fel a gazdasági és műszaki ésszerűség figyelembevételével. Továbbá 3 nyertessel kívánja megkötni a keretmegállapodást Ajánlatkérő. A Keretmegállapodás II. részében (versenyújranyitást) külön tájékoztatást ad Ajánlatkérő a részajánlattétel lehetőségéről. 1. Kbt. 76. § (10) bek.: A legjobb ár-érték arányt megjelenítő ajánlat kiválasztása: az ajánlatok részszempontok szerinti tartalmi elemeinek értékelése során adható pontszám alsó és felső határa: 0-10. Módszerek: 1. Nettó ajánlati ár: fordított; 2. és 3. szakmai többlettapasztalat: egyenes arányosítás, 4. projektterv kidolgozottság: abszolút értékelés. Az értékelési szempontok részletes meghatározását a közbeszerzési dokumentumok tartalmazzák. 2. AK (Ajánlatkérő) rögzíti, hogy a Kbt. 71. § (6) bekezdése alapján eljárva nem rendel el újabb hiánypótlást az ott meghatározott esetekben. 3. A szerződéskötés időpontja: az összegezés megküldése napját követő tíz napos időtartam lejártát követő első munkanap. Amennyiben a szerződéskötési moratórium utolsó napja nem munkanapra esik, akkor az azt követő első munkanapon jár le a határidő. 4. Az eljárás során mindennemű közlés magyar nyelven történik, kommunikáció semmilyen más nyelven nem fogadható el. Az ajánlathoz csatolt bármely idegen nyelvű dokumentumot az ajánlattevő általi felelős fordításban is mellékelni kell. 5. AK és a gazdasági szereplők között minden nyilatkozattétel – ha e törvényből más nem következik – írásban (elektronikus közbeszerzési rendszer: EKR) történik. 6. Az üzleti titok vonatkozásában a Kbt. 44. § irányadó. 7. Ahol a Kbt. vagy annak felhatalmazása alapján megalkotott jogszabály alapján az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás során valamely dokumentum benyújtását írja elő, a dokumentum benyújtható a Kbt. 41/A. § szabályai szerint. 8. Az ajánlattevő kiegészítő tájékoztatást kérhet az ajánlatkérőtől az EKR útján. 9. AK a Kbt. 75. § (6) bekezdés alapján jelen eljárásban alkalmazza a 75. § (2) bekezdés e) pontját. 10. AK az ajánlatok bírálatát és a bírálatnak az aránytalanul alacsony ár vagy költség vizsgálatára vonatkozó részét az ajánlatok értékelését követően végzi el a Kbt. 81. § (4)-(5) bekezdéseinek megfelelően. 11. AK az ajánlattételt ajánlati biztosíték nyújtásához köti: Az ajánlati biztosíték mértéke: 20.000.000,- Ft. A befizetés helye: Számlaszám: Magnet Bank vagy az ajánlatkérő fizetési számlaszáma: 16200106-00043401 Az ajánlati biztosíték befizetése (teljesítése) igazolásának módja: Kbt. 54. § szerint. Igazolás: ajánlatban csatolva: átutalási igazolás vagy pénzügyi intézmény vagy biztosító által vállalt garancia vagy készfizető kezesség vagy biztosítási szerződés szerinti kötelezvény. A biztosíték teljesíthető – az ajánlattevő választása szerint - átutalással a fenti bankszámlára történő befizetéssel, vagy az azzal azonos összegű pénzügyi intézmény v. biztosító által vállalt garancia v. készfizető kezesség biztosításával, v. biztosítási szerződés alapján kiállított - készfizető kezességvállalást tartalmazó - kötelezvényvel. Az ajánlati biztosíték rendelkezésre bocsátásának határideje azonos az ajánlat benyújtásának határidejével. Az ajánlati biztosíték megfizetésének, illetve rendelkezésre bocsátásának igazolását az ajánlat

részeként be kell nyújtani. 12. AK a közbeszerzési eljárásban történő részvételhez, továbbá a szerződés teljesítéséhez nem teszi lehetővé gazdálkodó szervezet alapítását. 13. Az ajánlat részeként a felolvasólapot teljeskörűen ki kell töltenie Ajánlattevőnek. 14. AK a minősített ajánlattevők jegyzékéhez képest szigorúbban állapítja meg az ajánlattevő alkalmasságát az alábbi szempontoknál: Pénzügyi, gazdasági / Műszaki, illetve szakmai alkalmasság. 15. Ajánlattevőnek (közös ajánlattevőknek) az ajánlatában nyilatkoznia kell a Kbt. 66. § (2) bekezdésében foglaltak szerint. 16. A dokumentumokat aláíró személyek (az ajánlattevő, valamint az alkalmasság igazolásában résztvevő gazdasági szereplő) részéről aláírás-minta/aláírási címpéldány csatolandó. Az aláírási/képviselési jogosultságot AK a Kbt. 35. § (2a) bekezdése, 41/A. §. és 65. § (12) bekezdése szerint ellenőrzi. 17. Ajánlattevőnek nyilatkozatot kell benyújtania arra vonatkozóan, hogy változás-bejegyzési kérelmet nyújtott-e be, amely még nem került átvezetésre a nyilvántartó bíróság/hatóság nyilvántartásában (nemleges nyilatkozat is csatolandó) 18. Az eljárás jelen pontban nem részletezett feltételeit a közbeszerzési dokumentumok tartalmazzák, továbbá a nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Kbt. és 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni. 21. Szakmai ajánlat: Az ajánlat részeként be kell nyújtani az árazott költségvetést, valamint a projekttervet kidolgozva. A benyújtás elmaradása vagy nem megfelelően történő benyújtása a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja szerint az ajánlat érvénytelenségét eredményezheti (71. § (8) bekezdése szerint a hiánypótlás korlátozott).

5.1.3.

Becsült időtartam

Időtartam: 24 Hónapok

5.1.4.

Megújítás

További információk a megújításról: Ha a keretmegállapodás teljes összege az eredeti időtartam alatt nem kerül lehívásra, ajánlatkérő egy alkalommal jogosult azt további 12 hónappal, de legfeljebb az eredeti keretösszeg kimerüléséig kiterjeszteni.

5.1.10.

Odaítélési szempontok

Kritérium:

Típus: Minőség

Leírás: 2. Az M.2.1. szakember jogosultság megszerzését követő többlettapasztalata (minimum 0 hónap, maximum 60 hónap)

Kategória az odaítélési szempont súlya: Súlyozás (pontok, pontos)

Értékelési szempont száma: 5,00

Kritérium:

Típus: Minőség

Leírás: 3. Az M.2.2. szakember jogosultság megszerzését követő többlettapasztalata (minimum 0 hónap, maximum 60 hónap)

Kategória az odaítélési szempont súlya: Súlyozás (pontok, pontos)

Értékelési szempont száma: 5,00

Kritérium:

Típus: Minőség

Leírás: 4. A projektterv kidolgozottsága

Kategória az odaítélési szempont súlya: Súlyozás (pontok, pontos)

Értékelési szempont száma: 30,00

Kritérium:

Típus: Ár

Leírás: 1. Nettó vállalkozói díj (HUF)**

Kategória az odaítélési szempont súlya: Súlyozás (pontok, pontos)

Értékelési szempont száma: 60,00

Az ajánlatok beérkezésének határideje: 31/01/2024 10:00:00 (UTC+1) Közép-európai idő, nyári időszámítás szerinti nyugat-európai idő

Az ajánlatnak eddig az időpontig kell érvényesnek lennie: 60 Napok

A nyilvános felbontással kapcsolatos információk:

Megnyitás dátuma: 31/01/2024 12:00:00 (UTC+1) Közép-európai idő, nyári időszámítás szerinti nyugat-európai idő

Hely: EKR

5.1.15.

Sajátos beszerzési módszerek

Keretmegállapodás:

Keretmegállapodás a verseny újbóli megnyitásával

A résztvevők maximális száma: 3

A dinamikus beszerzési rendszerre vonatkozó információk:

Nem dinamikus beszerzési rendszer

Elektronikus árverés: nem

4. Az ajánlatkérő által készített ajánlattételi dokumentáció az alábbi releváns adatokat tartalmazta a jogorvoslati eljárás szempontjából.

„4. A projektterv kidolgozottsága:

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

Ajánlattevő ajánlata részeként projekttervet köteles benyújtani a jelen közbeszerzés tárgyát képező egyes tervezett munkákra vonatkozóan (Budapest VI. kerület, Aradi utca 22. alatti önkormányzati tulajdonú lakóépület függőfolyosóinak cseréje; Budapest VI. kerület, Király utca 50. műemlék épület udvari homlokzatai felújítása; Budapest VI. kerület, Szív utca 6. alatti óvoda fűtési hálózatának felújítása) a közbeszerzési dokumentumok részeként Ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott műszaki dokumentációk alapján.

Felhívjuk Ajánlattevők figyelmét, hogy a Budapest VI. kerület, Szív utca 6. alatti óvoda fűtési hálózatának felújítása légtechnikai munkarészt ne vegyék figyelembe, mert az az idei év folyamán kiépítésre kerül!

A projekttervet az alábbi feltételeknek és részletezettségnek megfelelően kell elkészíteni – lásd lent részletezve –, azon további, kivitelezéssel párhuzamosan biztosítandó körülmények teljesítésével (különös tekintettel az építéshelyi szervezésre vonatkozóan), melyek lehetővé teszik, • a Szív utcai óvodaépület fűtőkorszerűsítési munkálatainak kivitelezése során a tárgyi létesítmény folyamatos üzemelését. (Az intézmény 2023. december 22. és a 2024. év első munkanapja között zárva tart.), • az Aradi utca 22. szám alatti épületben életvitelszerűen élő, mozgásában korlátozott személy folyamatos, akadálytalan ki- és beközlekedését.

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

A PROJEKTTERV RÉSZEI ÉS TARTALMI/FORMAI KÖVETELMÉNYEK
Benyújtandó projekttervnek a fentiekben rögzítetteknek megfelelően az alábbiak szerinti minimális tartalommal kell rendelkeznie (a projektterv értékelés alá kerülő elemei): – Szervezési helyszínrajzok (mintafeladatonként) – Szervezési tervleírás(ok) (mintafeladatonként) – Munkafázis leírások (meghatározottak szerint) – Műszaki és pénzügyi ütemterv az alábbiakban meghatározott tartalommal és leírtakkal összhangban a mintafeladatokra vonatkozóan teljesen egy megrendelés szerint kezelve – Árazott költségvetések benyújtása a mintafeladatokra vonatkozóan – összhangban kell lennie a műszaki és pénzügyi ütemtervvel is.

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

I.1. Határidők, ütemezés Ajánlattevők az ütemtervek elkészítésekor munkakezdeként (a munkaterület átadásának napjaként) 2023. december 1. napját jelölik meg – mindkét mintafeladat esetében.

A műszaki átadás-átvételi eljárás tervezett időtartama 15 (tizenöt) naptári nap, melynek tervezett kezdési időpontja a készre jelentés határidejétől számított legkésőbb 8. (nyolcadik) naptári nap. A tervezett mintafeladatok kivitelezési munkálatainak határideje – a sikeres műszaki átadás-átvételi eljárás lezárásával együtt 180 naptári nap!

I.2. Tartalmi és formai elvárás:

Az ütemterv maximális terjedelmének vonatkozásában az Ajánlatkérő nem szab korlátot, de abban a kivitelezés teljes folyamatára és terjedelmére vetítve minimum 35 tevékenységet (rész-, és összevont tevékenységek) kell szerepeltetni. A tevékenységek ismétlődhetnek. Az ütemtervnek valamennyi munkafázisra (a munkafázisok körét a jelen fejezet 2. pontja tartalmazza) ki kell terjednie az ajánlati felhívás, az ajánlattételi dokumentációban foglaltak figyelembevételével, továbbá figyelemmel kell lenni a kivitelezésre vonatkozó hatályos jogszabályokra és előírásokra. Az ütemtervben szerepeltetni kell minden, a megvalósításhoz műszakilagtechnológiailag szükséges tevékenységet, mely a kiadott dokumentációban (szerződéstervezet, árazatlan költségvetések, műszaki leírások, tervdokumentációk) szerepel, valamint az 1. pontban meghatározott kötelező tartalmakat.

A PROJEKTTERV PONTOZÁSA

A 4. részszerzőpont vonatkozásában a pontozás módszere kerül alkalmazásra. A fentiek alapján elkészített projektterv pontozása az alábbi követelmények és pontszámok mentén történik:

Projektterv kidolgozottsága értékelési részszerzőpont	Súlyszám: 20
I. Ütemterv (műszaki és pénzügyi)	
1. Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek teljes körűek, logikailag megfelelő sorrendben követik-e egymást, és egymásra épülnek.	<u>Kiosztható pontszámok: 0-15-30</u>
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek logikailag megfelelő sorrendben követik egymást, az ütemterv tartalmaz minden szükséges tevékenységet, a tevékenységek egymásra épülése áttekinthető.	30
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek logikailag megfelelő sorrendben követik egymást, de nem tartalmazznak minden szükséges tevékenységet, azonban mindez a megvalósítást nem veszélyezteti, a tevékenységek egymásra épülése áttekinthető.	15

Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek logikailag nem megfelelő sorrendben követik egymást és/vagy a megvalósítást veszélyeztetik.*	0
*Az ütemterv logikailag nem megfelelő, ha a tevékenységek bemutatása során azok egymásutánisága nem a technológiai sorrendnek megfelelően történik és/vagy az ütemterv nem és/vagy nem teljes körben veszi figyelembe az organizációs instrukciókat.	
2. Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez az Ajánlattevő rendelt-költségeket. (átadáshoz, vagy esetleges ellenőrzési feladathoz nem kell költségeket rendelni)	<u>Kiosztható pontszámok: 0-5-10-15-20</u>
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő teljes körűen rendelt költségeket.	20
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő csak részben rendelt költségeket (maximum 4 tevékenységhez nem rendelt költséget).	15
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő csak részben rendelt költséget (maximum 8 tevékenységhez nem rendelt költséget).	10
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő csak részben rendelt költséget (maximum 12 tevékenységhez nem rendelt költséget).	5

Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő hiányosan rendelt költséget (12-nél több tevékenységhez nem rendelt költséget).	0
3. Az ütemterv alapján ellenőrizhető, hogy az ajánlattevő által benyújtani kívánt számlák összege arányos a műszaki készütséggel.	Kiosztható pontszámok: 0-5-10

Valamennyi számla összege +/- 5 %-ban megfelel a számla kibocsátásáig elkészült tevékenységekhez rendelt költségek összegével.	10
A benyújtani tervezett számlák között van legalább 1 db olyan, melynek összege több, mint +/- 5 %-ban eltér a számla kibocsátásáig elkészült tevékenységekhez rendelt költségek összegétől.	5
A benyújtani tervezett számlák között van legalább 3 db olyan, melynek összege több, mint +/- 5 %-ban eltér a számla kibocsátásáig elkészült tevékenységekhez rendelt költségek összegétől.	0

II. Munkafázisok leírása

4. Munkafázisok leírásának bírálata	<u>Kiosztható pontszámok: 0-3-5-7-10</u>
A leírás teljes körűen tartalmaz minden munkafázist és tárgykört.	10
A leírás részben tartalmaz minden munkafázist és tárgykört /maximum 2 munkafázis hiányozhat vagy lehet hiányos (az adott munkafázis leírása nem terjed ki minden tárgykörre)/.	7
A leírás részben tartalmaz minden munkafázist és tárgykört /maximum 4 munkafázis hiányozhat vagy lehet hiányos (az adott munkafázis leírása nem terjed ki minden tárgykörre)/.	5

A leírás részben tartalmaz minden munkafázist és tárgykört /maximum 6 munkafázis hiányozhat vagy lehet hiányos (az adott munkafázis leírása nem terjed ki minden tárgykörré)/.	3
A leírás részben tartalmaz minden munkafázist és tárgykört /6-nál több munkafázis hiányozhat vagy lehet hiányos (az adott munkafázis leírása nem terjed ki minden tárgykörré)/.	0
III. Organizáció	
5. Organizációs terv bírálata	<u>Kiosztható pontszámok: 0-7,5-15-22,5-30</u>

Az organizációs terv teljes körűen tartalmazza a	
meghatározott tárgyköröket, a tárgyköröknek megfelelő jelöléseket a tervrajzon és a jelmagyarázatot, valamint a vonatkozó kivitelezésekkel párhuzamosan biztosítandó körülmények bemutatását.	<u>30</u>
Az organizációs terv részben tartalmazza a meghatározott tárgyköröket, a tárgyköröknek megfelelő jelöléseket a tervrajzon és a jelmagyarázatot, valamint a vonatkozó kivitelezésekkel párhuzamosan biztosítandó körülmények bemutatását /maximum 2 meghatározott tárgykör és/vagy jelölés és/vagy jelmagyarázat hiányzik/.	<u>22,5</u>
Az organizációs terv részben tartalmazza a meghatározott tárgyköröket, a tárgyköröknek megfelelő jelöléseket a tervrajzon és a jelmagyarázatot, valamint a vonatkozó kivitelezésekkel párhuzamosan biztosítandó	<u>15</u>

<p>körülmények bemutatását /maximum 4 meghatározott tárgykör és/vagy jelölés és/vagy</p>	
<p>jelmagyarázat hiányzik/.</p>	
<p>Az organizációs terv részben tartalmazza a meghatározott tárgyköröket, a tárgyköröknek megfelelő jelöléseket a tervrajzon és a jelmagyarázatot, valamint a vonatkozó kivitelezésekkel párhuzamosan biztosítandó körülmények bemutatását /maximum 6 meghatározott tárgykör és/vagy jelölés és/vagy</p>	<p><u>7,5</u></p>
<p>jelmagyarázat hiányzik/.</p>	
<p>Az organizációs terv részben tartalmazza a meghatározott tárgyköröket, a tárgyköröknek megfelelő jelöléseket a tervrajzon és a jelmagyarázatot, valamint a vonatkozó kivitelezésekkel párhuzamosan biztosítandó körülmények bemutatását /6-nál több meghatározott tárgykör és/vagy jelölés és/vagy</p>	<p><u>0</u></p>
<p>jelmagyarázat hiányzik és/vagy nem tartalmazza</p>	
<p>a meghatározott tárgyköröket és/vagy nem</p>	
<p>tartalmazza a tárgykörnek megfelelő jelöléseket</p>	
<p>és/vagy nem tartalmaz jelmagyarázatot.</p>	
<p>ÖSSZESEN MEGSZEREZHETŐ MAXIMÁLIS PONTSZÁM</p>	<p><u>100</u></p>

Ajánlatkérő a fenti vizsgálati szempontok alapján vizsgálja a benyújtott projekttervet, és megállapítja a projektterv kidolgozottsága részszerkezet vonatkozásában kiosztható pontszámokat (közvetlen pontozás). A részszerkezet pontszámai megszorításra kerülnek a részszerkezet eljárást megindító felhívásban meghatározott súlyszámával, és ezek a súlyozott pontszámok kerülnek összesítésre. Az így kapott eredmény adja az ajánlat összesített pontszámát. A nyertes a legmagasabb összesített pontszámot elérő ajánlattevő lesz.”

5. Az ajánlatkérő által készített műszaki leírás az alábbi releváns adatokat tartalmazta.

Összesen mintegy 1100 darab lakóépületben és 47 darab vegyes rendeltetésű (oktatási,- egészségügyi vagy kereskedelmi) épületben, valamint Budapest Főváros VI. kerület Terézváros közterületein kell a szükséges és felmerülő építési, helyreállítási és általános javítási munkákat elvégezni, Ajánlatkérő által az eljárás során a verseny újranyitásával induló ajánlattételi szakaszában meghatározásra kerülő konkrét, létesítményenkénti műszaki tartalommal és határidővel. Az elvégzendő munkák műszaki tartalmába beletartozhatnak (felmerülés esetén) szükséges vagy előre tervezett, általános, de kisebb vagy közepes volumenű javítási és helyreállítási munkák elvégzése, mely építőmesteri, épületgépészeti, beleértve a gázszerelési munkát, villanyszerelési, szakipari munka végzését, továbbá esetileg kéménybélelést is foglalhat magába. A munkákat adott esetben lakott lakásban/lakóépületben és/vagy működő egészségügyi-, oktatási intézményben vagy kereskedelmi létesítményben, illetve a közterületi munkák esetében a környező közterületi gyalogos és járműforgalom folyamatos fenntartása mellett kell elvégezni. Amennyiben építési engedély köteles munkát szükséges elvégezni, úgy az építési engedélyek beszerzése Ajánlatkérő feladatát képezi. Amennyiben a munkákhoz kiviteli tervek szükségesek, abban az esetben a kiviteli terveket Ajánlatkérő biztosítja. Ajánlatkérő a kiviteli tervezés függvényében fenntartja a jogot arra vonatkozóan, hogy a kiviteli tervezés adatai alapján a tervezett célok elérése érdekében a verseny újranyitása során határozza meg a konkrét műszaki tartalmat és elvégzendő feladatokat pontosítsa, módosítsa, illetve a tervezett költségeket átcsoportosítsa. A használatba vételi engedély beszerzése is Ajánlatkérő feladata. Az érintett teljesítések konkrét műszaki tartalma - kezdő illetve befejező határidejei – a keretmegállapodás megkötése után kerülnek a ténylegesen megvalósítandó műszaki tartalomnak megfelelően meghatározásra. A projekt tekintetében rendelkezésre álló anyagi fedezet mértékéig Ajánlatkérő a keretmegállapodás időtartama alatt a hatáskörébe kerülő további ingatlanokon is végeztethet építési beruházási munkákat a keretmegállapodás szabályainak megfelelően a keretmegállapodás terhére, a megállapodásban rögzített egységarak és feltételek alapulvételével, a keretmegállapodásos eljárás második szakaszában rögzített műszaki paraméterek szerint. A megkötésre kerülő szerződés alapján elvégzendő kivitelezési munkát a munkaterületen történő munkavégzés szabályainak betartásával, a területen lévő üzemeléssel kapcsolatos forgalom akadályozása nélkül a munkákkal érintett létesítmények és épületeinek folyamatos és rendeltetésszerű üzemelésének fenntartása mellett kell megvalósítani, ezekkel kapcsolatban az ajánlattétel során részletes vállalásokat is kell megadni. A munkákat úgy kell megvalósítani, hogy a munkavégzés ütemezése és organizációja a munkákkal érintett területek és épületek rendeltetésszerű működését/üzemelését ne akadályozza, továbbá a természeti és épített környezetet ne károsítsa, ezekkel kapcsolatban az ajánlattétel során részletes vállalásokat is kell megadni. A nyertes ajánlattevőként szerződő félnek a megvalósítás során környezetkímélő munkaszervezési

megoldásokat kell alkalmaznia, a kivitelezést a legjobb minőségben, a környezet legkisebb zavarásával kell megvalósítania, a munkavégzés során a felesleges zaj, illetve porterhelést kerülni kell, a létesítményeket működésében akadályozni, korlátozni nem lehet. Az anyagszállítást úgy kell megoldani, hogy az ingatlanokon való gyalogos- és gépjárművel történő közlekedést ne akadályozza, ne zárja ki. A teljesítés során a létesítmény üzemelésével kapcsolatos járművek mozgása nem akadályozható, valamint a kivitelezést a munkavédelmi, balesetvédelmi, tűzvédelmi, és munkahelyi egészségvédelmi követelmények maximális betartásával kell megvalósítania, ezekkel kapcsolatban az ajánlattétel során részletes vállalásokat is kell megadni.

„Magasépítési munkálatok – keretmegállapodás”

A teljesítés során a létesítmények vagyónvédelmi és egyéb szabályzatát be kell tartani. Vállalkozó köteles a Megrendelővel, üzemeltetővel és a létesítményekben kapcsolattartóként kijelölt személy(ek)kel a munkavégzés és a létesítmények működése közötti összhang megszervezésére vonatkozóan napi szinten együttműködni, ezekkel kapcsolatban az ajánlattétel során részletes vállalásokat is kell megadni. Ajánlattevőnek a megajánlott szakmai ajánlata alapján a kivitelezés közben biztosítania kell a létesítmények működésének kivitelezési folyamatok melletti zavartalanságát. A nyertes ajánlattevőként szerződő fél feladatát képezi a megvalósítás közben a helyszíni minőségbiztosítási (előzetes minőségtervezés, minőségügyi oktatás, kivitelezés közbeni folyamatos minőségellenőrzés, minden munkarész befejezése után a munkarészre vonatkozó befejező minőségellenőrzés, az egymást követő munkarészek minőségügyi koordinálása, alkalmazott anyagok minőségügyi ellenőrzése és dokumentálása) munkarészek elvégzése is.

A nyertes ajánlattevőként szerződő fél feladatát képezik a megvalósítás közben a helyszíni munkavédelmi kiépítések, felszerelések és berendezések létesítése, beszerzése, helyszíni biztosítása, valamint a jogszabályi előírásoknak megfelelő munkavédelmi koordináció és munkavédelmi irányítás biztosítása is.

Amennyiben a dokumentáció vagy a tételes mintaköltségvetés bármelyik része valamilyen gyártmányú, eredetű, típusú dologra, eljárásra, tevékenységre, személyre, illetőleg szabadalomra vagy védjegyre való hivatkozást tartalmaz, illetve amennyiben szabványt, műszaki engedélyt, műszaki előírásokat, vagy műszaki ajánlást határoz meg, úgy azok csak a tárgy jellegének egyértelmű meghatározása érdekében történtek, ajánlatkérő az azzal egyenértékű teljesítést is elfogadja.

1.) Karbahelyezés

A lakás vagy nem lakás célú helyiség karbahelyezése a lakás bérlőjének történő átadása előtt, a lakás rendeltetészerű használatához szükséges, bérbeadót terhelő munkák elvégzése, - továbbiakban karbahelyezés:

- az egyes lakások, illetve nem lakás célú helyiségek hideg- és/vagy melegburkolatainak cseréje és/vagy javítása;
- az egyes lakásokban, illetve nem lakás célú helyiségekben a falazatokkal, és/vagy egyéb szerkezetekkel kapcsolatban felmerülő beton-, és/vagy vasbeton és/vagy kőműves munkák készítése és/vagy javítása;
- az egyes lakásokban, illetve nem lakás célú helyiségekben felületképzési és festési, és/vagy mázolásai és/vagy tapétázási munkák készítése és/vagy javítása, az alapműveletekkel;
- az egyes lakásokban, illetve nem lakás célú helyiségekben az épületasztalos és/vagy épületlakatos munkák készítése és/vagy javítása;

- az egyes lakásokhoz, illetve nem lakás célú helyiségekhez tartozó kéményjáratok egészének vagy egy részének kéménybéleléssel történő füst tömörre tétele a Főkétüsz Kft. „nem megfelelő” minősítésű szakvéleményében foglaltaknak megfelelően, a járulékos és helyreállítási munkákkal, a Főkétüsz Kft. „megfelelő” minősítésű, szakvéleménye beszerzésével;
- az egyes lakásokhoz, illetve nem lakás célú helyiségekhez tartozó mért elektromos hálózat egészének vagy egy részének cseréje, javítása, a lakás fogyasztásmérő helyétől az egyes fogyasztási pontokig, szerelvények cseréjével, vagy anélkül, szakvélemény, vagy szükség esetén engedélyezett terv alapján, a gyengeáramú hálózat kiépítésével, a kapcsolódó helyreállítási és szakipari munkákkal, kivitelezői nyilatkozat és mérési jegyzőkönyv készítésével.
- az egyes lakásokon, illetve nem lakás célú helyiségeken belüli víz- és/vagy csatornahálózat (ágvezeték) egészének vagy egy részének építése, cseréje, javítása a lakás leágazó vezetékétől a fogyasztó berendezésekig, illetve kifolyó helyekig, berendezési tárgyak egészének, vagy részének cseréje, mellékvízmérő építése, cseréje a szükséges tervezéssel és engedélyeztetéssel, a kapcsolódó bontási, helyreállítási és szakipari munkákkal;
- az egyes lakásokhoz, illetve nem lakás célú helyiségekhez tartozó mért gázvezeték hálózat egészének vagy egy részének cseréje, tömörre tétele engedélyezett gázterv alapján, a kapcsolódó helyreállítási és szakipari munkákkal, EPH kialakítással, tervezői MEO átvétellel;
- az egyes lakásokban, illetve nem lakás célú helyiségekben található gáz készülékek (központi fűtőberendezés (cirkó), parapet vagy kéményes konvektor, gáztűzhely, fali hőszugárzó), illetve a fűtési hálózat és hőleadók egészének vagy egy részének cseréje, és/vagy javítása az előírásoknak megfelelően, a kapcsolódó helyreállítási és szakipari munkákkal, tervezői MEO átvétellel;

2.) A lakóépületek teljes vagy részleges helyreállítási és javítási munkái

A lakóépületek teljes vagy részleges helyreállítási és javítási munkáinak elvégzése.

Tetőn

- a tetőfelület egésze, egy vagy több síkja tetőfedésének cseréje;
- a tetőlécezésnek a tetőfelület egésze, egy vagy több síkján történő cseréje;
- a tetőszerkezeti elemeknek (szelemenek, szarufák, oszlopok, könyökök, stb.) a tetőfelület egésze, egy vagy több síkján történő cseréje, megerősítése, meglévő tetőszerkezeti elemek bárdolása;
- a meglévő és/vagy a beépítendő faanyagok védőszeres kezelése;
- a tetőfelületekhez csatlakozó kőműves szerkezetek egészének vagy részének (kéménypillérek, tűzfal, tűzfal szegély, macskalépcső) a tetőfelület egészén, egy vagy több síkján történő cseréje és/vagy javítása;
- a tetőfelület egészén, egy vagy több síkján a bádogos szerkezetek (falszegély, kéményszegély, hajlat, függőeresz csatorna, fekvőeresz csatorna, lefolyó csatorna, attika csatorna, lemezfedés, kibúvó, felülvilágító) egészének, vagy részének, részleges, vagy teljes cseréje;
- hófogók vagy hóvágók elhelyezése és/vagy cseréje;
- a kéményseprő járdák a tetőfelület egészén, egy vagy több síkján történő cseréje, elhelyezése, ide értve a megközelítéshez szükséges létra elhelyezését is.

Elektromos szerelési munkák

- az ingatlanhoz tartozó méretlen elektromos hálózat egészének vagy egy részének cseréje a főelosztó szekrénytől a fogyasztási mérőhelyekig, szakvélemény, vagy szükség esetén engedélyezett terv alapján, a kapcsolódó helyreállítási és szakipari munkákkal, kivitelezői nyilatkozat és mérési jegyzőkönyv készítésével;
- az ingatlanhoz tartozó mért elektromos hálózat (házvilágítás és más közös fogyasztású szerkezet -pl. személyfelvonó, kazán.) egészének vagy egy részének cseréje a főelosztó szekrénytől a fogyasztási pontokig, szakvélemény, vagy szükség esetén engedélyezett terv alapján, a kapcsolódó helyreállítási és szakipari munkákkal, kivitelezői nyilatkozat és mérési jegyzőkönyv készítésével;
- az ingatlanhoz tartozó gyengeáramú hálózat (kaputelefon, kábel tv, telefon) egészének vagy egy részének cseréje a betörési ponttól a lakásokig a kapcsolódó helyreállítási és szakipari munkákkal;

Gázszerelési munkák

- az ingatlanhoz tartozó méretlen gázvezeték hálózat egészének vagy egy részének cseréje, tömörre tétele engedélyezett gázterv alapján, a kapcsolódó helyreállítási és szakipari munkákkal EPH kialakítással, szakhatósági átvétellel;

Víz, csatornaszerelési munkák

- az ingatlanon (telekhatáron) belüli vízhálózat (alap- és felszálló vezeték) egészének vagy egy részének építése, cseréje, javítása az ingatlan vízmérőjétől a lakások leágazásáig, a kapcsolódó bontási, helyreállítási és szakipari munkákkal;

- az ingatlanon (telekhatáron) belüli csatornahálózat (alap- és felszálló vezeték) egészének vagy egy részének építése, cseréje, javítása a szükséges műtárgyakkal a lakások leágazásáig, a kapcsolódó bontási, helyreállítási és szakipari munkákkal;

„Magasépítési munkálatok – keretmegállapodás”

- Elvégzendő feladatok vízórás munkára: gépész terv készítése és jóváhagyatása Fővárosi Vízműveknél, Fővárosi Vízműveknél ügyintézés, regisztrációs díj befizetése, a nyomó vezeték feltárása-bontás, a szükséges vízórák beszerelése, főelzáró golyóscsap beszerelése, a bontások helyreállítása, plombáltatás. Ezekre a munkákra megrendelő egyedi tételeket és a műszaki leírásban konkrét utasításokat ad meg. Vízóra cserés munkák ettől egyszerűbbek, de ugyan azok a munkafázisok szerepelnek;
- Nyomó és ejtővezeték szerelés, strang és ágvezeték kiépítés, felújítás.

Homlokzaton végzendő munkák

- az épület utcai és/vagy udvari homlokzatának és/vagy kapualjának és/vagy lépcsőházának hideg- és/vagy melegburkolatainak cseréje és/vagy javítása;
- a falazatokkal, és/vagy egyéb szerkezetekkel kapcsolatban felmerülő beton-, és/vagy vasbeton és/vagy kőműves munkák készítése és/vagy javítása;
- a festési és/vagy mázolásai és/vagy tapétázási munkák készítése és/vagy javítása, az alapműveletekkel;
- állvány építés;
- az asztalos és/vagy lakatos munkák készítése és/vagy javítása;
- bádogos szerkezetek cseréje és/vagy javítása;
- a szükséges engedélyek és tervek alapján;
- az épület szerkezeteinek (függőfolyosó, földemek, lépcsők.) cseréje és/vagy megerősítése a szükséges engedélyek és tervek alapján.

Kéménybélelési munkák meglévő kéményeken és/vagy szerelt kémény építési munkák az égéstermék elvezetése érdekében kéményseprő szakvélemény alapján

- Felek azon munkát tekintik kéménybélelési munkák meglévő kéményeken és/vagy szerelt kémény építési munkák az égéstermék elvezetése érdekében kéményseprő

szakvélemény alapján munkának -továbbiakban kéménybélelési munka- (tekintet nélkül az elvégzendő munka vállalkozási díjának nagyságára) mely során a közvetlen ajánlattételi felhívás részeként szereplő dokumentáció és árazatlan költségvetés szerinti munkákat kell elvégezni. Ez az elvégzendő feladat jellegétől függően lehet az alább felsorolt munkák egy része, egésze is. Az elvégzendő munkát, illetve a felhasználandó anyagok minőségét Megrendelő a dokumentációban (közbeszerzési műszaki leírás), minden egyes ajánlattétel során egyedileg határozza meg.

- az ingatlanhoz tartozó kéményjáratok egészének vagy egy részének kéménybéleléssel történő füst tömörre tétele a szakhatóság „nem megfelelő” minősítésű Kéményseprőipari nyilatkozatában foglaltaknak megfelelően, a járulékos és helyreállítási munkákkal, továbbá a szakhatóság „megfelelő” minősítésű, Kéményseprő-ipari nyilatkozat beszerzésével;

Kéményseprő-ipari nyilatkozat alapján, az abban javasolt további munkák elvégzése, az égéstermék elvezetése érdekében

- Felek azon munkát tekintik kéményseprő szakvélemény alapján, az abban javasolt, kéménybélelésen kívüli további munkák elvégzése az égéstermék elvezetése érdekében munkának -a továbbiakban kapcsolódó munka- (tekintet nélkül az elvégzendő munka vállalkozási díjának nagyságára) mely során a közvetlen ajánlattételi felhívás részeként szereplő dokumentáció és árazatlan költségvetés szerinti munkákat kell elvégezni. Ez az elvégzendő feladat jellegétől függően lehet az alább felsorolt munkák egy része, egésze is. Az elvégzendő munkát, illetve a felhasználandó anyagok minőségét Megrendelő a dokumentációban (közbeszerzési műszaki leírás), minden egyes ajánlattétel során egyedileg határozza meg.

- az ingatlanhoz tartozó kéményjárato(ka)t tartalmazó kéménypillér(e)k egészének vagy egy részének kéménybéleléssel vagy a nélkül történő átépítése a Főként Kft. „nem megfelelő” minősítésű Kéményseprő-ipari nyilatkozatában foglaltaknak megfelelően, a járulékos (cserépfedés és kéményszegély bontása és készítése, vagy helyreállítása) munkákkal, továbbá a szakhatóság „megfelelő” minősítésű, Kéményseprő-ipari nyilatkozat beszerzésével.

„Magasépítési munkálatok – keretmegállapodás”

3.) Egyéb épületek/intézmények/közterületek felújítási, karbantartási, átalakítási munkái Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. kezelésében lévő épületeken, intézményekben, illetve a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros közigazgatási területén, közterületein szükséges felújítási, karbantartási, átalakítási munkák során a fenti két pont tartalmán kívül még az alábbi jellegű munkák fordulhatnak elő:

- az épület, illetve intézmény területéhez tartozó kültéren (esetleg közterületen), udvaron kert- és parképítési munkák, sportburkolatok javítása, készítése, kültéri burkolatok kialakítása a szükséges vízvezetésekkel, külső közművek munkái, kerítések javítása, építése alépítményeivel együtt teljes körűen kivitelezve (minden szükséges munkanemet beleértve pld: keverékkészítés, felvonulási létesítmények, stb.;

- intézmények és egyéb létesítmények működéséhez szükséges gyengeáramon működő rendszerek kiépítése javítása - hangosítás, internet, WIFI, térfigyelő kamera, stb.;

- intézmény esetleges átalakítása, bővítése, átépítése során bármilyen jellegű alépítményi-, építőmesteri-(keverékek és ideiglenes segédszerkezetekkel együtt), szakipari-, közmű és vízépítési-, elektromos-, és épületgépészeti munkák előfordulhatnak a szükséges kiegészítő tevékenységekkel együtt.

4.) További információk a munkavégzéssel, a felvonulással, a munkaterülettel, az ideiglenes melléklétesítményi munkákkal kapcsolatban:

- a meglévő építményre, illetve az érintett építményrészre vonatkozó alapadatok, felmérések, műszaki leírások és tervek, a munkavégzést érintő műszaki szakvélemények (például a meglévő szerkezetek felhasználhatóságára vonatkozó tartószerkezeti, közegészségügyi, biztonsági megállapításokat és követelményeket): Ezen információkat a közbeszerzési eljárás, a keretmegállapodás második része során adja meg az Ajánlatkérő. Már most jelzi, hogy a felújítással, a munkákkal érintett épületek nagy része a XIX. század végén és a XX. század elején épültek, eklektikus stílusban, hagyományos technológiával;
- azon jogszabályok megjelölése, amelyeknek való megfelelést az ajánlatkérő érvényességi feltételként határozza meg;
- Keretmegállapodás második része fogja tartalmazni a munkavégzés körülményeire vonatkozó különleges követelmények és körülmények: Vállalkozó kötelezi magát, hogy a munkálatok kivitelezése, illetve jelen keretmegállapodás második része szerinti kötelezettségei teljesítése során csak magyarországi munkavégzésre, Magyarország törvényei által feljogosított személyeket és szervezeteket vesz igénybe.

6. A keretmegállapodási szerződéstervezet az alábbi releváns adatokat tartalmazta.

„5. FIZETÉSI FELTÉTELEK A MEGKÖTENDŐ VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS TELJESÍTÉSE SORÁN

5.6. A jelen keretmegállapodás alapján megkötendő egyedi vállalkozási szerződés fizetési és számlázási feltételei az alábbiak szerint alakul:

1. 50 millió forint értékhatár alatti szerződések esetén: (teljesítési határidőtől függetlenül)

- 1 db előlegszámla
 - o mértéke: 10%
 - o esedékessége: a munkaterület átadását követő 15 naptári nap, amennyiben a szerződéskötést követően munkaterület átadása nélkül megkezdődik a teljesítés, akkor a szerződéskötést követően, a Vállalkozó által benyújtott előlegbekérő levél alapján
- 1 db végszámla
 - o mértéke: 100% (a pénzügyi kiegyenlítés értékéből a kapott előleg összege levonásra kerül)
 - o esedékessége: a 100%-os, hiba- és hiánymentes teljesítés megtörténtének Megrendelő műszaki ellenőre általi írásbeli igazolását, az átadás-átvételi folyamat lezárulását és Megrendelő teljesítés igazolását követően

2. 50 millió forint értékhatárt meghaladó, de a 6 hónapos teljesítési határidőt el nem érő szerződések esetén:

- 1 db előlegszámla
 - o mértéke: 10%
 - o esedékessége: a munkaterület átadását követő 15 naptári nap, amennyiben a szerződéskötést követően munkaterület átadása nélkül megkezdődik a teljesítés, akkor a szerződéskötést követően, a Vállalkozó által benyújtott előlegbekérő levél alapján
- 1 db részszámla
 - o mértéke: 50%

o esedékessége: a nettó (általános forgalmi adó nélküli) szerződéses érték 50%-át elérő megvalósult teljesítés esetén, a Megrendelő műszaki ellenőre általi írásbeli igazolását és Megrendelő teljesítés igazolását követően

- 1 db vég számla

o mértéke: 50% (a pénzügyi kiegyenlítés értékéből a kapott előleg összege levonásra kerül)

o esedékessége: a 100%-os, hiba- és hiánymentes teljesítés megtörténtének Megrendelő műszaki ellenőre általi írásbeli igazolását, az átadás-átvételi folyamat lezárulását és Megrendelő teljesítés igazolását követően

3. 50 millió forint értékhatárt meghaladó és egyben a 6 hónapos teljesítési határidőt elérő vagy meghaladó szerződések esetén:

- 1 db előlegh számla

o mértéke: 10%

o esedékessége: a munkaterület átadását követő 15 naptári nap, amennyiben a szerződéskötést követően munkaterület átadása nélkül megkezdődik a teljesítés, akkor a szerződéskötést követően, a Vállalkozó által benyújtott előlegbekérő levél alapján

- 4 db rész számla

o mértéke: 15%, 25%, 20%, 20%

o esedékessége: a nettó (általános forgalmi adó nélküli) szerződéses érték 15%-, 40%-, 60%-, 80% -át elérő megvalósult teljesítés esetén, a Megrendelő műszaki ellenőre általi írásbeli igazolását és Megrendelő teljesítés igazolását követően

- 1 db vég számla

o mértéke: 20% (a pénzügyi kiegyenlítés értékéből a kapott előleg összege levonásra kerül)

o esedékessége: a 100%-os, hiba- és hiánymentes teljesítés megtörténtének Megrendelő műszaki ellenőre általi írásbeli igazolását, az átadás-átvételi folyamat lezárulását és Megrendelő teljesítés igazolását követően.”

7. Az ajánlattételi határidő alatt az ajánlatkérő felé nem érkezett tájékoztatás kérés a felhívás és a közbeszerzési dokumentumokkal kapcsolatban.

8. Az ajánlattételi határidő lejártáig három ajánlattevő nyújtott be ajánlatot.

9. Az ajánlatkérő 2024. március 26-án készítette el az összegezését az alábbi releváns tartalommal.

V. szakasz: Az eljárás eredménye

A szerződés száma: 1

Az eljárás eredményes volt: Igen

V.2 Az eljárás eredménye

V.2.1) Ajánlatokra vonatkozó információk

A beérkezett ajánlatok száma: 3

V.2.2) Az érvényes ajánlatot tevők

Ajánlattevők neve, címe és adószáma, alkalmasságuk indokolása és ajánlatuknak az értékelési szempont szerinti tartalmi eleme(i):

Ajánlattevő neve:

Nimród-Bau Beruházó és Kivitelező Kft.

- 1.1. Egységár-táblázat alapján képzett összesített nettó ajánlati ár (nettó Ft): 174 916 419
- 1.2. Általános nettó rezsioradíj (nettó Ft): 5 856
2. Az M.2.1. szakember jogosultság megszerzését követő többlettapasztalata (minimum 0 hónap, maximum 60 hónap): 60
3. Az M.2.2. szakember jogosultság megszerzését követő többlettapasztalata (minimum 0 hónap, maximum 60 hónap):
60
4. A projektterv kidolgozottsága. Felcsatolásra került (IGEN / NEM): IGEN

Alkalmasságuk indokolása: az ajánlat megfelel az ajánlattételi felhívásban és dokumentációban előírt követelményeknek.

Csízio-Stúdió Építési Kft.

- 1.1. Egységár-táblázat alapján képzett összesített nettó ajánlati ár (nettó Ft): 167 989 396
- 1.2. Általános nettó rezsioradíj (nettó Ft): 5 856
2. Az M.2.1. szakember jogosultság megszerzését követő többlettapasztalata (minimum 0 hónap, maximum 60 hónap): 60
3. Az M.2.2. szakember jogosultság megszerzését követő többlettapasztalata (minimum 0 hónap, maximum 60 hónap):
60
4. A projektterv kidolgozottsága. Felcsatolásra került (IGEN / NEM): igen

Alkalmasságuk indokolása: az ajánlat megfelel az ajánlattételi felhívásban és dokumentációban előírt követelményeknek.

"RADIÁN" Építőipari Tervező, Szervező, Üzemeltető Kft.

- 1.1. Egységár-táblázat alapján képzett összesített nettó ajánlati ár (nettó Ft): 179 426 852
- 1.2. Általános nettó rezsioradíj (nettó Ft): 5 856
2. Az M.2.1. szakember jogosultság megszerzését követő többlettapasztalata (minimum 0 hónap, maximum 60 hónap): 60
3. Az M.2.2. szakember jogosultság megszerzését követő többlettapasztalata (minimum 0 hónap, maximum 60 hónap):
60
4. A projektterv kidolgozottsága. Felcsatolásra került (IGEN / NEM): igen

Alkalmasságuk indokolása: az ajánlat megfelel az ajánlattételi felhívásban és dokumentációban előírt követelményeknek.

V.2.5) Az ajánlatok értékelése során módszernek (módszereknek) az ismertetése, amellyel az ajánlatkérő megadta az ajánlatok részszerpontok szerinti tartalmi elemeinek értékelése során a ponthatárok közötti pontszámot:

A legjobb ár-érték arányt megjelenítő ajánlat kiválasztásának bírálati szempontja esetén az ajánlatok részszerpontok szerinti tartalmi elemeinek értékelése során adható pontszám alsó és felső határa: 0-100.

A módszer (módszerek) ismertetése, amellyel az ajánlatkérő megadja a fenti ponthatárok közötti pontszámot: az 1. részszerpont esetében a Közbeszerzési Hatóság útmutatója „a nyertes ajánlattevő kiválasztására szolgáló értékelési szempontrendszer alkalmazásáról”

(KÉ 2020. évi 60. szám, 2020. március 25.) 1. sz. melléklet A.1.aa) pontja szerinti fordított arányosítás, a 2. és 3. részszerzőpont esetében a Közbeszerzési Hatóság útmutatója „a nyertes ajánlattevő kiválasztására szolgáló értékelési szempontrendszer alkalmazásáról” (KÉ 2020. évi 60. szám, 2020. március 25.) 1. sz. melléklet A.1.ab) pontja szerinti egyenes arányosítás, a 4. részszerzőpont esetében a Közbeszerzési Hatóság útmutatója „a nyertes ajánlattevő kiválasztására szolgáló értékelési szempontrendszer alkalmazásáról” (KÉ 2020. évi 60. szám, 2020. március 25.) 1. sz. melléklet B. pontja szerinti abszolút értékeléses pontozás.

A 4. részszerzőpont esetén alkalmazott pontozás:

A kiosztható végső pontszámok: 0-100 pont

A közbenső pontok kiosztásának szabályai lentebb ismertetésre kerülnek.

A végső pontszám összege kerül megszorzásra a 30-as súlysámmal.

10. Az eredménytájékoztató 2024. május 2-án került közzétételre az Európai Unió Hivatalos Lapjában OJ S 86/2024 02/05/2024. szám alatt az alábbi releváns tartalommal.

2.1.4.

Általános információk

További információk: A nyertes ajánlattevők neve, címe és adószáma: - Radián Építőipari Tervező, Szervező, Üzemeltető Kft., 2143 Kistarcsa Mária Utca 36., 10547030-2-13 és DC Bau Invest Kft., 1139 Budapest, Béke tér 7. fszt. 2., 25949706-2-41 (közös ajánlattevők) - Csízió-Stúdió Építési Kft., 2360 Gyál Kisfaludy Utca 15., 13218290-2-13 - Nimród-Bau Beruházó és Kivitelező Kft., 2000 Szentendre Szentlászlói Út 36-38., 12913480-2-13.

6.1.2.

Információk a nyertesekről

Nyertes:

Az ajánlattevő fél vezetője: Csízió-Stúdió Építési Kft

Hivatalos név: Csízió-Stúdió Építési Kft

Ajánlat értéke: 167 989 396,00 HUF

Az ajánlatot rangsorolták: igen

Helyezés a nyertesek listáján: 1

Alvállalkozás: Igen

Az alvállalkozásba adott szerződésrész értéke ismert: nem

Az alvállalkozásba adott szerződésrész százalékos aránya ismert: igen

Az alvállalkozás százalékos aránya: 7

Leírás: Ajánlattevő műemléki épületek kivitelezési munkájának ellenőrzésével/felügyeletével minőségellenőrzési, minőségbiztosítási feladatok ellátása; Ajánlattevő műemléki épületek kivitelezési munkájának ellenőrzésével/felügyeletével minőségellenőrzési, minőségbiztosítási feladatok ellátása; Építészeti munkák (részfeladatok) Épületgépészeti munkák (részfeladatok) Épületvillamossági munkák (részfeladatok) Felelős műszaki vezetés (részfeladatok); tetőfedés, homlokzat felújítás

A szerződésre vonatkozó információk:

A szerződés azonosítója: 1

A nyertes kiválasztásának időpontja: 29/03/2024

A szerződés megkötésének időpontja: 18/04/2024

A szerződés odaítélésére keretmegállapodáson belül kerül sor: nem

Nyertes:

Az ajánlattevő fél vezetője: Nimród-Bau Beruházó és Kivitelező Kft.

Hivatalos név: Nimród-Bau Beruházó és Kivitelező Kft.

Ajánlat:

Ajánlat értéke: 174 916 419,00 HUF

Az ajánlatot rangsorolták: igen

Helyezés a nyertesek listáján: 1

Alvállalkozás: Igen

Az alvállalkozásba adott szerződésrész értéke ismert: nem

Az alvállalkozásba adott szerződésrész százalékos aránya ismert: igen

Az alvállalkozás százalékos aránya: 7

Leírás: Ajánlattevő műemléki épületek kivitelezési munkájának ellenőrzésével/felügyeletével minőségellenőrzési, minőségbiztosítási feladatok ellátása; Ajánlattevő műemléki épületek kivitelezési munkájának ellenőrzésével/felügyeletével minőségellenőrzési, minőségbiztosítási feladatok ellátása; Építészeti munkák (részfeladatok) Épületgépészeti munkák (részfeladatok) Épületvillamossági munkák (részfeladatok) Felelős műszaki vezetés (részfeladatok);tetőfedés, homlokzat felújítás

A szerződésre vonatkozó információk:

A szerződés azonosítója: 1

A nyertes kiválasztásának időpontja: 29/03/2024

A szerződés megkötésének időpontja: 18/04/2024

A szerződés odaítélésére keretmegállapodáson belül kerül sor: nem

Nyertes:

Az ajánlattevő fél vezetője: "RADIÁN" Építőipari Tervező, Szervező, Üzemeltető Kft.

Hivatalos név: DC Bau Invest Korlátolt Felelősségű Társaság

Ajánlat értéke: 179 426 852,00 HUF

Az ajánlatot rangsorolták: igen

Helyezés a nyertesek listáján: 1

Koncesszió értéke:

Alvállalkozás: Igen

Az alvállalkozásba adott szerződésrész értéke ismert: nem

Az alvállalkozásba adott szerződésrész százalékos aránya ismert: igen

Az alvállalkozás százalékos aránya: 7

Leírás: Ajánlattevő műemléki épületek kivitelezési munkájának ellenőrzésével/felügyeletével minőségellenőrzési, minőségbiztosítási feladatok ellátása; Ajánlattevő műemléki épületek kivitelezési munkájának ellenőrzésével/felügyeletével minőségellenőrzési, minőségbiztosítási feladatok ellátása; Építészeti munkák (részfeladatok) Épületgépészeti munkák (részfeladatok) Épületvillamossági munkák (részfeladatok) Felelős műszaki vezetés (részfeladatok);tetőfedés, homlokzat felújítás

A szerződésre vonatkozó információk:

A szerződés azonosítója: 1

A nyertes kiválasztásának időpontja: 29/03/2024

A szerződés megkötésének időpontja: 18/04/2024

A hivatalbóli kezdeményezés és a hivatalbóli kezdeményező észrevétele

11. A kezdeményező **2025. május 27-én** terjesztette elő jogorvoslati kezdeményezését a Kbt. 152. § (1) bekezdés a) pontja alapján.

12. A kezdeményező egy kezdeményezési elemben foglalta össze az ajánlatkérő által megvalósított jogsértés az alábbiak szerint.

13. A kezdeményező rögzítette, hogy a Kbt. 76. § (6) bekezdés b) pontja szerint az önkényes értékelés elkerülése érdekében az odaítélési szempontoknak mennyiségi vagy szakmai szempontok alapján értékelhető tényezőkön kell alapulniuk. Ehhez ajánlatkérőknek egyértelműen meg kell határozniuk, hogy az ajánlati elem mely összetevőit, tulajdonságait fogják vizsgálni az értékelés során. A kezdeményezéssel érintett közbeszerzési eljárás megindításának napján hatályos – a Hatóság keretében működő Tanácsnak a nyertes ajánlattevő kiválasztására szolgáló értékelési szempontrendszer alkalmazásáról (2020. március 25.) szóló útmutatója (a továbbiakban: Útmutató) szerint az ajánlatkérőknek olyan értékelési szempontrendszert kell kidolgozniuk, amely objektív szempontokon alapul, kerüli a szubjektív tényezőket, melyeknél nem kikövetkeztethető, nem nyomon követhető az ajánlatkérői pontozás. Az Útmutató szerint továbbá az értékelés alapját képező pontkiosztási kritériumok nem tekinthetők objektív tényezőkön alapuló, szakmailag egyértelműen megítélhető feltételeknek, ha a pontok kiosztása olyan szubjektív kritériumokon alapul, mint például „egyértelműen lehatároltak”, „jól határozza meg”, „könnyebben betartható, reálisabb”, „a felsorolás teljeskörű”, „logikus és hierarchikus struktúrában való bemutatás”, „érdemben indokolja”, „hibás, hiányos” stb. Az értékelés módszere ezen szempontok tekintetében nem alkalmas az ajánlatok objektív értékelésére. A kezdeményezéssel érintett közbeszerzési eljárás ajánlattételi dokumentációjának 39-42. oldalain található meg, hogy az ajánlatkérő milyen módon pontozta a projektterv kidolgozottságát, mint 4. értékelési részszerzőpontot.

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

15. A kezdeményező rögzítette, hogy a táblázatban adott meghatározás szerint logikailag akkor megfelelő a sorrend, ha az technológiailag megfelelő, azonban ez nem minősül objektív meghatározásnak az értékelési részszerzőponthoz elvégzendő mintafeladatokkal összefüggésben, mivel nincs további információ, hogy az ajánlatkérő szerint mely esetben megfelelő a technológiai sorrend, így az teret adhat az ajánlatok önkényes értékelésére. A dokumentáció 34. oldalán előírja, hogy a 4. értékelési részszerzőponthoz készítendő projekttervnek tartalmaznia kell a mintafeladatok tárgyára vonatkozó pénzügyi és műszaki ütemtervet (napi részletezettséggel), azaz Gantt-diagramot, melyben az ajánlattevő köteles minden, a kivitelezéshez szükséges tevékenységet szerepeltetni olyan részletességgel, hogy a számlák kibocsátásnak üteme, arányossága és összege pontosan összeegyeztethető legyen a műszaki készültséggel. Az ütemterv pénzügyi ütemezése kapcsán az ajánlattételi

dokumentációban egyértelműen azt írta elő, hogy a tervezett számlázási ütemeket az ajánlattevő a %-os készütségi foknak megfelelő költség feltüntetésével rögzítse, ugyanakkor a szerződéstervezetben szereplő számlázásra vonatkozó rendelkezéseknek is feleljen meg az ütemterv. A szerződés-tervezetben előírt számlázási szabályok azonban az egyedi megrendelés értékétől függően változóak lehetnek.

16. A kezdeményező rámutatott, hogy a feltüntetett tevékenységekhez történő költség-hozzárendelés nem releváns az ütemterv szakmai megfelelősége szempontjából, tekintettel arra, hogy egy adott fázishoz kapcsolódóan az ajánlattevő oldaláról felmerült költség mértéke nem feltétlenül egyezik meg a teljesítés műszaki készütségi fokának. Az előírás a számlázás kapcsán ellentmondásban van a közzétett szerződéstervezet szerinti számlázással, tekintettel arra, hogy a keretmegállapodás-tervezet 5.6 pontja szerint, ha a keretmegállapodás alapján megvalósított egyedi megrendelés 50 millió forint alatti, akkor az előlegszámlát a munkaterület átadását követő 15 naptári napon kiállíthatja a gazdasági szereplő, vagy amennyiben a szerződéskötést követően munkaterület átadása nélkül megkezdődik a teljesítés, akkor a szerződéskötést követően, a Vállalkozó által benyújtott előlegbekérő levél alapján. Az előlegszámla kiállításának lehetősége (értelemszerűen) nem kapcsolódik sem az ajánlattevő oldalán felmerült költséghez, sem a teljesítés valamely %-os készütségi fokához. Magasabb értékű egyedi megrendeléseknél pedig a keretmegállapodás-tervezet 5.6 pontja szerint a műszaki ellenőr írásbeli igazolása szükséges a számla kiállításához az Ajánlatkérő által előírt részszámlázási lehetőségekhez kapcsolódó műszaki készütség %-os fokának megállapítása tekintetében, amely tehát nem az ajánlattevő ajánlatában rögzített költség-hozzárendelés függvénye.

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

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

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

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

Projektterv kidolgozottsága értékelési részszerzőpont leírása	Hivatalbóli kezdeményező állásponjtja
I. Ütemterv (műszaki és pénzügyi)	
1. Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek teljes körűek, logikailag megfelelő sorrendben követik-e egymást, és egymásra épülnek.	
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek logikailag megfelelő sorrendben követik egymást, az ütemterv tartalmaz minden szükséges tevékenységet, a tevékenységek egymásra épülése áttekinthető.	Hivatalbóli kezdeményező állásponjtja szerint a pontkiosztás módszere nem rögzíti egyértelműen, hogy mi számít logikailag megfelelő sorrendnek Ajánlatkérő szerint, továbbá nem határozza meg, melyek a “szükséges” tevékenységeket, amelyeket tartalmaznia kell az ütemtervnek.

<p>Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek logikailag megfelelő sorrendben követik egymást, de nem tartalmaznak minden szükséges tevékenységet, azonban mindez a megvalósítást nem veszélyezteti, a tevékenységek egymásra épülése áttekinthető.</p>	<p>Hivatalbóli kezdeményező álláspontja szerint a pontkiosztás módszere nem rögzíti egyértelműen, hogy milyen fajtájú és mennyiségű hiányosság esetén tekinthető az ütemterv olyannak, amely “a megvalósítást nem veszélyezteti”. Nem kerül meghatározásra továbbá, hogy mikor nem áttekinthető a tevékenységek egymásra épülése.</p>
<p>Az ütemtervben feltüntetett tevékenységek logikailag nem megfelelő sorrendben követik egymástés/vagy a megvalósítást veszélyeztetik.*</p>	<p>Hivatalbóli kezdeményező álláspontja szerint nem került meghatározásra, hogy mi számít logikailag megfelelő sorrendnek, technológiai sorrendnek, melyek a követendő organizációs instrukciók.</p>
<p>*”Az ütemterv logikailag nem megfelelő, ha a tevékenységek bemutatása során azok egymásutániságanem a technológiai sorrendnek megfelelően történik és/vagy az ütemterv nem és/vagy nem teljes körben veszi figyelembe az organizációs instrukciókat.”</p>	
<p>Hivatalbóli kezdeményező álláspontja szerint Ajánlatkérőnek a fenti meghatározásban rögzíteni kellett volna az Ajánlatkérő által elfogadott technológiai sorrendet, továbbá az sem egyértelmű, hogy milyen organizációs instrukcióknak, követelményeknek kellene megfelelnie az ütemtervnek.</p>	
<p>2. Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez az Ajánlattevő rendelt-e költségeket. (átadáshoz, vagy esetleges ellenőrzési feladathoz nem kell költségeket rendelni)</p>	
<p>Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő teljes körűen rendelt költségeket.</p>	<p>Hivatalbóli kezdeményező álláspontja szerint a szempont meghatározásából nem derül ki egyértelműen, hogy az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez történő költség-hozzárendelés mennyiben releváns az ütemterv szakmai megfelelősége szempontjából. További probléma, hogy nincs rögzítve ennek ellenőrzési módszertana. Amennyiben a készségi fok</p>

	<p>meghatározása miatt (és ez alapján a következő 3. alpontban szereplő fizetési ütemezés miatt) lenne ennek relevanciája, akkor sem megfelelő a szempont meghatározása. Ugyanis abból, hogy egy tevékenység elvégzésénél mennyi költsége merül fel az ajánlattevőnek, nem következik egyenesen az, hogy milyen készültségi foknál áll a teljesítés illetve milyen összegű számlát jogosult kiállítani. A számlázási feltételeket (részszámlák száma, maximális mértéke, benyújtásának időpontja stb.) pedig az ajánlatkérőnek kell meghatároznia, a költség-hozzárendelés emiatt sem releváns Hivatalbóli kezdeményező álláspontja szerint.</p>
<p>3. Az ütemterv alapján ellenőrizhető, hogy az ajánlattevő által benyújtani kívánt számlák összege arányos a műszaki készültséggel.</p>	<p>Hivatalbóli kezdeményező álláspontja szerint az elkészült tevékenységekhez rendelt költségek nem feltétlenül egyeznek meg a teljesítés műszaki készültségével. A pontozás valójában a költségek-számlák százalékos egyezősége alapján történik.</p>

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

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

annak az elvárásnak, hogy a gazdasági szereplők egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tehessenek.

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

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

25. A kezdeményező a jogsértő esemény megtörténtének 2023. december 18-át jelölte meg, amely napon indult a tárgyi közbeszerzési eljárás, míg a jogsértő eseményről való tudomásszerzés idejeként 2024. november 26-át jelölte meg, amely napon érkezett meg a közérdekű bejelentés.

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

27. A kezdeményező **2025. június 17-én** tett észrevételében rögzítette, hogy a Hatóság Útmutatója, valamint a Kbt. 76. § (6) bekezdésben foglaltak alapján az ajánlatkérőnek olyan értékelési szempontrendszer kell kidolgoznia, amely objektív szempontokon alapul, kerüli a szubjektív tényezőket, melyeknél nem kikövetkeztethető, nem nyomon követhető az ajánlatkérői pontozás. Az ajánlatkérő „I. Ütemterv” pontozása kapcsán megadott előírásból nem egyértelmű, hogy az ütemtervben feltüntetett tevékenységek pontosan milyen szempontok szerint követik egymást „logikailag megfelelő sorrendben”, illetve mik azok a „szükséges tevékenységek”, amelyeknek egymásra kell épülnie. A közbeszerzési dokumentumokban megadott táblázat szerint logikailag akkor megfelelő a sorrend, ha az technológiailag megfelelő, azonban ez sem minősül konkrét definíciónak és objektív meghatározásnak az értékelési részszempontokhoz elvégzendő mintafeladatokkal összefüggésben, mivel nincs további információ arról, hogy az ajánlatkérő szerint mely esetben megfelelő a technológiai sorrend, így az említett előírás teret adhat az ajánlatok önkényes értékelésére.

28. A kezdeményező rámutatott, hogy az ajánlatkérő saját maga hivatkozik arra, hogy az építőipar egy különleges terület, más mint a többi iparág, itt többféle technológia és teljesen eltérő munkaszervezési megoldások lehetségesek. Ebből következik, hogy a „logikailag megfelelő sorrendben” vagy a „szükséges tevékenységek” megjelölés nem kellően pontos és objektív meghatározása a feladatoknak, mivel ugyanazon cél többféle megoldási módozattal is elérhető, így az ajánlatkérő érvelésével ellentétben nagyfokú szubjektivitásnak enged teret az értékelés során az ilyesfajta előírás, ami hatással van a benyújtott projektervek egészére és összehasonlíthatóságára is.

29. A kezdeményező a számlázási feltételekkel kapcsolatban továbbra is fenntartja a jogorvoslat kezdeményezésében foglaltakat – annak megisméltése nélkül-, miszerint az előírás több ponton ellentétes a szerződés-tervezetben foglaltakkal, amelyek arra az eredményre vezethetnek, hogy az ajánlattevők különbözően értelmezik, mi számít megfelelő megajánlásnak az értékelési szempont kapcsán.

Az ajánlatkérő nyilatkozatai

30. Az ajánlatkérő **2025. június 11-én** tett észrevételében rögzítette, hogy a tárgyi közbeszerzési eljárás során teljes mértékben betartotta a vonatkozó jogszabályokat, és minden szükséges intézkedést megtett annak érdekében, hogy biztosítsa a jogszerű eljárást.

31. Az ajánlatkérő rámutatott, hogy a projektterv kiemelt jelentőséggel bír az építési beruházás tárgyú közbeszerzési eljárásokban, mivel bemutatásra kerül az organizációs helyszínrajz és terv, a műszaki és pénzügyi ütemterv, részletes Gantt-diagram, a munkafázisok sorrendisége, a költségvetés arányossága. Ezek mind olyan körülmények és szempontok, amelyek képesek minőségi (szakmai) sorrendiséget felállítani az ajánlatot benyújtó ajánlattevők között. Az alkalmazott értékelési részszerpont a Kbt. vonatkozó előírásainak teljes mértékben megfelel, különösen a Kbt. 76. § (6) bekezdésében foglalt követelménynek, amely szerint kizárólag olyan bírálati szempont alkalmazható, amely a szerződés tárgyához közvetlenül kapcsolódik. Jelen esetben a projektterv kidolgozottsága egyértelműen összefügg az ajánlatkérő által a szerződésben elvárt teljesítési követelményekkel, hiszen a keretmegállapodás alapján több helyszínen, különböző funkciójú épületekben és épületeken, gyakran szoros határidők és komplex szakági együttműködés mellett kell kivitelezni az építési feladatokat. Nem biztosított az ajánlatkérő számára önkényes döntési lehetőséget, mivel a 4. sz. részszerpont szakmai szempontok alapján értékelhető tényezőkön alapult, és nem sértette a Kbt. 2. § (1)–(5) bekezdésében foglalt alapelveket sem.

32. Az ajánlatkérő rögzítette, hogy az értékelési részszerpont célja nem egy elvont, formális követelmény, hanem konkrét szakmai és kapacitásbeli képesség mérésére szolgál. Az elvárt projektterv kötelező tartalmi elemei – organizációs helyszínrajz, műszaki és pénzügyi ütemterv, részletes Gantt-diagram, munkafázisok sorrendisége, költségvetés arányossága – mind olyan objektíven vizsgálható tényezők, amelyek alkalmasak az ajánlattevők közötti szakmai különbségek mérésére. A kiválasztási folyamat során különösen fontos volt annak vizsgálata, hogy a nyertes ajánlattevők milyen minőségben tudnak egyidejűleg több, egymással párhuzamosan zajló, különböző műszaki tartalmú és volumenű felújítási, korszerűsítési feladatot összehangolt módon lebonyolítani. Ezt a szakmaiságot az ajánlattevők részéről benyújtott projekttervek minősége képes megragadni és értékelhető módon kifejezni. A projektterv kidolgozottsága tehát nem egy általános javaslat vagy ötletgyűjtemény, hanem kifejezetten olyan műszaki, pénzügyi és szervezési dokumentációs egység, amely alapján az ajánlatkérő értékelni tudta az ajánlattevők szakmai képességét. Ezen tartalmi követelmények meghatározása és nyilvánosságra hozatala az Ajánlattételi Dokumentációban megtörtént. A pontozási módszer és az értékelés részletei előre rögzítésre kerültek, kizárva ezzel bármilyen önkényes értelmezést. A Kbt. 76. § (9)

bekezdése értelmében az ajánlatkérő jogosult olyan bírálati szempontot alkalmazni, amely a szerződés teljesítése szempontjából a legkedvezőbb ajánlat kiválasztását lehetővé teszi. Jelen eljárásban a kivitelezési ütemterv, az organizációs rugalmasság és a szakági kooperáció egyértelműen meghatározó tényezők a sikeres teljesítéshez. Az értékelési részszerzőpont tartalmi és formai követelményei, valamint pontozási metodikája megfelel a Kbt. 2. § (1)-(3) bekezdéseiben foglalt alapelveknek is: a verseny tisztasága, az esélyegyenlőség, az egyenlő bánásmód és az átláthatóság maradéktalanul érvényesültek. Minden ajánlattevő számára ugyanazon szempontok kerültek alkalmazásra, az ajánlatkérő a benyújtott dokumentációk alapján, előre meghatározott kritériumok szerint értékelt, kizárva mindenféle szubjektív értékelést. A projektterv értékelése során figyelembe vett tényezők – az ütemterv logikája, a költségek és teljesítések arányossága, a Gantt-diagram részletezettsége – mind szakmailag értékelhető, műszaki szempontrendszeren alapulnak, és érdemben elősegítik annak meghatározását, hogy az adott ajánlattevő szakmaisága, hozzáértése, felkészültsége milyen módon értékelhető. A fentiek fényében megállapítható, hogy az értékelési szempont nemcsak jogszerűen, de szakmailag is megalapozott módon került kialakításra.

33. Az ajánlatkérő rámutatott, hogy az ajánlattételi szakaszban egyetlen gazdasági szereplő sem nyújtott be kiegészítő tájékoztatás iránti kérelmet a projektterv értékelésére vonatkozóan, amely objektíve megerősíti, hogy az értékelési szempont nem volt félreérthető, túlságosan általános vagy értelmezhetetlen, valamint ezt támasztja alá azon érv is, hogy a beérkezett 3 db ajánlat mindegyike tartalmazott projekttervet, és egyik ajánlattevő sem kapott „0” pontot arra. Továbbá a tárgyi eljárás iránt érdeklődő gazdasági szereplők száma 18 db volt, de közülük egyik sem nyújtott be kiegészítő tájékoztatás iránti kérelmet azzal kapcsolatosan, hogy a 4. sz. értékelési részszerzőpont meghatározása vagy tartalma értelmezhetetlen, logikátlan vagy szubjektív volna.

34. Az ajánlatkérő rögzítette, hogy mind az esélyegyenlőség, mind az objektív értékelési szempontrendszer elvének betartása szerint járt el. A projektterv kidolgozása olyan komplex műszaki és szakmai előírásokat tartalmaz, amely az ajánlattevők szempontjából teljesen egzakt, érthető és szakmailag objektív volt. A bírálati szempontrendszer nem képez és nem is képzett önálló ajánlatkérői döntési lehetőséget, hiszen a szakmai alapokon meghatározott értékelési szempontrendszer egyébiránt a szakmai szabályokon, a releváns jogszabályokon és a technológiai meghatározásokon alapszik – pl.: logikai sorrend esetén első körben falazunk, majd vakolunk és csak azt követően tudunk festeni, stb. A munkafázisok technológia, megvalósíthatóság szempontjából mind térben és időben egymásra épülnek.

35. Az ajánlatkérő úgy ítélte meg, hogy mintafeladatokat, pénzügyi és műszaki ütemtervet is magába foglaló projektterv kidolgozásával tudja felmérni az ajánlattevők tekintetében, hogy a keretmegállapodás keretében tervezett nagy volumenű, sokrétű és összetett feladatokat térben és időben optimálisan milyen szakmai minőség mentén tudja megszervezni, elvégezni annak érdekében, hogy az ajánlatkérő biztosítani tudja az ingatlanállomány felújítása/fejlesztése/korszerűsítése vonatkozásában a folyamatosságot az üzemeltethetőség és a vagyoni érték megtartása, illetve a hasznosítható ingatlanállomány növelése érdekében. A jelen építési/felújítási beruházás eredményeként megvalósítani tervezett munkák együttes volumenére tekintettel már az eljárás megindításakor fontos szempont volt, hogy mind a pénzügyi, mind pedig a műszaki folyamatok logikai

sorrendisége, az ajánlatkérő, illetve nyertes ajánlattevő általi nyomon követhetősége és szerződés szerinti időbeli megvalósulása tartható legyen a kivitelezések során. A fő cél az, hogy a tervezett munkák elvégzése határidőben valósuljon meg a megfelelő műszaki színvonalon és minőségben. A határidő csúszása jelentős többlet költséget okozna az ajánlatkérőnek a vagyonkezelési feladatai ellátása tekintetében, illetve veszélyeztetné az egészségügyi és szociális ellátó intézmények esetében az Önkormányzat közszolgálati feladatainak megfelelő ellátását. A projektterv kidolgozásával tud megbizonyosodni az ajánlatkérő arról, hogy az egyes ajánlattevők a keretmegállapodás során párhuzamosan megrendelésre kerülő projektek tekintetében hogyan, milyen szakmaiság (minőség) mentén tudják vállalni a munkák szervezését, az egyes projekteknél a több szakágat felölelő felújítások esetén az elvégzendő munkák technológiai sorrendjét és a pénzügyi folyamatok ütemezését. Az eljárás eredményeként megkötött Keretmegállapodást követően a verseny újraindításával lebonyolított több, mint 40 projekt igazolja a kiválasztás során alkalmazott projektterv szükségét.

36. A mintafeladatok teljes egészében a keretegységárgyűjteményben megtalálható feladatokat és munkanemeket tartalmazzák, ezzel is ellenőrizve az ajánlattevők felkészültségét, hogy képes-e a leadott árainak beemelésére a mintafeladatokba, illetve esetleg kedvezőbb árat mutatni egy adott feladat megvalósítás során a több szereplős verseny érdekében. A projektterv kidolgozottsága értékelési szempont keretén belül elkészítendő mintafeladatok egyértelműen a jelen eljárásban foglalt építési beruházások folyamatához kapcsolódtak, az azokban szereplő feladatok részbeni, illetve pontosított műszaki paramétereinek meghatározását követően a keretmegállapodás hatályán belül szándékozott megvalósítani. Ez azt jelenti, hogy az ajánlatkérő azonos vagy hasonló tárgyú és munkanemre vonatkozó eseti megrendelést ad ki, mint amelyek a mintafeladatokban is megismerésre kerültek, így az összes érdeklődő, már az ajánlattételi időszakban tisztában lehetett azzal, hogy a kapacitásainak, felkészültségének és a megvalósításhoz szükséges szakmai tapasztalatoknak a birtokában van-e vagy sem. Ennek keretében az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentáció részeként rendelkezésre bocsátotta az egyes mintafeladatok összeállításához szükséges műszaki dokumentációkat, csakúgy, mint műszaki tartalmat, a különböző tervdokumentációt, árazatlan költségvetést, illetve az alaprajzokat. Azzal, hogy a projektterv keretén belül bemutatott mintafeladatok lefedik az eljárás eredményeként kötött keretmegállapodásban rögzített építőipari feladatok egy jelentős részét, egyértelműen megvalósul az a követelmény, hogy az értékelési szempontoknak a szerződés tárgyához kell kapcsolódnuk.

37. Az ajánlatkérő rámutatott, hogy az értékelés kizárólag szakmai alapokon nyugszik, az értékelési szempontrendszer több lépcsős pontozási rendszere is ezt támasztja alá, a benne foglaltak teljeskörűen körbeírt és szakmailag meghatározott tartalom szerint. A szóban forgó értékelési szempont vonatkozásában meghatározásra került, hogy a mintafeladatoknak milyen kötelező elemekkel kell rendelkezniük (organizációs helyszínrajzok és tervelírások, műszaki és pénzügyi ütemterv, konkrét munkafázisok összefoglalása, valamint árazott költségvetések). Az egyes elemek tekintetében részletes követelmények kerültek megfogalmazásra, például a munkafázisok tartalmi elemei, a műszaki és ütemtervekben foglalt határidők és a formai követelmények. A tárgyi értékelési szempont esetében a pontozás módszere került alkalmazásra, minden egyes pont esetében objektív, visszaellenőrizhető és pontosan rögzített pontozási

követelményeket fogalmazott meg. Az előre megjelölt elvárások szerint került elbírálásra az ajánlattevők által benyújtott dokumentumok.

38. Az ajánlatkérő rögzítette, hogy az is egyértelműen megállapítható, hogy semmilyen ellentmondás nem áll fenn a szerződéstervezet és az értékelési részszerzőpont között. A szerződéstervezetben foglalt számlázási rendelkezések kifejezetten arra az esetre vonatkoznak, amikor a nyertes ajánlattevő a keretmegállapodás alapján konkrét feladatot teljesít, a mintafeladatok pedig az ajánlattétel időszakában nem kerültek konkrét összeggel rögzítésre, hanem azokat az ajánlattevők árazták be saját kalkulációjuk alapján. Ezáltal nem volt szükség az ajánlatkérő részéről előzetesen megadni a mintafeladatok becsült értékét, a szerződéstervezet pedig a nyertes ajánlat szerinti végösszeg alapján megfelelő módon alkalmazandó.

39. Az ajánlatkérő rámutatott, hogy a dokumentáció teljes mértékben megfelelt az Európai Unió Bírósága C-23/20 sz. ügyben hozott ítéletében foglalt elvárásnak: az eljárás minden feltételét és részletes szabályait világosan, pontosan és egyértelműen fogalmazta meg.

40. Az ajánlatkérő kiemelte, hogy a közbeszerzési eljárás eredményeként a maximális, azaz három darab ajánlattevővel kötötte meg a keretmegállapodást. Ebből következően a 4. sz. értékelési részszerzőpont – tekintettel arra, hogy a keretmegállapodásba bekerülő ajánlattevők száma a benyújtott érvényes ajánlatok számával megegyezett – semmilyen módon nem befolyásolta a nyertesek körét, azaz a sorrendiség vagy az értékelési módszer alkalmazása a verseny torzításához nem vezetett, valamint alátámasztja, hogy a 4. sz. értékelési részszerzőpontban megfogalmazott követelmények világos, egyértelmű, és nem túl általánosan megfogalmazott feltételeket tartalmaztak. A verseny torzításának hiánya abból is objektíven megállapítható, hogy az eljárásban mindhárom benyújtott ajánlat érvényes volt, s mivel az ajánlatkérő a maximálisan meghatározott három ajánlattevővel kötötte meg a keretmegállapodást, így egyik ajánlattevő sem szenvedett hátrányt, és a projektterv kidolgozottsága részszerzőpont sem eredményezett kizárást vagy a verseny szűkítését.

41. Az ajánlatkérő rögzítette, hogy az értékelés folyamata a teljes szakmaiságot tükrözte, amelyet az előzetesen rögzített bírálati dokumentáció és az értékelőlap tartalma egyaránt megerősít. Az értékelés során minden egyes ajánlattevő azonos szempontrendszer alapján került elbírálásra, amely a Kbt. 76. § (6)-(10) bekezdései szerinti követelményeket – az értékelési szempontok világosságát, tárgyilagosságát és szerződés tárgyához való kapcsolódását – teljes mértékben kielégítette. Az értékelőlapon egyértelműen kitűnik, hogy a pontszámok meghatározása nem önkényes módon, hanem kizárólag az előzetesen megállapított, konkrét és szakmailag indokolt részszerzőpontok alapján történt. Az értékelőlapon feltüntetett indokolások alapján egyértelműen megállapítható továbbá, hogy az egyes ajánlattevőknél a pontlevonásokat nem az értékelési részszerzőpont értelmezhetetlensége, általánossága vagy szubjektivitása idézte elő, hanem azok a konkrétan és előzetesen rögzített követelmények teljesülésének hiányára vezethetők vissza. A szakmaiság biztosítása érdekében több, építőipari szakterületen széles körben alkalmazott, szakmailag elismert segédanyag és forrás került figyelembe véve.

42. Az ajánlatkérő hivatkozott számos Döntőbizottsági határozatra és bírósági döntésre, amely az álláspontját támasztja alá.

43. Az ajánlatkérő a fentiek alapján kérte a Döntőbizottságot, hogy a jogorvoslati kérelmet, mint alaptalant utasítsa el.

44. Az ajánlatkérő **2025. július 7-én** tett észrevételében rögzítette, hogy a kezdeményező azt kifogásolta, hogy az értékelési szempontrendszerben szereplő „logikailag megfelelő sorrend” és „szükséges tevékenységek” meghatározása nem elégségesen objektív, és szubjektív értékelést eredményezhet. Azonban a közbeszerzési eljárás során alkalmazott értékelési szempontok és azok meghatározása teljes mértékben megfelelnek a Kbt. 76. § (6) bekezdésének, amely szerint az értékelési szempontoknak szakmai szempontoknak kell alapulniuk és mérhetőeknek kell lenniük. A „logikailag megfelelő sorrend” és a „szükséges tevékenységek” meghatározása a kivitelezési folyamatban szakmai szabályok és az egyes szakági munkák technológiája alapján történt, azok meghatározzák az elvégzendő munkák technológiai sorrendjét, illetve a munkavégzés során a lehetséges párhuzamosságokat. Az építőiparban alkalmazott munkafázisok sorrendjét a kivitelezéshez használt szakmai dokumentációk, mint például az Építőipari Kivitelezési Kézikönyv és az Építésügyi Műszaki Irányelvek (ÉMI) egyértelműen szabályozzák, az egyes munkanemek, alkalmazott anyagok beépítési útmutatói pedig meghatározzák azokat a szabályokat, amelyek egyértelművé teszik az adott projektnél a technológiai sorrendben annak pontos helyét, időpontját. Az ajánlatkérő az értékelési szempontrendszerben figyelembe vette ezen szakmai forrásokban megfogalmazott előírásokat, biztosítva ezzel, hogy az értékelés nem hagy helyet szubjektív döntéseknek. A logikai sorrend és a szükséges tevékenységek meghatározása tehát nemcsak jogszerű, hanem egyértelműen szakmai alapokon nyugszik, és biztosítja, hogy az értékelés objektív legyen. Az értékelési szempontrendszer világos meghatározása megakadályozza, hogy bármely ajánlattevő a saját kívánalmai szerint értelmezze a pontozást. Az iparági gyakorlatot figyelembe véve egy építési munkálat során például a falazást nem lehet megelőzni a vakolással, mert az előbbinek szükséges alapot ad, és a későbbi munkák is a már elvégzett feladatok logikai sorrendjére építenek. Ezek szakmai alapvetések, ugyan nem rögzíthetők jogszabályban, mert minden projekt más és más munkanemeket, anyagokat, technológiákat tartalmaz, ezért normatívan nem szabályozható. Ezt a gyakorlatot mindegyik ajánlattevő számára egyformán értékeltük, tehát nem volt lehetőség szubjektív döntésekre.

45. Az ajánlatkérő rámutatott, hogy a Döntőbizottság D.299/27/2011. számú határozata is rögzíti, hogy az értékelési szempontok objektivitása nemcsak azok elnevezéséből következik, hanem elsősorban abból, hogy a közbeszerzési eljárás során alkalmazott szempontok világosan és pontosan meghatározottak, a közbeszerzési dokumentációban előre rögzítettek. Az értékelési szempontrendszer tehát nemcsak jogszerű, hanem a Döntőbizottság és az iparági gyakorlatok szerint is helytálló és objektív.

46. Az ajánlatkérő rögzítette, hogy a kezdeményező az építőipari munkák sajátosságait figyelembe véve érvel, hogy a feladatok többféle megoldási módon is elérhetők, így a „logikailag megfelelő sorrend” nem elégségesen pontos és objektív meghatározás. Azonban éppen az építőipari munkák komplexitása és sokszínűsége indokolja, hogy az ajánlatkérő a munkák sorrendjét és a szükséges tevékenységeket szakmai alapokon, szakmai szabályok és építéstechnológiai irányelvek alapján határozza meg. Az építőipar sajátos munkafolyamatait, amelyeknél a különböző szakágak és munkafázisok szoros összhangot igényelnek, világosan indokolják, hogy az értékelési szempontrendszer

szigorúan szakmai alapon és az iparági gyakorlatnak megfelelően történik. A különböző megoldási módok létezése nem jelenti azt, hogy a feladatok értékelése szubjektív lenne. Az ajánlatkérő kizárólag olyan szakmai szempontokat alkalmazott, amelyek az iparági gyakorlat és a műszaki irányelvek alapján egyértelműen meghatározhatóak és értékelhetőek. Az értékelés tehát nem ad helyet szubjektív döntéseknek, hanem az ajánlattevők szakmai felkészültségét és a feladatok megoldásához való hozzáállásukat objektíven és mérhetően értékeli.

47. Az ajánlatkérő rámutatott, hogy a kezdeményező a számlázási előírásokkal kapcsolatban felveti, hogy azok nem biztosítják az esélyegyenlőséget, mivel az ajánlattevők különbözően értelmezhetik, mi számít megfelelő megajánlásnak az értékelési szempont kapcsán. A számlázási ütemterv az ajánlattevők árazott költségeivel összhangban lett értékelve. Az értékelési szempontrendszer nem a számlázási ajánlatokat hasonlította össze, hanem azt vizsgálta, hogy az ajánlattevők árazott költségei és a műszaki ütemterv mennyire felelnek meg a közbeszerzési dokumentációban meghatározott követelményeknek. Mivel az ajánlattevők saját költség-hozzárendeléseik alapján állították össze a pénzügyi ütemtervet, az értékelés a már előre meghatározott szakmai szempontok és számlázási szabályok alapján történt. Az értékelési szempontok előre rögzítése biztosította, hogy a verseny tisztasága és átláthatósága érvényesüljön. Kizárólag olyan szakmai és pénzügyi szempontokat alkalmazott, amelyek teljes mértékben megfeleltek a közbeszerzési jogszabályoknak és a Kbt. előírásainak.

48. Az ajánlatkérő rámutatott, hogy a következő Döntőbizottsági határozatok is alátámasztják a jogszerűségét. D.299/27/2011., D.555/22/2020., D.414/17/2024., D.15/25/2024., D.387/15/2019., D.247/21/2022., D.165/17/2021., D.800/16/2010., D.908/14/2010., D.141/19/2012., D.463/18/2023. D.58/33/2025 Hivatkozott a Fővárosi Törvényszék 106.K.700.597/2024/16. számú ítéletére is, amely alátámasztotta az általa előadottak jogszerűségét.

A Döntőbizottság eljárása, döntése és annak indokai

49. A Döntőbizottság rögzíti, hogy az ajánlatkérő a tárgyi közbeszerzési eljárását 2023. december 18-án indította meg, így a jelen jogorvoslati eljárás során anyagi jogi kérdésekben az e napon hatályos rendelkezéseit vette figyelembe, míg a jogorvoslati kezdeményezés 2025. május 27-én került előterjesztésre, így eljárásjogi szempontból az ezen a napon hatályos jogszabályokat vette figyelembe.

50. A kezdeményező egy kezdeményezési elemben foglalta össze az ajánlatkérő által megvalósított jogsértést, amelyet a Döntőbizottság az alábbiak szerint vizsgált meg.

51. A Döntőbizottságnak a kezdeményezés keretein belül maradván vizsgálata során abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az ajánlatkérő megsértette-e a Kbt. 50. § (4) bekezdésének, továbbá a Kbt. 76. § (6) bekezdés b) pontjának, valamint a Kbt. 2. § (1)-(2) bekezdésében foglalt alapelvekre tekintettel a Kbt. 76. § (6) bekezdésének c) pontját.

52. A Döntőbizottság a kezdeményezés vizsgálata során az alábbi jogszabályi rendelkezéseket vette figyelembe.

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

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

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

(3) Az ajánlatkérő és a gazdasági szereplők a közbeszerzési eljárásban a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően kötelesek eljárni. A joggal való visszaélés tilos.

(4) Az ajánlatkérőnek a közpénzek felhasználásakor a hatékony és felelős gazdálkodás elvét szem előtt tartva kell eljárnia.

(5) Az Európai Unióban letelepedett gazdasági szereplők és a közösségi származású áruk számára a közbeszerzési eljárásban nemzeti elbánást kell nyújtani. Az Európai Unión kívül letelepedett gazdasági szereplők és a nem közösségi származású áruk számára a közbeszerzési eljárásban nemzeti elbánást Magyarországnak és az Európai Uniónak a közbeszerzések terén fennálló nemzetközi kötelezettségeivel összhangban kell nyújtani.

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

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

b) nem biztosíthatnak önkényes döntési lehetőséget az ajánlatkérőnek, hanem mennyiségi vagy szakmai szempontok alapján értékelhető tényezőkön kell alapulniuk;

c) biztosítaniuk kell a 2. § (1)–(5) bekezdésében foglalt alapelvek betartását.

53. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a kezdeményező több okból is állítja a kezdeményezésében, hogy az ajánlatkérő által a felhívás 5.1.10. pontjában a 4. értékelési részszerzőpontként alkalmazott pontozási módszer nem felel meg a Kbt. követelményeinek. Ezen állítását a következőkre alapozza.

54. A kezdeményező a projektterv kidolgozottsága értékelési részszerzőpont I. Ütemterv (műszaki és pénzügyi) 1-3. pontjaiban rögzített pontkiosztási módszer meg nem felelősségét állítja tekintettel arra, hogy álláspontja szerint:

1.) Az I. 1. pontban meghatározott pontkiosztás módszere nem megfelelő, mivel

a.) Nem rögzíti egyértelműen, hogy mi számít logikailag megfelelő sorrendnek az ajánlatkérő szerint.

b.) Nem határozza meg, melyek a szükséges tevékenységek, amelyeket tartalmaznia kell az ütemtervnek.

c.) Nem rögzíti egyértelműen, hogy milyen fajtájú és mennyiségű hiányosság esetén tekinthető az ütemterv olyannak, amely a megvalósítást nem veszélyezteti.

d.) Nem került meghatározásra, hogy mikor nem áttekinthető a tevékenységek egymásra épülése.

e.) Nem került meghatározásra, hogy mi a technológiai sorrend, melyek a követendő organizációs instrukciók, mivel az ajánlatkérőnek meghatározásban rögzíteni kellett volna az Ajánlatkérő által elfogadott technológiai sorrendet, továbbá az sem egyértelmű, hogy milyen organizációs instrukcióknak, követelményeknek kellene megfelelnie az ütemtervnek.

- 2.) Az I. 2. pontban meghatározott pontkiosztás módszere nem megfelelő, mivel
- a.) A szempont meghatározásából nem derül ki egyértelműen, hogy az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez történő költség-hozzárendelés mennyiben releváns az ütemterv szakmai megfelelősége szempontjából.
 - b.) Nincs rögzítve az a.) pontban meghatározottak ellenőrzési módszertana. Amennyiben a készültségi fok meghatározása miatt lenne ennek relevanciája, akkor sem megfelelő a szempont meghatározása.
- 3.) Az I. 3. pontban meghatározott pontkiosztás módszere nem megfelelő, mivel az elkészült tevékenységekhez rendelt költségek nem feltétlenül egyeznek meg a teljesítés műszaki készültségével. A pontozás valójában a költségek-számlák százalékos egyezősége alapján történik.

55. Az ajánlatkérő álláspontja szerint az organizációs helyszínrajz, műszaki és pénzügyi ütemterv, részletes Gantt-diagram, munkafázisok sorrendisége, költségvetés arányossága – mind olyan objektíven vizsgálható tényezők, amelyek alkalmasak az ajánlattevők közötti szakmai különbségek mérésére. A kiválasztási folyamat során különösen fontos volt annak vizsgálata, hogy a nyertes ajánlattevők milyen minőségben tudnak egyidejűleg több, egymással párhuzamosan zajló, különböző műszaki tartalmú és volumenű felújítási, korszerűsítési feladatot összehangolt módon lebonyolítani. Ezt a szakmaiságot az ajánlattevők részéről benyújtott projekttervek minősége képes megragadni és értékelhető módon kifejezni. A projektterv kidolgozottsága tehát nem egy általános javaslat vagy ötletgyűjtemény, hanem kifejezetten olyan műszaki, pénzügyi és szervezési dokumentációs egység, amely alapján az ajánlatkérő értékeln tudta az ajánlattevők szakmai képességét. A bírálati szempontrendszer nem képez és nem is képzett önálló ajánlatkérői döntési lehetőséget, hiszen a szakmai alapokon meghatározott értékelési szempontrendszer egyébiránt a szakmai szabályokon, a releváns jogszabályokon és a technológiai meghatározásokon alapszik – pl.: logikai sorrend esetén első körben falazunk, majd vakolunk és csak azt követően tudunk festeni, stb. A munkafázisok technológia, megvalósíthatóság szempontjából mind térben és időben egymásra épülnek.

56. Az ajánlatkérő kiemelte, hogy az építőipari munkák komplexitása és sokszínűsége indokolja, hogy az ajánlatkérő a munkák sorrendjét és a szükséges tevékenységeket szakmai alapokon, szakmai szabályok és építéstechnológiai irányelvek alapján határozza meg. Az építőipar sajátos munkafolyamatait, amelyeknél a különböző szakágak és munkafázisok szoros összhangot igényelnek, világosan indokolják, hogy az értékelési szempontrendszer szigorúan szakmai alapon és az iparági gyakorlatnak megfelelően történik. A különböző megoldási módok létezése nem jelenti azt, hogy a feladatok értékelése szubjektív lenne.

57. Az ajánlatkérő a kezdeményező számlázással kapcsolatban tett megállapításaival kapcsolatban rögzítette, a számlázási ütemterv az ajánlattevők árazott költségeivel összhangban lett értékelve. Az értékelési szempontrendszer nem a számlázási ajánlatokat hasonlította össze, hanem azt vizsgálta, hogy az ajánlattevők árazott költségei és a műszaki ütemterv mennyire felelnek meg a közbeszerzési dokumentációban meghatározott követelményeknek. Mivel az ajánlattevők saját költség-hozzárendeléseik alapján állították össze a pénzügyi ütemtervet, az értékelés a már előre meghatározott

szakmai szempontok és számlázási szabályok alapján történt. Az értékelési szempontok előre rögzítése biztosította, hogy a verseny tisztasága és átláthatósága érvényesüljön. Kizárólag olyan szakmai és pénzügyi szempontokat alkalmazott, amelyek teljes mértékben megfeleltek a közbeszerzési jogszabályoknak és a Kbt. előírásainak.

58. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a kezdeményező által kifogásolt projektterv értékelését bemutató táblázat az alábbiakat tartalmazta.

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

Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő teljes körűen rendelt költségeket.	20
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő csak részben rendelt költségeket (maximum 4 tevékenységhez nem rendelt költséget).	15
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő csak részben rendelt költséget (maximum 8 tevékenységhez nem rendelt költséget).	10
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő csak részben rendelt költséget (maximum 12 tevékenységhez nem rendelt költséget).	5
Az ütemtervben feltüntetett tevékenységekhez (átadások, vagy esetleges ellenőrzési feladatok kivételével) Ajánlattevő hiányosan rendelt költséget (12-nél több tevékenységhez nem rendelt költséget).	0
3. Az ütemterv alapján ellenőrizhető, hogy az ajánlattevő által benyújtani kívánt számlák összege arányos a műszaki készülettel.	Kiosztható pontszámok: 0-5-10
Valamennyi számla összege +/- 5 %-ban megfelel a számla kibocsátásáig elkészült tevékenységekhez rendelt költségek összegével.	10

A benyújtani tervezett számlák között van legalább 1 db olyan, melynek összege több, mint +/- 5 %-ban eltér a számla kibocsátásáig elkészült tevékenységekhez rendelt költségek összegétől.	5
A benyújtani tervezett számlák között van legalább 3 db olyan, melynek összege több, mint +/- 5 %-ban eltér a számla kibocsátásáig elkészült tevékenységekhez rendelt költségek összegétől.	0

59. A Döntőbizottság rögzíti, hogy áttekintette az ajánlatkérő által hivatkozott döntéseket, és ezeket figyelembe véve, a jelen ügy egyediségét szem előtt tartva hozta meg a döntését azzal, hogy az ajánlatkérő által hivatkozott döntések más-más tényállás mellett és más jogsértést állítva/megállapítva születtek meg.

60. A Kúria a Kfv.VI.37.090/2019/4. számú ítéletében többek között rögzítette, hogy „(40) A kiemelt jogszabályi rendelkezésekből látható, hogy az ajánlatkérőnek kell a közbeszerzési igényét meghatározni, ennek körében az egyes felételeket maga szabja meg. Elvárásait úgy kell megfogalmazni, hogy az alapján az ajánlattevők képesek legyenek egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tenni. Ehhez elengedhetetlenül szükséges a közbeszerzés tárgyának egyértelmű meghatározása. A közbeszerzési eljárás dokumentumainak koherens rendszert kell alkotniuk, azok nem lehetnek sem önmagukban, sem egymással ellentétesek. Az azonos tartalmat azonosan kell körülírni, az eltérő szövegezés ugyanis eltérő tartalmat feltételez. Az érvényes ajánlattétel feltételeiben az ajánlattevők nem lehetnek bizonytalanságban, hiszen akkor nem tudnak egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tenni.

(41) Az ajánlatkérő az általa közölt feltételekhez kötve van, az egyes előírásainak utóbb sem tulajdoníthat olyan tartalmat, amely abból egyértelműen és világosan nem következik.

(42) Az ajánlatkérő az ajánlatot akkor nyilváníthatja érvénytelennek, ha az nem felel meg az ajánlati felhívásban, a dokumentációban, vagy más közbeszerzési dokumentumban meghatározott feltételnek. Az ajánlatkérő által ki nem nyilvánított, a lehetséges ajánlattevők előtt kifejezetten meg nem jelenített elvárás az ajánlattevőkön számon nem kérhető, az ilyen követelmény nem teljesítése érvénytelenségre alapot nem adhat.”

61. A Döntőbizottság rámutat, hogy az építőipar eltér a többi ipari ágazattól, mivel más a termelészervezés módja, eltérőek a kockázatok, a felelőségek megosztása. Emiatt más iparágakhoz képest az építőiparban eltérő előírásokat kell alkalmazni. Emellett az előre nem látható körülmények és események jóval nagyobb számban jelentkeznek, mint más iparágban.

Az építőipar sajátossága az is, hogy minden esetben egyedi műszaki feladatot kell megoldani, egyedi „eredmény” készül, ami nagy értékű és hosszú élettartamú. Figyelemmel kell lenni arra is, hogy egy épület létrehozása komplex, egyedi tervezési-műszaki-kivitelezési feladatok megvalósítását igényli. Egy ilyen komplex folyamat megvalósítására többféle technológia és teljesen eltérő munkaszervezési megoldások

lehetőségek, továbbá a kivitelezésben számos szereplő vesz részt, az ő feladataik ellátásának összehangolása is alapvető fontosságú.

62. Az ajánlatkérő felelőssége, hogy a kivitelező kiválasztására szolgáló szempontjait egyértelműen meghatározza, valamint az is, hogy a kivitelezési munkákat átgondoltan, a későbbi szerződésmódosítások elkerülésére törekedve készítse elő, melynek egyik eszköze lehet a projektterv is.

63. A Döntőbizottság rámutat, hogy a közbeszerzési eljárás célja a szerződés megkötése és teljesítése. A közbeszerzési eljárás előkészítési és lebonyolítási, szakaszaiban az ajánlatkérő kötelessége, hogy a közbeszerzési eljárást megfelelő alapossággal készítse elő és folytassa le. A közbeszerzési dokumentumoknak alkalmasnak kell lenniük arra, hogy a gazdasági szereplők műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható, és gazdasági szempontból reális ajánlatot nyújtsanak be. Az ajánlatkérőnek a közbeszerzési eljárás e szakaszaiban a fenti kötelezettségei teljesítésére figyelemmel kell eljárnia.

64. A Döntőbizottság álláspontja szerint, mely szerint a felhívás 5.1.10. pontjának 4. alpontjában meghatározott értékelési szempont, amely a projektterv kidolgozottságát értékelte, értékelési szempontként történő alkalmazása jogszerű abban az esetben, amennyiben az értékelési szempont objektíven kerül meghatározásra, és amely értékelési részszempontból megállapítható, hogy az kizárja a szubjektív értékelhetőség lehetőségét. Ennek eldöntésére nincs előre meghatározott zsinórmérték, mindig az adott közbeszerzési eljárás sajátosságaira és körülményeire tekintettel lehet ekörben döntést hozni.

65. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a fentiekben ismertetettek alapján a kezdeményező álláspontja szerint az értékelési részszempont pontozása az I. 1-3. pontok vonatkozásában nem objektív, így az nem felel meg a Kbt. előírásainak.

66. A Döntőbizottság elsőként a „Projektterv kidolgozottsága értékelési részszempont I. Ütemterv (műszaki és pénzügyi)” 1. pontjában meghatározott előírás jogszerűségét vizsgálta meg.

67. A Döntőbizottság rámutat, hogy az ajánlatkérő ezen pontban azt várta el az ajánlattevőktől, hogy az ütemtervben úgy tüntesse fel az elvégzendő tevékenységeket, hogy azok teljeskörűek legyenek, logikailag megfelelő sorrendben kövessék egymást, valamint azok egymásra is épüljenek.

68. Az ajánlatkérő 0-30 pont között határozta meg a kiosztható pontok számát oly módon, hogy 30 pont volt adható abban az esetben, amennyiben az ütemtervben feltüntetett tevékenységek logikailag megfelelő sorrendben követik egymást, tartalmaznak minden szükséges tevékenységet, és a tevékenységek egymásra épülése áttekinthető. 15 pont volt adható abban az esetben, ha logikailag megfelelő sorrendben követik a tevékenységek egymást, de nem tartalmaznak minden szükséges tevékenységet, azonban ez a hiány nem veszélyezteti a megvalósítást, és a tevékenységek egymásra épülése áttekinthető. Abban az esetben 0 pont az értékelés, ha az ütemtervben feltüntetett tevékenységek logikailag nem megfelelő sorrendben követik egymást, azaz azok bemutatásának egymásutániséga nem a technológiai sorrendnek megfelelően történik, és ez veszélyezteti a magvalósítást.

69. A Döntőbizottság rögzíti, hogy osztotta a kezdeményező által megfogalmazott álláspontot, azaz a Döntőbizottság szerint nem került tisztázásra sem a felhívásban, sem az egyéb közbeszerzési dokumentumban az, hogy az ajánlatkérő mit ért „logikailag megfelelő sorrenden”, nem került meghatározásra, hogy az ajánlatkérő mit ért a „minden szükséges tevékenység” alatt, nem került meghatározásra az sem, hogy mely esetekben áttekinthető a tevékenységek egymásra épülése. Ezen felül az ajánlatkérő nem határozta meg, hogy mely esetben veszélyezteti/nem veszélyezteti a megvalósítást az, hogy nem minden szükséges tevékenységet tartalmaznak a benyújtott projektervek, valamint az sem került rögzítésre az ajánlatkérő által, hogy melyek azok a tevékenységek, amelyek veszélyeztetik/nem veszélyeztetik a projekttervben szereplő építések megvalósítást. Az ajánlatkérő nem határozta meg továbbá, hogy milyen technológiai sorrendet tartana megfelelőnek, és ezen sorrend megfelelőségét/nem megfelelőségét az adott projektervek során mire alapozza.

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

71. A Döntőbizottság a fentiek alapján megállapította, hogy az ajánlatkérő által a felhívás 5.1.10. pontban meghatározott 4. értékelési részszerzőpont tekintetében a „Projektterv kidolgozottsága értékelési részszerzőpont I. Ütemterv (műszaki és pénzügyi) 1. pontjában megfogalmazott előírások nem objektívek, azok alapján az ajánlatkérő nem tudta objektíven, transzparens módon értékelni a benyújtott projekterveket, így az ajánlatok értékelése sem lehetett objektív, ezáltal az ajánlatkérőnek lehetősége nyílt arra, hogy önkényes döntést hozzon a bírálata során, és hogy ne mennyiségi vagy szakmai szempontok alapján értékelhető tényezőkre alapítsa a döntését.

72. A Döntőbizottság rögzíti, hogy eltekintett a „Projektterv kidolgozottsága értékelési részszerzőpont I. Ütemterv (műszaki és pénzügyi) 2. és 3. pontjával kapcsolatban állított jogsértés vizsgálatától, tekintettel arra, hogy az ajánlatkérő által az 1. pontban megvalósított jogsértéssel az egy kezdeményezési elembe állított jogsértés megállapításra került, a 2. és 3. pontok vizsgálata során megállapított esetleges további jogsértés nem tenné terhesebbé az ajánlatkérő helyzetét, illetőleg azok esetleges nem jogsértő mivolta esetén is jogsértő maradna a kezdeményezés.

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

74. A Döntőbizottság a Kbt. 165. § (2) bekezdés d) pontja alapján megállapítja az ajánlatkérő jogsértését, továbbá bírságot szabott ki.

75. A Kbt. 165. § (4) bekezdése szerint a (3) bekezdés d) pontja szerinti bírság összege – a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – a közbeszerzési eljárás becsült értékének, illetve részajánlattétel esetében a jogorvoslattal érintett rész értékének legfeljebb 10%-a. A Kbt. 165. § (11) bekezdése szerint a Közbeszerzési Döntőbizottság annak eldöntésében, hogy indokolt-e a bírság kiszabása, valamint a bírság összegének megállapításában az eset összes körülményét, így különösen

- a) a jogsértés súlyát,
- b) a közbeszerzés tárgyát és értékét,
- c) a jogsértésnek a közbeszerzési eljárást lezáró döntésre gyakorolt befolyását,
- d) az e törvénybe ütköző magatartásnak az adott közbeszerzés vonatkozásában történt ismételt tanúsítását,
- e) a jogsértés megtörténte és a jogorvoslati eljárás megindítása között eltelt hosszú időtartamot,
- f) támogatásból megvalósult beszerzés esetén azt a körülményt, ha a jogsértéshez más szerv eljárásában a támogatás visszafizetésére vonatkozó szankció kapcsolódhat figyelembe veszi. A bírság összegének megállapításakor figyelembe kell venni azt is, ha a jogsértés nyilvánvalóan szándékos volt.

76. A Döntőbizottság jelen esetben további jogkövetkezményként a bírság kiszabását indokoltnak tartotta, mert az ajánlatkérő jelentős jogsértést követett el azzal, hogy nem objektív módon határozta meg a 4. értékelési részszerpontot. A Döntőbizottság a bírságkiszabás indokoltsága és a bírság összegének megállapítása során az eset összes körülményét figyelembe vette.

77. A Döntőbizottság a bírság összegére vonatkozó döntése során az ajánlatkérő javára értékelte azt, hogy:

- azt, hogy az ajánlatkérővel szemben a Döntőbizottság több jogorvoslati eljárásban Kbt.-be ütköző jogsértést állapított meg – D.289/2023., D.278/2023., D.381/2022. – (a Kbt. 165. § (11) bekezdés d) pontja),
- nem lehetett azt megállapítani, hogy az ajánlatkérő rosszhiszeműen járt el, vagy a jogsértés nyilvánvalóan szándékos volt, mert e körülményekre semmilyen tényező nem utalt.

78. A Döntőbizottság a bírság összegére vonatkozó döntése során az ajánlatkérő terhére értékelte az alábbi körülményeket:

- a jogsértés súlyát, mert az ajánlatkérő jelentős jogsértést követett el azzal, hogy nem objektív módon határozta meg a 4. értékelési részszerpontot (a Kbt. 165. § (11) bekezdés a) pontja),
- a jogsértés befolyását a közbeszerzési eljárást lezáró döntésre, tekintettel arra, hogy a nem objektíven meghatározott értékelési részszerpont elzárhatott potenciális ajánlattevőket a közbeszerzési eljárásról való indulástól (a Kbt. 165. § (11) bekezdés c) pontja),
- azt, hogy a jogsértés nem reparálható, mivel az ehhez kapcsolódó közbeszerzési eljárást lefolytatták.

79. A Döntőbizottság a bírság összegére vonatkozó döntése során nem értékelte az alábbi körülményeket:

- a közbeszerzés tárgyát, mivel a közbeszerzés tárgya nem függött össze a megvalósított jogsértéssel, valamint a közbeszerzés becsült értékét, tekintettel arra, hogy azt az ajánlatkérő határozta meg a közbeszerzési eljárás előkészítése során (a Kbt. 165. § (11) bekezdés b) pontja),
- a jogsértés megtörténte és a jogorvoslati eljárás megindítása között eltelt időtartamot, mivel az nem volt jelentős mértékű (a Kbt. 165. § (11) bekezdés e) pontja),

- azt, hogy a jogsértéshez más szerv eljárásában a támogatás visszafizetésére vonatkozó szankció kapcsolódhat, mert a közbeszerzés nem támogatásból valósult meg (a Kbt. 165. § (11) bekezdés f) pontja).

80. E szempontokat összességében mérlegelve a Döntőbizottság a rendelkező részben megállapított összegű bírságot tartotta indokoltnak.

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

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

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

B u d a p e s t, 2025. július 23.

Dr. Schaller Emil sk
közbeszerzési biztos,
az eljáró tanács elnöke

Bankóné Nagy Helga sk
közbeszerzési biztos

Pulainé Dr. Horváth Hajnalka sk
közbeszerzési biztos

A kiadmány hitelül:

Kovács Krisztián
titkárságvezető

Kapják: (kizárólag elektronikus úton)

1. Kezdeményező képviselője
2. Ajánlatkérő képviselője
3. Nemzeti Fejlesztési Központ
4. Közbeszerzési Hatóság Titkársága