



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

---

**Az ügy iktatószáma:** D.80/35/2022.

**A tanács tagjai:** Dr. Peleskey Viktória közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke, Bán János közbeszerzési biztos, Dr. Virágh Norbert közbeszerzési biztos

**A kérelmező:** MG Építész Kft.  
(Budapest, Szarvas Gábor út 42/a. al. 1.)

**A kérelmező képviselője:** Dr. Bujdosó Gabriella ügyvéd  
(Budapest, Szarvas Gábor út 42/A.)

**Az ajánlatkérő:** Velencei-tó és Térsége, Váli-völgy, Vértes Térségi Fejlesztési Tanács  
(Gárdony, Tópart u. 17.)

**Az ajánlatkérő képviselője:** Dr. Pete Judit ügyvéd  
Dr. Wellmann-Kiss Katalin ügyvéd  
NAGY ÉS KISS Ügyvédi Iroda  
(Budapest, Szabadság tér 7.)

**Az egyéb érdekelt:** Global Terv Kft.  
(Budapest, Stefánia út 81.)

**Az egyéb érdekelt képviselője:** Dr. Németh Ferenc felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó  
(Halásztelek, Megyedülő u. 27. B ép.)

**A beszerzés tárgya, értéke:** Váli Ürményi-Dréher kastély tervezése (EKR001175532021)  
586.415.000.-Ft

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

**H A T Á R O Z A T** –ot.

A Döntőbizottság az eljárás hivatalbóli kiterjesztése körében megállapítja, hogy az ajánlatkérő megsértette a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 28. § (1) bekezdésére tekintettel a Kbt. 28. § (2) bekezdés d) pontját és a Kbt. 16. § (1) bekezdésében foglaltakat.

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

A Döntőbizottság a jogorvoslati kérelem tekintetében az eljárást megszünteti.

A Döntőbizottság az ajánlatkérőt 10.000.000.-Ft, azaz tízmillió forint bírság megfizetésére kötelezi.

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

A Döntőbizottság felhívja a Közbeszerzési Hatóság Titkárságát, hogy jelen határozat megküldésétől számított 8 napon belül utaljon vissza 4.398.113.-Ft, azaz négymillió-háromszázkilencvennyolcezer-száztizenhárom forint igazgatási szolgáltatási díjat a kérelmező részére.

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

A határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozat jogorvoslati eljárást megszüntető rendelkezése ellen a határozat kézbesítésétől számított nyolc napon belül közigazgatási perben kereseti kérelem terjeszthető elő. A határozat érdemi része ellen a Fővárosi Törvényszék előtt közigazgatási per indítható annak kézbesítésétől számított tizenöt napon belül. A keresetlevelet Fővárosi Törvényszékhez címezve, de kizárólag a Döntőbizottsághoz kell elektronikus úton benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a határozat végrehajtására/közigazgatási cselekmény hatályosulására nincs halasztó hatálya.

## I N D O K O L Á S

1. Az ajánlatkérő a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény (a továbbiakban: Kbt.) második rész 81. § (1) bekezdése szerinti nyílt közbeszerzési eljárást indított a bevezető részben megjelölt szolgáltatás megrendelés tárgyában, melynek 2021. szeptember 23-án feladott ajánlati felhívása (a továbbiakban: felhívás) 2021. szeptember 28-án jelent meg az Európai Unió Hivatalos Lapjában 2021/S 188-489393 számon. Az eljárás lefolytatására az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (a továbbiakban: EKR) került sor, a közbeszerzési eljárás azonosítószáma: EKR001175532021.

2. A felhívás II.1.4) pontja szerint a közbeszerzés rövid meghatározása:  
„A váli Ürményi-Dréher kastély és kapcsolódó ingatlan-együttes műemléki felújítási és újrahasznosítási célú komplex tervezési munkái.”

3. A felhívás II.2.4) pontja szerint a közbeszerzés ismertetése:  
„A tervezési feladat tartalma az ingatlanegyüttes korhű felújítása és újrahasznosítása érdekében szükséges komplex tervezési feladatok ellátása, az ennek keretében szükséges szakvélemények, engedélyek, hozzájárulások beszerzése, az engedélyeztetési eljáráshoz szükséges szakhatósági- és közműszolgáltatói egyeztetések lefolytatása, hatósági engedély beszerzése, valamint a vonatkozó jogszabályokban foglalt rendelkezések alkalmazása, figyelembevétele.

A tervezéssel érintett teljes ingatlan terület: 110 907 m<sup>2</sup>, ebből bruttó összes szintterület: 8374 m<sup>2</sup>.

Ezen belül a kastély és a magtár műemlék épületek bruttó ingatlan összterülete: 12 370 m<sup>2</sup>, műemléki felújítással-átalakítással érintett bruttó szintterület: 4731 m<sup>2</sup>.

A komplex tervezési feladattal érintett terület adatai:

- helyszínek és területek:

Ürményi-Dréher kastély (főépület) és konyhaépület 1023 hrsz

Kastély-kert 1023 hrsz

Kastélypark (belterületi erdő) 1009/3

Magtár 1019/3 hrsz

Nagypince 3702/1 hrsz. és Szántók (hrszt: 3702/1, 3702/2, 3702/4, 3702/5, 3701,)

Régi iskola (volt szolgabíróház) 614 hrsz

„Rongyos” (gazdasági kiszolgáló terület) 1019/4 hrsz

Tartalék fejlesztési terület 1009/5 hrsz

- sajátosság: az Ürményi-Dréher kastély és a Magtár épület műemléki védettségű.

A komplex tervezési feladat főbb fázisai:

1.) műemléki feltárási dokumentáció elkészítése;

2.) műszaki előkészítési munkarészek elkészítése (Épületek és építmények felmérési dokumentációja, M=1:50 léptékben, 3D felmérési modell készítése. BIM LOD 300 mélységű részletezéssel);

3.) megvalósíthatósági tanulmány elkészítése

a. műemléki koncepcióterv összeállítása (amely alapját képezi az építészeti, belsőépítészeti rekonstrukciós programtervnek);

b. építészeti, belsőépítészeti rekonstrukciós programterv összeállítása;

- Felmérés során külön meg kell vizsgálni a meglévő épületek állékonyságát, azok újrahasznosíthatóságát

- Felmérés után 1:200-as vázlatrtervben és részletes leírásban - különös tekintettel a műemléki épületekre vonatkozó speciális elvárásokra - a rendelkezésre álló épület-kapacitás és a Tervezési programban foglalt funkciók összevetése: megvalósítható-e a meglévő épület-kapacitással; illetve ennek megfelelően esetleg tegyen javaslatot a tervezési program módosítására

- az ingatlanegyüttes üzemeltetésére vonatkozóan energetikai megoldás-alternatívák részletes bemutatása és kalkulációk (járulékos költségek és üzemeltetési kockázatok is).

- illetékes szakhatósági egyeztetések folyamatos dokumentálása a végleges állásfoglalások beszerzését megelőzően.

4.) funkcionális-, és térszerkezeti vázlatrterv (Megrendelői döntés-előkészítő program);

5.) építési engedélyezési tervdokumentáció(k) összeállítása, különös hangsúllyal a műemlékvédelmi szempontokra, ill. tervezői költségbecslés összeállítása;

6.) kiviteli tervdokumentáció, és az azon alapuló árazott- és árazatlan költségvetés, ill. tervezői költségbecslés összeállítása (a tervfázis része az épületinformációs modell (BIM) létesítése);

7.) A tervezési munkákhoz, tervfázisokhoz szükséges összes hatósági- és szakhatósági, valamint szolgáltatói engedélyek, állásfoglalások megszerzése; fokozott tekintettel az épület műemléki jellegére vonatkozóan;

8.) Kiállítási forgatókönyv készítése (Vajda János és Kokas Ignác Életműkiállítás, Dreher és az Ürményi család bemutatásán keresztül kerül elmesélésre a hazai oktatás és sörgyártás története.) A forgatókönyv elkészítéséhez szükséges a bemutatandó anyagok összegyűjtése, rendezése, kiértékelése, majd ezt követheti a konkrét forgatókönyv elkészítése.

A részletes feladatlírást a Közbeszerzési Dokumentáció (KD) tartalmazza.”

4. Az értékelési szempontok a felhívás II.2.5) pontja szerint a következők voltak:

Minőségi kritérium - Név: 2. A felhívás III.1.3) M.2.1) pont szerinti szakember alk. köv. felüli többi. műemlék ép. felújításának és/vagy átalakításának és/vagy bővítésének és/vagy rekonstrukciójának engedélyezési és kivitelezési tervdok. elkészítésében szerzett szakmai tap.(0-60hó) / Súlyszám: 10

Minőségi kritérium - Név: 3. A felhívás III.1.3) M.2.2) pont szerinti szakember alkalmassági követelményen felüli többlet szakmai tapasztalata (0-36 hónap) / Súlyszám: 10

Minőségi kritérium - Név: 4. A felhívás III.1.3) M.2.3) pont szerinti szakember alkalmassági követelményen felüli többlet szakmai tapasztalata (0-36 hónap) / Súlyszám: 10

Minőségi kritérium - Név: 5. A felhívás III.1.3) M.2.4) pont szerinti szakember alkalmassági követelményen felüli többlet szakmai tapasztalata (0-36 hónap) / Súlyszám: 5

Minőségi kritérium - Név: 6. A felhívás III.1.3) M.2.5) pont szerinti szakember alkalmassági követelményen felüli többlet szakmai tapasztalata (0-36 hónap) / Súlyszám: 5

Minőségi kritérium - Név: 7. A felhívás III.1.3) M.2.6) pont szerinti szakember alkalmassági követelményen felüli többlet szakmai tapasztalata (0-36 hónap) / Súlyszám: 5

Minőségi kritérium - Név: 8. A felhívás III.1.3) M.2.7) pont szerinti szakember alkalmassági követelményen felüli többlet szakmai tapasztalata (0-36 hónap) / Súlyszám: 5

Ár - Súlyszám: 50

5. A felhívás II.2.7) pontja a szerződés időtartamát 10 hónapban adta meg, amely nem volt meghosszabbítható.

6. A felhívás II.2.13) pontja szerint a beszerzés nem volt európai uniós alapokból finanszírozott projekttel vagy programmal kapcsolatos.

7. Az ajánlatkérő a felhívás III.1.3) pontjában a műszaki illetve szakmai alkalmasság körében a következő előírásokat tette:

„Az alkalmasság minimumkövetelménye(i):

M.1) Alkalmatlan AT, amennyiben nem rendelkezik a felhívás feladását megelőző 6 évben (72 hónapban) befejezett, de legfeljebb 9 éven (108 hónapon) belül megkezdett, az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően teljesített

M.1.1) min. 3 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű műemlék épület felújításának és/vagy átalakításának és/vagy bővítésének és/vagy rekonstrukciójának engedélyezési és kivitelezési tervdokumentációjának elkészítése tárgyú ref.-val

[...]

AK műemlék alatt 2001. évi LXIV. tv. 7. § 15. pont szerinti fogalmat érti. Ha nem Magyarországon teljesített referencia kerül ismertetésre, akkor műemlék alatt az adott ország jogrendje szerinti műemléki, vagy azzal egyenértékű besorolást kell érteni.

M.2) Alkalmatlan AT, ha nem mutat be:

M.2.1) egy fő szakembert, aki a 266/2013. (VII.11.) Korm. r. 1. sz. melléklet II. építészeti-műszaki tervezés 2. pont szerinti É (vagy azzal egyenértékű) kategóriájú tervezési jogosultsággal, vagy annak megszerzéséhez szükséges végzettséggel és szakmai gyakorlattal, valamint műemléki szakmérnök végzettséggel és műemlék épület felújításának és/vagy átalakításának és/vagy bővítésének és/vagy rekonstrukciójának engedélyezési és kivitelezési tervdokumentációjának elkészítésében min. 36 hónap gyakorlattal rendelkezik.

M.2.2) egy fő szakembert, aki épület felújításának és/vagy átalakításának és/vagy bővítésének és/vagy rekonstrukciójának BIM modell készítése tárgyú 36 hónap tapasztalattal rendelkezik

M.2.3) egy fő szakembert, aki a 266/2013. (VII.11.) Korm. r. 1. sz. melléklet II. építészeti-műszaki tervezés 3. pont szerinti BÉ (vagy azzal egyenértékű) kategóriájú tervezési jogosultsággal, vagy annak megszerzéséhez szükséges végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik

M.2.4) egy fő szakembert, aki a 266/2013. (VII.11.) Korm. r. 1. sz. melléklet II. építészeti-műszaki tervezés 4. pont szerinti K (vagy azzal egyenértékű) kategóriájú tervezési jogosultsággal, vagy annak megszerzéséhez szükséges végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik

M.2.5) egy fő szakembert, aki a 266/2013. (VII.11.) Korm. r. 1. sz. melléklet II. építészeti-műszaki tervezés 30. pont szerinti T (vagy azzal egyenértékű) kategóriájú tervezési jogosultsággal, vagy annak megszerzéséhez szükséges végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik

M.2.6) egy fő szakembert, aki a 266/2013. (VII.11.) Korm. r. 1. sz. melléklet II. építészeti-műszaki tervezés 32. pont szerinti G (vagy azzal egyenértékű) kategóriájú tervezési jogosultsággal, vagy annak megszerzéséhez szükséges végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik

M.2.7) egy fő szakembert, aki a 266/2013. (VII.11.) Korm. r. 1. sz. melléklet II. építészeti-műszaki tervezés 34. pont szerinti V (vagy azzal egyenértékű) kategóriájú tervezési jogosultsággal, vagy annak megszerzéséhez szükséges végzettséggel és szakmai gyakorlattal rendelkezik

Egy szakember kizárólag egy alkalmassági követelmény igazolására mutatható be. Ajánlatkérő az előírt végzettséggel egyenértékű végzettséget is elfogad. Az M.2.1) pont vonatkozásában a jogosultság megszerzéséhez szükséges gyakorlat, valamint speciális szakmai tapasztalat között az átfedés megengedett.

AK a Kbt. 65. § (10) bek. alapján előírja, hogy a BIM modell készítés, valamint a műemléki építészeti tervezési feladatokat kizárólag az AT végezheti el, azaz a teljesítés során e feladatokat alvállalkozó nem végezheti, illetve e feladatokra vonatkozó, M.1.1), M.1.2), M.2.1), M.2.2) pont szerinti alkalmassági követelmény igazolásához AT nem támaszkodhat más szervezet kapacitására.”

8. A közbeszerzési dokumentáció „Az ajánlattétellel és az eljárással kapcsolatos tudnivalók” című II. fejezetének II.6.2. pontja tartalmazta az értékelési szempontrendszert. Az ajánlatkérő rögzítette, hogy a benyújtott ajánlatokat a Kbt. 76. § (2) bekezdés c) pontja alapján a legjobb ár-érték arány elve alapján értékeli. Az 1. értékelési részszerzőpont az „Egyösszegű nettó tervezési díj (HUF)” volt 50-es súlyszámmal, amelyet az ajánlatkérő fordított arányosítással pontozott. Az „Egyösszegű nettó tervezési díj (HUF)” értékelési részszerzőponttal kapcsolatban a dokumentáció fenti pontja a következő előírásokat tartalmazta:

„Az ajánlati árnak maradéktalanul tartalmaznia kell a szerződés teljesítésével kapcsolatosan ajánlattevőnél felmerült valamennyi költséget és díjat, további díjat vagy költséget ajánlattevő semmilyen jogcímen nem érvényesíthet ajánlatkérővel szemben. Az ajánlati árnak fix összegűnek kell lennie, vagyis az ajánlattevő semmilyen formában és semmilyen hivatkozással sem tehet változó árat tartalmazó ajánlatot.

Ajánlattevőnek a Ajánlatkérő által .xls(x) formátumban rendelkezésre bocsátott ártáblázatot kell teljeskörűen beárazva benyújtania.

A Felolvasólapon szerepeltetendő Egyösszegű nettó tervezési díjat (HUF) összegét jelen Dokumentáció V. fejezet 1. sz. iratmintaként csatolt Ártáblázat szerint kell megadni. Ajánlattevőnek az Ártáblázatban szereplő minden egységárra ajánlatot kell adnia pozitív egész számmal. Az Ártáblázaton módosításokat végrehajtani tilos, kizárólag az egyes nettó árak megadása lehetséges.

Ajánlattevőnek az Ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott ártáblázat alapján szereplő összesen ajánlati ár sorában megajánlott egyösszegű nettó tervezési díjat (HUF) kell a felolvasólapon szerepeltetni.

Ajánlattevő ajánlatát magyar forintban köteles megadni. Az ajánlati árat (tervezési díjat) a közbeszerzés tárgya szerinti összes tevékenységre vonatkozóan szükséges megadni úgy, hogy az tartalmaz minden a teljesítéssel összefüggésben felmerült költséget.

A közbeszerzési dokumentumban meghatározott munkák teljes körű megvalósítására kell ajánlatot adni, (az OTÉK, a hatályos szabványok, a hatósági előírások és a hatályos jogszabályok, valamint az ajánlatkérőre vonatkozó egyéb szabályok betartásával), beleértve az esetlegesen szükségessé váló engedélyek beszerzését is.

Az ártáblázat elkészítése során Ajánlatkérő az .xls(x) formátumban rendelkezésre bocsátott ártáblázatot kéri használni.

Az ajánlattételi határidő lejártá után illetve a szerződés megkötését követően a Tervező viseli annak jogkövetkezményét, amely a műszaki dokumentáció olyan hiányosságából adódik, melyet a Tervezőnek a tőle elvárható szakmai gondosság mellett észlelnie kellett volna, de a szerződéskötést megelőzően a közbeszerzési eljárás szabályainak megfelelően nem jelzett.” A közbeszerzési dokumentáció V. fejezet 1. sz. iratminta szerinti ártáblázat a következő bontásban tartalmazta az egyösszegű nettó tervezési díjat:

Megnevezés	Ajánlati ár (nettó Ft + áfa)
Műszaki előkészítés összesen: Ezen belül valamennyi felmerülő járulékos költség, díj, hatósági-, eljárási díj, illeték műszaki előkészítési munkarészek (feltárások, épületdiagnosztika stb.)	a+b összesen: .....Ft + áfa  .....Ft + áfa  .....Ft + áfa
Műemléki feltárási dokumentáció: Régészeti és restaurátori kutatás, tudományos dokumentáció készítés és kapcsolódó felmérések	.....Ft + áfa
Részletes megvalósíthatósági tanulmány	.....Ft + áfa
Engedélyezési tervek elkészítése és hozzá tartozó munkarészek	.....Ft + áfa
Kiviteli tervek elkészítése és hozzá tartozó munkarészek	.....Ft + áfa
Kiállítási forgatókönyv készítése	.....Ft + áfa
Összesen	.....Ft + áfa

9. A közbeszerzési dokumentáció „Az ajánlattétellel és az eljárással kapcsolatos tudnivalók” című II. fejezetének II.6.5. pontja az aránytalanul alacsony ár és egyéb aránytalan vállalatokkal kapcsolatban a következőket tartalmazta:

„Az ajánlatkérő az értékelés szempontjából lényeges ajánlati elemek tartalmát megalapozó adatokat, valamint indokolást köteles írásban kérni és erről a kérésről a többi ajánlattevőt egyidejűleg, írásban értesíteni, ha az ajánlat a megkötni tervezett szerződés tárgyára figyelemmel aránytalanul alacsony összeget tartalmaz az értékelési szempontként figyelembe vett ár vagy költség, vagy azoknak valamely önállóan értékelésre kerülő eleme tekintetében.

Az ajánlatkérő figyelembe veheti az olyan objektív alapú indokolást, amely különösen

- a gyártási folyamat, az építési beruházás vagy a szolgáltatásnyújtás módszerének gazdaságosságára,
- a választott műszaki megoldásra,
- a teljesítésnek az ajánlattevő számára kivételesen előnyös körülményeire,
- az ajánlattevő által ajánlott áru, építési beruházás vagy szolgáltatás eredetiségére,
- a Kbt. 73. § (4) bekezdése szerinti környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek való megfelelésre, vagy
- az ajánlattevőnek állami támogatások megszerzésére való lehetőségére vonatkozik.

Ajánlatkérő az indokolás elfogadhatóságának megítéléséhez – ha az elfogadhatóság kétséges – további kiegészítő indokolást kérhet az ajánlattevőtől, a többi ajánlattevő egyidejű értesítése mellett. Az ajánlattevő kötelessége az ajánlati ára megalapozottságára vonatkozó minden tény, adatot, kalkulációt az ajánlatkérő rendelkezésére bocsátani ahhoz, hogy megfelelő mérlegelés eredményeként az ajánlatkérő döntést hozhasson az ajánlati ár megalapozottságáról. Az ajánlatkérő köteles érvénytelennek nyilvánítani az ajánlatot, ha a

közölt információk nem indokolják megfelelően, hogy a szerződés az adott áron vagy költséggel teljesíthető.

Nem megfelelő az indokolás különösen, ha megállapítható, hogy az ajánlat azért tartalmaz aránytalanul alacsony árat vagy költséget, mert nem felel meg a Kbt. 73. § (4) bekezdése szerinti környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek. Az ajánlatkérő az ajánlat megalapozottságának vizsgálata során ennek megítéléséhez az adott ágazatban kötelezően alkalmazandó irányadó munkabékekről is tájékoztatást kérhet az ajánlattevőtől.

Ha az ajánlati ár megalapozottságáról a döntés meghozatalához az szükséges, az ajánlatkérő összehasonlítás céljából a többi ajánlattevőtől is kérhet be meghatározott ajánlati elemeket megalapozó adatokat.

Az ajánlatkérő az állami támogatás miatt kirívóan alacsonynak értékelt ellenszolgáltatást tartalmazó ajánlatot csak abban az esetben nyilváníthatja érvénytelennek, ha ezzel kapcsolatban előzetesen írásban tájékoztatást kért az ajánlattevőtől, és ha az ajánlattevő nem tudta igazolni, hogy a kérdéses állami támogatást jogszerűen szerezte. Az ezen okból érvénytelen ajánlatokról az ajánlatkérő köteles tájékoztatni – a Közbeszerzési Hatóságon keresztül – az Európai Bizottságot.

A fenti szabályokat megfelelően alkalmazni kell arra az esetre is, ha az ajánlatnak valamely egyéb eleme tartalmaz teljesíthetetlennek ítélt kötelezettségvállalást. Ebben az esetben az ajánlatkérő érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha a közölt információk nem indokolják megfelelően, hogy az adott kötelezettségvállalás teljesíthető.”

10. A közbeszerzési dokumentáció „Műszaki leírás (Specifikáció)” című III. fejezete tartalmazta az előzetes tervezési programot. Az I. munkarész 1. pontja „A tervezési feladat általános ismertetése” volt a következő tartalommal:

„A tervezési feladat tartalma az ingatlanegyüttes korhű felújítása és újrahasznosítása érdekében szükséges komplex tervezési feladatok ellátása, az ennek keretében szükséges szakvélemények, engedélyek, hozzájárulások beszerzése, az engedélyeztetési eljáráshoz szükséges szakhatósági és közműszolgáltatói egyeztetések lefolytatása, valamint a vonatkozó jogszabályokban foglalt rendelkezések alkalmazása, figyelembevétel. A Kastélyépület és a magtár műemlék, felújítása az örökségvédelmi és értékvédelmi szempontok figyelembevételével történhet meg. A fő cél egy olyan, reprezentatív események, kiállítások és gyűjtemények elhelyezésére szolgáló főépület, továbbá kapcsolódó attrakciókat és szolgáltatásokat nyújtó ingatlanegyüttes létrehozása, mely amellet, hogy megfelel magas szintű rendezvények lefolytatására, annak teljeskörű háttér-szolgáltatását biztosítva, egyúttal bemutatja és megőrzi a műemléki és történeti értékeket (jezsuiták, Ürményi és Dreher család, Kokas Ignác festőművész, Vajda János hagyatéka), alkalmazza a mai, modern kor technikai vívmányait. Az állagmegóvó, illetve rekonstrukciós munkák célja egyrészt, hogy visszaadja az eredeti – részben műemlék – ingatlanegyüttes építészeti megjelenését, másrészt, hogy korszerű megoldásokkal a hosszú távú fenntartási és üzemeltetési költségek jelentős mértékű csökkenését is eredményezze.

Az ingatlanegyütteshez kapcsolódó komplex, egyedi – nem szokványos – tervezési megbízás, illetve feladat része minden olyan tervezési és az ahhoz kapcsolódó munkanem elvégzése, melyet a jelen dokumentációban a Megrendelő a tervezés tárgyához rendel, illetve mely feladatok szükségesek a vonatkozó jogszabályok, előírások, illetve szakmai ajánlások alapján a körülírt célok megvalósításához. A komplex tervezési feladattal érintett terület sajátossága: az Ürményi-Dreher Kastély és a Magtár épülete országos műemléki védelem alatt áll, míg a volt szolgabíróság (Régi iskola) és a Nagypince helyi védettségű.

Az OTÉK előírásainál szigorúbb követelmények – a műemléki védelemből következő feltételeken túl – nem kerülnek előírásra.

A 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendeletet 50/A. §-a szerinti szükséges véleményezési eljárás megkérése szükséges.”

11. Az I. munkarész 6. pontja „A tervezéssel érintett ingatlanegyüttes főbb adatai” volt a következő tartalommal:

„A tervezéssel érintett teljes ingatlan terület: 110 907 m<sup>2</sup>, ebből bruttó összes szintterület: 8374 m<sup>2</sup>. Ezen belül a Kastély és a Magtár műemlék épületek bruttó ingatlanainak összterülete: 12 370 m<sup>2</sup> műemléki felújítással, átalakítással érintett bruttó szintterület: 4731 m<sup>2</sup>.”

12. A II. munkarész tartalmazta a tervezési feladatok részletezését területi egységenként a következő bontásban:

1.1. Ürményi-Dréher kastély (főépület) és konyhaépület 1023 hrsz

1.2. Kastély-kert 1023 hrsz

1.3. Kastélypark (belterületi erdő) 1009/3

1.4. Magtár 1019/3 hrsz

1.5. Nagypince 3702/1 hrsz és szántók (hrsz: 3702/1, 3702/2, 3702/4, 3702/5, 3701)

1.6. Régi iskola (volt szolgabíróház) 614 hrsz

1.7. „Rongyos” (gazdasági kiszolgáló terület) 1019/4 hrsz

1.8. Tartalék fejlesztési terület 1009/5 hrsz

Az egyes területi egységeknél egy-egy háromszlopos táblázat tartalmazta az elvégzendő feladatokat a következő oszlopfejlécekkel:

Műszaki előkészítési feladat

Elvégzendő műemléki feltáró munka részfeladatok

Tervezett újrahaznosítási funkció jellege

Az 1.7 „Rongyos” (gazdasági kiszolgáló terület) pontban a táblázat „Tervezett újrahaznosítási funkció jellege” oszlopában szerepelt a „2548 m<sup>2</sup> védelmi erdősáv megtartása a 1019/2 hrsz-on” funkció, azonban nem tartozott hozzá sem „Műszaki előkészítési feladat”, sem „Elvégzendő műemléki feltáró munka részfeladatok” a táblázat szerint. A táblázat felett a védelmi erdősáv helyrajzi számaként 1019/2 szerepelt.

Az 1.8 Tartalék fejlesztési terület pontban a 1009/5 helyrajzi számú területre a következő tervezendő létesítmények kerültek megnevezésre:

„2 db 4-4-fős család elhelyezésére alkalmas, turisztikai célú apartman tervezése, továbbá a terület déli, kiszélesedő végében (régii focipálya területe) a szállásépületet kiszolgáló szabadidős funkciók: régi öltöző bontása Új kiszolgáló épület (vizesblokk) építés: 50 m<sup>2</sup> fedett + 50 m<sup>2</sup> tető alatt, közmű-csatlakozások (víz, villany, szennyvíz, tetőre napelemek), közvilágítás + többgenerációs szabadidő park kb. 500 m<sup>2</sup>-en: 1 db rekortán kosárlabda pálya + játszó- és utcai tornaeszközök, parkolók”

A táblázat alatt a tervezési feladat a következőképpen került megfogalmazásra:

„A Kastély és a szállásépület kiszolgáló funkciói: Tereprendezés és közmű-csatlakozások kialakítása; „régii focipálya” területén új kiszolgáló épület (vizesblokk) 100 m<sup>2</sup> (50 m<sup>2</sup> fedett, 50 m<sup>2</sup> tető alatt), rekortán borítású kosárlabdapálya és többgenerációs szabadidő park (játzó- és fitneszeszközök), a pálya körül is közvilágítás kiépítése. A Magtár és az erdősáv közötti területrészen 4-4 vendég elszállásolására alkalmas 2 db apartmanház kialakítása.”

13. Az ajánlatkérő 2021. október 18-án kiegészítő tájékoztatást adott, melyben nem szerepelt a jogorvoslati eljárás szempontjából releváns kérdés.

14. A 2021. október 25-i ajánlattételi határidőig öt ajánlat érkezett, ajánlatot tett az egyéb érdekelt vezető ajánlattevőként két másik közös ajánlattevővel közösen, valamint a kérelmező

is. Az öt ajánlatban szereplő egyösszegű nettó tervezési díjak (1. értékelési részszerpont) a következők voltak: 349.400.000.-Ft, 359.993.420.-Ft, 424.480.000.-Ft, 482.000.000.-Ft, 495.000.000.-Ft.

15. Az ajánlatkérő 2021. december 3-án árándokolást kért a Perfektum Építész Kft.-től, a kérelmezőtől és az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevőktől a következők szerint:

„Az Ajánlatkérő az értékelés szempontjából lényeges ajánlati elemek tartalmát megalapozó adatokat, valamint indokolást kér a Kbt. 72. § (1) bekezdése alapján a következő ajánlattevőktől az alább felsorolt ajánlati árakra vonatkozóan. Ajánlatkérő ezúton tájékoztatja az ajánlattevőket, hogy az aránytalanul alacsony árra vonatkozó indokolást a Kbt. 72. §-a rendelkezéseinek figyelembevételével bírálja el.

[...]

Fentiekre tekintettel, kérjük, hogy a fent nevezett ajánlattevők szíveskedjenek benyújtani részletes, objektív indoklásukat arra vonatkozóan, hogy az ajánlatukban megajánlott ajánlati árak miként, milyen árképzéssel került kialakításra, a megajánlott nettó ajánlati árra vonatkozóan valamennyi releváns költség bemutatásával, így különösen:

közvetlen és közvetett bérköltségek (munkabérek és azok közterhei, beleértve a béren kívüli juttatásokat is, valamint a helyettesítések, szabadságok, betegszabadságok költségei stb.), a beszerzés tárgyával kapcsolatban felmerülő közvetlen és közvetett költségek (pl.: szállítási költségek, beszerzési költségek stb.)

alvállalkozói teljesítések esetében az alvállalkozói díjak;

tárgyi szerződés teljesítésére eső közvetett költségek (iroda, adminisztráció, telefonhasználat, fénymásolás, bérszámfejtés, munkaügyi adminisztráció stb. költségei, banki költségek);

adók (pl. helyi iparüzési adó, társasági adó);

nyereség (haszon);

és minden olyan további költség, mely nem került nevesítésre, azonban jelen közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött szerződés teljesítése során ajánlattevő teljesítéséhez kapcsolódóan felmerül, és ajánlattevő a nettó ajánlati ár megajánlásakor számolt azzal.”

A kérelmező és az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők az árándokolásukat 2021. december 9-én benyújtották.

16. Az ajánlatkérő 2021. december 21-én kiegészítő árándokolás megadására hívta fel az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevőket a következők szerint:

„Általános / közvetett költségek (rezsi, irodahasználat, banki, stb.)

Ajánlattevő indoklásában, az ajánlati ár összetevői összesítő táblázatban feltüntette az általános / közvetett költségekből (rezsi, irodahasználat, banki) eredő költségeket 20 905 250,- Ft összeggel, továbbá az indoklás 8. és 9. oldalán szereplő táblázatokban részletezte az általános / közvetett költségekből származó költségeket 11 788 167,- Ft; 5 259 167,- Ft, valamint 907 917,- Ft összeggel.

Kérjük szíveskedjenek részletesen, objektív indoklás keretében levezetni, hogy mi okozza a két összeg (20 905 250,- Ft, valamint 17 955 251,- Ft) közötti 2 949 999,- Ft eltérést, valamint, hogy Ajánlattevő az Egyösszegű nettó tervezési díj számítása során mely összeggel számolt az általános / közvetett költségekből eredő költségek tekintetében.

Indoklásukban szíveskedjenek arra is kitérni és részletesen levezetni, hogy Ajánlattevő számításai alapján a fennmaradó 2 949 999,- Ft összeg pontosan mely költség/költségek tekintetében merül fel.”

Az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők az árándokolásukat 2021. december 22-én benyújtották.

17. Az ajánlatkérő 2022. január 17-én felhívta a kérelmezőt és az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevőket a Kbt. 69. § (4) bekezdése szerinti igazolások benyújtására, aminek a felhívottak határidőben eleget tettek.

18. Az ajánlatkérő az eljárást lezáró összegezést 2022. február 1-én készítette el és küldte meg az ajánlattevők részére. Az összegezés V.2.2) pontja szerint a kérelmező és az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők is érvényes ajánlatot tettek. Az összegezés V.2.7) pontja szerint a nyertes ajánlattevő az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők lettek, az V.2.8) pont szerint a nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot a kérelmező tette.

19. A kérelmező 2022. február 2-án iratbetekintés kezdeményezett az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők ajánlatába, melyet az ajánlatkérő 2022. február 4-én biztosított számára. A kérelmező betekintett a szakemberek szakmai önéletrajzába, a referenciaigazolásba, a referencia nyilatkozatba, az árandokolásba és a kiegészítő árandokolásba.

20. A kérelmező 2022. február 9-én előzetes vitarendezési kérelmet terjesztett elő 15 pontban az iratbetekintés alapján. Kifogásolta az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők árandokolását és kiegészítő árandokolását akként, hogy véleménye szerint azok nem tartalmaznak bizonyos költségeket, valamint kifogásolta a referenciaigazolásuk megfelelőségét is.

21. Az ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelem folyamatként a Kbt. 80. § (4) bekezdése alapján 2022. február 14-én további kiegészítő árandokolást kért az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevőktől, valamint felvilágosítást kért a referenciaigazolással kapcsolatban. Az ajánlatkérő a kérelmezőtől is kért kiegészítő árandokolást, tekintettel arra, hogy az általa hiányolt költségelemek egy része az ajánlatkérő megítélése szerint a kérelmező árandokolásából is hiányzott. Az árandokolásokat az ajánlattevők határidőre benyújtották. Az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők megadták a felvilágosítást a referenciaigazolással kapcsolatban, valamint benyújtottak egy új referenciaigazolást is.

22. Az ajánlatkérő 2022. február 18-án a kérelmező előzetes vitarendezési kérelmét teljes terjedelmében elutasította.

23. A kérelmező 2022. február 21-én újabb iratbetekintés kezdeményezett az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők által a Kbt. 80. § (4) bekezdése szerinti ajánlatkérői cselekményre benyújtott iratokba (további kiegészítő árandokolás, felvilágosítás megadása és új referenciaigazolás), melyet az ajánlatkérő 2022. február 22-én biztosított számára.

24. A kérelmező 2022. február 25-én újabb előzetes vitarendezési kérelmet terjesztett elő, melyben kifogásolta az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők által benyújtott új referenciaigazolás megfelelőségét.

25. Az ajánlatkérő 2022. március 2-án a kérelmező újabb előzetes vitarendezési kérelmét is elutasította.

### **A jogorvoslati kérelem**

26. A kérelmező a 2022. február 25-én előterjesztett, 2022. március 7-én kiegészített és 2022. március 28-án hiánypótolta kérelme szerint az ajánlatkérő az eljárást lezáró

összegezésben jogsértő módon nyilvánította érvényesnek az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők ajánlatát, ezzel megsértette a Kbt. 69. § (1) és (2) bekezdését, a Kbt. 73. § (1) bekezdés d) és e) pontját, valamint (2) bekezdését, illetve a Kbt. 71. § (1) bekezdését. A kérelmező hat kérelmi elemben kifogásolta az egyéb érdekelt árándokolásának tartalmát, valamint további egy kérelmi elemben az egyéb érdekelt referencia igazolásának tartalmát.

27. Az első kérelmi elem szerint az árándokolás nem tartalmazza a szükséges energetikai szakember költségeit, emiatt kétséges, hogy az adott áron és feltételek mellett a szerződés ténylegesen teljesíthető, annak elfogadása veszélyeztetné a szerződés teljesítését, ezért az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők ajánlata a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja, illetve a (2) bekezdése alapján érvénytelen.

28. A második kérelmi elem szerint az árándokolás nem tartalmazza a tervezői felelősségbiztosítás költségét, emiatt kétséges, hogy az adott áron és feltételek mellett a szerződés ténylegesen teljesíthető, annak elfogadása veszélyeztetné a szerződés teljesítését, ezért az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők ajánlata a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja, illetve a (2) bekezdése alapján érvénytelen.

29. A harmadik kérelmi elem szerint az árándokolásban a közvetlen anyag- és eszköz-költség számadataiban hiba van, emiatt kétséges, hogy az adott áron és feltételek mellett a szerződés ténylegesen teljesíthető, annak elfogadása veszélyeztetné a szerződés teljesítését, ezért az egyéb által vezetett közös ajánlattevők érdekelt ajánlata a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja, illetve a (2) bekezdése alapján érvénytelen.

30. A negyedik kérelmi elem szerint az árándokolás nem egyértelműen tartalmazza a tervnyomtatás költségét az egyéb érdekelt a kiegészítő árándokolásban megváltoztatta, kibővítette az árándokolás erre vonatkozó részét, emiatt kétséges, hogy az adott áron és feltételek mellett a szerződés ténylegesen teljesíthető, annak elfogadása veszélyeztetné a szerződés teljesítését, ezért az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők ajánlata a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja, illetve a (2) bekezdése alapján érvénytelen.

31. Az ötödik kérelmi elem szerint az árándokolás nem tartalmazza az alvállalkozók helyközi utazásának költségét, emiatt kétséges, hogy az adott áron és feltételek mellett a szerződés ténylegesen teljesíthető, annak elfogadása veszélyeztetné a szerződés teljesítését, ezért az egyéb által vezetett közös ajánlattevők érdekelt ajánlata a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja, illetve a (2) bekezdése alapján érvénytelen.

32. A hatodik kérelmi elem szerint az árándokolás nem tartalmazza a teljesítési biztosíték és a jótállási biztosíték költségeit, emiatt kétséges, hogy az adott áron és feltételek mellett a szerződés ténylegesen teljesíthető, annak elfogadása veszélyeztetné a szerződés teljesítését, ezért az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők ajánlata a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja, illetve a (2) bekezdése alapján érvénytelen.

33. A hetedik kérelmi elem szerint az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők M.1.1) alkalmassági követelményre benyújtott referenciaigazolása hiányos, az nem igazolja kétséget kizáróan az ajánlattevő alkalmasságát, ezért az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők nem felelnek meg a szerződés teljesítéséhez szükséges alkalmassági követelményeknek, illetve nem tudták megfelelően igazolni az alkalmassági követelményeknek való megfelelést, ezért az ajánlatuk a Kbt. 73. § (1) bekezdés d) pontja alapján érvénytelen. Az ajánlatkérő azzal, hogy a hiányos, illetve nem megfelelő tartalmú

referenciaigazolással kapcsolatban nem kért felvilágosítást illetve nem rendelt el hiánypótlást, megsértette a Kbt. 71. § (1) bekezdését.

### **Az ajánlatkérő észrevétele és nyilatkozatai**

34. Az ajánlatkérő 2020. április 4-én érkezett észrevételében kérte az alaptalan jogorvoslati kérelem elutasítását minden kérelmi elem vonatkozásában, valamint kérte a kérelmezőt felmerült költségeiben marasztalni.

35. A Döntőbizottság 2022. február 28-án a D.80/2/2022. számú végzésével felhívta az ajánlatkérőt a közbeszerzési eljárás becsült értékének közlésére.

Az ajánlatkérő a becsült érték közléseként 2022. március 2-án egy „ÉPÜLETEKKEL KAPCSOLATOS TERVEZÉSI SZOLGÁLTATÁSOK AJÁNLOTT DÍJSZABÁSA” fejlécű fénymásolt táblázatos számítást küldött meg minden egyéb szöveges közlés nélkül, amelyen számos összeg szerepelt. A számítás alatt a következő szöveg szerepelt: „A Magyar Mérnöki Kamara által a mérnöki szolgáltatásokra meghatározott, az 1996. évi LVIII. törvény 11. §. (2) bekezdés g) pontjában elrendelt ajánlott díjszabás. Kirívóan alacsony az ajánlott díj 67%-ánál alacsonyabb és kirívóan magas az ajánlott díj 150%-ánál magasabb díj.”

A díj „A projekt díjalapja, becsült költsége millió forintban kifejezve (D)” és a „Díjosztály szorzó végértéke (B)” rovatokban feltüntetett értékek alapján került kiszámításra a Magyar Mérnöki Kamara „ÉPÜLETEK LÉTESÍTÉSÉVEL KAPCSOLATOS MÉRNÖKI SZOLGÁLTATÁSOK AJÁNLOTT DÍJSZABÁSA” alapján, annak online felületén (<https://mernokvagyok.hu/mernoki-dijszabas/online-medi/>).

A díjosztály szorzó a „48. műemlék-felújítás, műemléképület funkcióváltozása” kategória 1,27-os értéke, növelve az „f) az épület műemléki környezetben, világörökségi területen, természetvédelmi területen, tájvédelmi körzetben, nemzeti parkban létesül” 0,025-es növelő tényezőjével, azaz összesen 1,295 volt.

36. A Döntőbizottság 2022. március 3-án a D.80/4/2022. számú végzésével újra felhívta az ajánlatkérőt a közbeszerzési eljárás becsült értékének közlésére azzal, hogy a becsült értéket nyilatkozat formájában közölje.

Az ajánlatkérő 2022. március 7-én nyilatkozat formájában közölte, hogy a közbeszerzési eljárás becsült értéke 586.415.000.-Ft, ami megegyezett az előzőleg beküldött táblázatos számítás „Összesen (nettó)” celláiban található értékkel.

37. A jogorvoslati eljárás 2022. március 29-i indítása után az ajánlatkérő 2022. április 4-én küldte meg az eljárás iratait a Döntőbizottságnak.

38. A Döntőbizottság 2022. április 8-án a D.80/13/2022. számú végzésével felhívta az ajánlatkérőt, hogy csatolja a támogatási szerződést, illetve a támogatás, forrás rendelkezésre bocsátásáról szóló dokumentumokat, tekintettel arra, hogy a beszerzés hazai költségvetési forrásból, (Pannónia Szíve Program) támogatás keretében valósul meg.

39. Az ajánlatkérő 2022. április 12-én benyújtotta a Pannónia Szíve Program keretében a Váli Örökség turisztikai célú fejlesztéséről szóló 1740/2019. (XII. 19.) Korm. határozatot, amely szerint:

„A Kormány

1. egyetért azzal, hogy Válon a műemlék Ürményi–Dreher-kastély és a hozzá tartozó park, valamint a korábbi történeti állapotnak megfelelő ingatlanegyüttes hasznosítása a kastélypark

eredeti állapotának minél teljesebb mértékű helyreállítására és felújítására irányuló alábbi fejlesztések ütemezetten, 2025-ig megvalósuljanak:

- a) az Ürményi–Dreher-kastély és kertjének rekonstrukciója, funkcióbővítő átalakítása,
- b) a Szolgabíróság (volt iskola) épületének rekonstrukciója és átalakítása új funkcióval,
- c) a „Rongyos” (gazdasági) terület hasznosítása kiszolgáló funkciókra,
- d) a Magtár turisztikai és kulturális célú hasznosítása, átalakítása,
- e) a Nagypince vendéglátási, turisztikai és kulturális célú hasznosítása;

[...]

3. egyetért azzal, hogy az 1. és 2. pont szerinti fejlesztések előkészítését a Velencei-tó és Térsége, Váli-völgy, Vértes Térségi Fejlesztési Tanács valósítsa meg, Vál Község Önkormányzatával, valamint a kormányzati magasépítési beruházásként megvalósítandó beruházások esetében a nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli miniszterrel együttműködve;

4. felhívja a pénzügyminisztert, hogy gondoskodjon az 1. és 2. pont szerinti fejlesztések előkészítéséhez – a kifizetésekhez kapcsolódó kincstári díjakkal együtt – szükséges 1 412 476 000 forint biztosításáról a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 1. melléklet XV. Pénzügyminisztérium fejezet, 25. Fejezeti kezelésű előirányzatok cím, 4. Területfejlesztési feladatok alcím, 3. Területfejlesztéssel összefüggő feladatok jogcímcsoport javára, az alábbi ütemezéssel:

- a) 423 742 800 forint tekintetében 2020. március 31-ig,
- b) 988 733 200 forint tekintetében 2020. szeptember 15-ig;

[...]

6. felhívja a Miniszterelnöki Kormányiroda közigazgatási államtitkárát, valamint a nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli minisztert, hogy az Etyek, valamint a Szent László- és Váli-völgy területfejlesztéséért felelős miniszterelnöki biztos, a Miniszterelnökséget vezető miniszter közreműködésével, a Magyar Turisztikai Ügynökség Zártkörűen Működő Részvénytársaság véleményének kikérésével nyújtsanak be előterjesztést a Kormány részére

- a) az 1. pont szerinti fejlesztések előkészítésének eredménye alapján a fejlesztések megvalósításáról, ütemezéséről és forrásigényéről,
- b) az 1. pont szerinti fejlesztések körében a kormányzati magasépítési beruházások megvalósítására lefolytatott feltételes közbeszerzési eljárások eredménye alapján a beruházások megvalósításáról, a kivitelezéshez kapcsolódó kötelezettségvállalási összeg és a kifizetések ütemezésének bemutatásával,
- c) az 1. pont szerinti fejlesztések üzemeltetési koncepciójáról;”

40. Az ajánlatkérő benyújtotta a 2020. június 30-án kelt támogatói okiratot is, amely szerint a Pénzügyminisztérium 423.742.000.-Ft vissza nem térítendő támogatásban részesíti az ajánlatkérőt. A támogatói okirat szerint:

„1.3. Kedvezményezett a támogatási összeget kizárólag az 1740/2019. (XII. 19.) Korm. határozat 3. pontjában meghatározott feladat I. ütemének, jelen támogatói okirat 2. melléklet szerinti megvalósítása érdekében használhatja fel.

Ennek keretében a támogatott tevékenység a következő részfeladatokat foglalja magában (a továbbiakban együtt: támogatott tevékenység):

1.3.1. Válon a műemlék Ürményi-Dreher-kastély és a hozzá tartozó park, valamint a korábbi történelmi állapotnak megfelelő ingatlan-együttes eredeti állapotának minél teljesebb mértékű helyreállítására és felújítására irányuló alábbi fejlesztések előkészítésének I. üteme:

- a) Ürményi-Dreher-kastély és kertjének rekonstrukciója, funkcióbővítő átalakítása;
- b) a Szolgabíróság (volt iskola) épületének rekonstrukciója és átalakítása új funkcióval;
- c) a Rongyos (gazdasági) terület hasznosítása kiszolgáló funkciókra;
- d) a Magtár turisztikai és kulturális célú hasznosítása, átalakítása;

e) a Nagypince vendéglátási, turisztikai és kulturális célú hasznosítása.

1.3.2. Vereb-Vál-Gyúró-Etyek új úthálózati elem létesítéséhez szükséges fejlesztés előkészítésének I. üteme.

[...]

1.5. A támogatott tevékenység megvalósításának helyszíne(i):

1.3.1. pont szerinti támogatott tevékenység esetén: Vál: 614, 1009/3, 1009/5, 1019/2, 1019/3, 1019/4, 1023, 3701, 3702/1, 3702/2, 3702/4, 3702/5 hrsz.

1.3.2. pont szerinti támogatott tevékenység esetén: Vál, Vereb, Gyúró, Etyek.

1.6. A támogatott tevékenység időtartama: 2020. május 1. – 2021. február 28.”

Az ajánlatkérő benyújtotta a támogatói okirat 2020. november 20-án kelt 1. számú módosítását is, amely a támogatás összegét 1.412.476.000.-Ft-ra növelte, valamint módosította az 1.3. és 1.6. pontokat:

„1.3. Kedvezményezett a támogatási összeget kizárólag az 1740/2019. (XII. 19.) Korm. határozat 3. pontjában meghatározott feladatok, jelen támogatói okirat 2. melléklet szerinti megvalósítása érdekében használhatja fel.

Ennek keretében a támogatott tevékenység a következő részfeladatokat foglalja magában (a továbbiakban együtt: támogatott tevékenység):

1.3.1. Válon a műemlék Ürményi-Dreher-kastély és a hozzá tartozó park, valamint a korábbi történelmi állapotnak megfelelő ingatlan-együttes eredeti állapotának minél teljesebb mértékű helyreállítására és felújítására irányuló alábbi fejlesztések előkészítése:

- a) Ürményi-Dreher-kastély és kertjének rekonstrukciója, funkcióbővítő átalakítása;
- b) a Szolgabíróság (volt iskola) épületének rekonstrukciója és átalakítása új funkcióval;
- c) a Rongyos (gazdasági) terület hasznosítása kiszolgáló funkciókra;
- d) a Magtár turisztikai és kulturális célú hasznosítása, átalakítása;
- e) a Nagypince vendéglátási, turisztikai és kulturális célú hasznosítása.

1.3.2. Vereb-Vál-Gyúró-Etyek új úthálózati elem létesítéséhez szükséges fejlesztés előkészítése.

[...]

1.6. A támogatott tevékenység időtartama: 2020. május 1. – 2021. november 30.”

41. Az ajánlatkérő csatolta a támogatási összegek átutalásáról szóló bizonylatokat is.

42. A Döntőbizottság 2022. április 12-én a D.80/14/2022. számú végzésével felhívta az ajánlatkérőt, hogy iratokkal alátámasztva nyilatkozzon arról, hogy a becsült érték számításánál a „projekt díjalapja” becsült költségét hogyan állapította meg, ez a becsült érték pontosan milyen költségeket tartalmaz (projekt költség), valamint küldje meg az EKR000885362020 számú közbeszerzési eljárás bontási jegyzőkönyvét.

43. Az ajánlatkérő 2022. április 19-én megküldte a kért dokumentumot és nyilatkozatot. A nyilatkozat szerint:

„... nyilatkozom, hogy a Váli Ürményi-Dreher kastély és melléképületei fejlesztésének előkészítése tárgyú projekt költségvetését az 1. melléklet tartalmazza, melyet mellékletként csatolok, mely költségvetés „a Pannónia Szíve Program keretében a Váli Örökség turisztikai célú fejlesztéséről” szóló 1740/2019. (XII.19.) Kormány határozat előterjesztésében foglaltak alapján, azzal összhangban készült.

A Korm. határozat előterjesztésének alapjául a Magyar Kastélyprogram Kft. által 2017. júliusában készített „A váli Ürményi-Dreher-kastély turisztikai attrakcióvá fejlesztése” Előzetes Megvalósíthatósági Tanulmány szolgált. Az építőanyag árak és beruházási költségek emelkedésének tendenciája miatt szükséges volt a 2017-ben megállapított beruházás tervezett

összegének indexálása. A tervezett beruházási költség meghatározása, és az erre számított tervezési díj helyessége megállapítást nyert az előző közbeszerzési eljárás során, mivel a benyújtott ajánlatok is ezt tükrözték.

A fentiek alapján meghatározott díjalap szolgált alapul a Magyar Mérnök Kamara által alkalmazott díjkalkulátor használata során a tervezett összesített tervezési díj megállapításához.”

A mellékelt táblázat szerint az ajánlatkérő a következő – közbeszerzés tárgya szerinti – tevékenységeket vette figyelembe: Műszaki előkészítés; Kiállítási forgatókönyv készítése; építészettörténeti tudományos dokumentáció, levéltári kutatások; műemléki értékleltár; falszövetkutatás (segéderővel, állványozással); kőrestaurátori kutatás; farestaurátori kutatás; festőrestaurátori kutatás; fémrestaurátori kutatás; stukkórestaurátori kutatás; régészeti kutatás - ERD előzetes régészeti dokumentáció és régészeti kutatások; részletes megvalósíthatósági tanulmány; engedélyezési tervek; kiviteli tervek. Ezen tevékenységekhez rendelt egy-egy összeget, melyek összesített értéke minimálisan eltért a közölt becsült értéktől. A táblázatban szerepelt három további sor is, ami nem képezte a közbeszerzés tárgyát (Közbeszerzési feladatok; Nyilvánossági feladatok; Projektmenedzsmenti és egyéb járulékos költségek), ezekkel kiegészítve az előkészítés teljes költségét is megadta (a továbbiakban: „az előkészítés 2020-as teljes költsége”).

44. A Döntőbizottság 2022. április 20-án a D.80/18/2022. számú végzésével felhívta az ajánlatkérőt, hogy iratokkal alátámasztva nyilatkozzon arról, hogy a becsült érték számításánál a „projekt díjalapja” becsült költségét hogyan állapította meg, és a „projekt díjalapja” pontosan milyen költségeket tartalmaz (projekt költség), tekintettel arra, hogy a 2022. április 19-én kelt nyilatkozat a projekt díjalapja vonatkozásában érdemi információt nem tartalmazott. Kérte továbbá a Döntőbizottság, hogy az ajánlatkérő az előző nyilatkozatában említett indexálást is dokumentáltan mutassa be. Kérte továbbá a Magyar Kastélyprogram Kft. által 2017. júliusában készített „A váli Ürményi-Dreher-kastély turisztikai attrakciójá fejlesztése” Előzetes Megvalósíthatósági Tanulmány becsatolását.

45. Az ajánlatkérő 2022. április 26-án megküldte a kért dokumentumot és nyilatkozatot. A nyilatkozat szerint:

„... nyilatkozom, hogy „a Pannónia Szíve Program keretében a Váli Örökség turisztikai célú fejlesztéséről” szóló 1740/2019. (XII.19.) Kormány határozat Kormány-előterjesztésének alapjául az alábbi dokumentumok szolgáltak:

a) a Kastély és a kastélypark tekintetében a Magyar Kastélyprogram Kft. által 2017. júliusában készített „A váli Ürményi-Dreher-kastély turisztikai attrakciójá fejlesztése” Előzetes Megvalósíthatósági Tanulmány szolgált, melyet 1. mellékletként csatolok.

b) Erre alapozva a Váli Község Önkormányzata 2019. januárban – kibővítve az addig megszerzett és tervezés alapjául szolgáló – az egyes fejlesztési objektumokra vonatkozóan megbontva készített el egy – a kivitelezést és az előkészítési munkákat magába foglaló – projekt költségbecslést (Váli Község Önkormányzat polgármesterének melléklettel ellátott nyilatkozatát 2. mellékletként csatolom).

c) Ennek megfelelően az érdemben számításba vett összeg összesen nettó 8,451 millió Forint. Az építőanyag árak és beruházási költségek emelkedésének tendenciája miatt szükséges volt Váli Község Önkormányzata által elkészített költségbecslés összegének további indexálása. A költségbecslés készítését követően az első közbeszerzési eljárás elindításáig eltelt időszakra vonatkozó, a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyi időszakra megadott árváltozások (3. mellékletként a KSH kimutatás csatolva) figyelembevételével került az indexálás meghatározásra.

d) Az így megkapott összegre – az előkészítési és a tervezési folyamat előreláthatólag több mint egy éves időszakára vonatkozó – tartalékként az előző, 2019. évvel megegyező további áremelkedést prognosztizáltunk (4. mellékletként csatolva).

A fentiek alapján meghatározott díjalap szolgált alapul a Magyar Mérnök Kamara által alkalmazott díjkalkulátor használata során a tervezett összesített tervezési díj megállapításához.

A hivatkozott Kormány határozat 6. pontja szerint, a kivitelezésre vonatkozó pontos forrásösszeg az előkészítést követően feltételes közbeszerzési eljárások eredménye alapján kerülhet majd meghatározásra.

A fentiekben részletezett módon indexált, tervezett beruházási költség meghatározása, és az erre számított tervezési díj helyessége megállapítást nyert az előző közbeszerzési eljárás során, mivel a benyújtott ajánlatok is ezt tükrözték.”

A becsatolt „A váli Ürményi-Dreher-kastély turisztikai attrakcióvá fejlesztése” című 2017. júliusi keltezésű előzetes megvalósíthatósági tanulmány 72-74. oldalain a 7.1.2. „A projekt beruházási költségeinek részletes bemutatása” elnevezésű táblázat I. pontja szerint az „Előkészítési költségek” soron 119.600.000.-Ft szerepel, amely a további alábontás szerint tartalmazza a következőket: Előzetes megvalósíthatósági tanulmány (EMT); Részletes megvalósíthatósági tanulmány (RMT); Épületkutatás (restaurátori kutatás - kő, fa, fém, falkép; falszövetkutatás); Építéstörténeti tudományos dokumentáció és értékleltár; Engedélyes tervek; Kiviteli tervek; Közbeszerzési költség; Régészeti feltárás és földmunkái. A táblázat II.5. pontja szerint az „Építés, átalakítás, bővítés, felújítás költségei” soron 1.483.330.000.-Ft összeg szerepel, amely a további alábontás szerint tartalmazza a következőket: Kastélyépület felújítása; Kastélykert megújítása, tereprendezés, parképítés, színpad és parkoló kialakítása; Légkabel kiváltása; Belsőépítészet – általános; Kiállítási installációépítés; Kiállítás grafikai kivitelezés; Rekreációs területek kialakítása.

46. Vál község polgármesterének nyilatkozata szerint: „... igazolom, hogy a mellékletként csatolt, a váli Ürményi-Dreher-kastély turisztikai attrakcióvá fejlesztéséről szóló 1740/2019. (XII. 19.) Korm. határozat kormány-előterjesztésének és egyúttal a Kormány határozat alapjául szolgáló árképzés 2019. januárjában készült Á.Zs. alpolgármester, építészmérnök közreműködésével a szokásos piaci árak figyelembe vételével alkalmazott m<sup>2</sup> alapú módszer segítségével.”

A polgármester nyilatkozatához mellékelte 2019. januári keltezésű táblázat a beruházást 6 ütemre osztotta a következők szerint, és ebben a bontásban rendelt az egyes ütemekhez „Beruházás tervezett összege” értékeket:

1. Projektelőkészítés költsége
2. Ürményi-Dreher-kastély (műemlékvédelem alatt áll) és kertje
3. Szolgabíróság (volt iskola) épülete; „Rongyos” (gazdasági terület)
4. Magtár (műemlékvédelem alatt áll); Védelmi erdősáv
5. Tartalék fejlesztési terület; Belterületi erdő; Szántó
6. Nagypince

Az 1. Projektelőkészítés költsége ütemhez rendelt összeg az ajánlatkérő 2020. április 19-én kelt nyilatkozatához mellékelte táblázat „az előkészítés 2020-as teljes költsége” összegének millió forintba kerekített értéke volt. A beruházás tervezett összege a 6 ütem összegeként 8.451.000.-Ft volt. Ezen összeget az ajánlatkérő az érdemi észrevételeiben szerepeltette.

47. Az ajánlatkérő táblázatosan mutatta be a 2019. januárban kalkulált beruházási összeg indexálását. Az indexálást a KSH „Az építőipar termelőiár-indexei, negyedévente, évkezdettől kumulált” táblázat „Építőipar” (Kód: F) oszlopában található 2019. I. negyedév és

2020. I. negyedév közötti értékeivel (összesen 11,6%-kal) végezte el, majd tartalékként az így számított összeget újra megemelte ugyan ilyen arányban. Az így duplán indexált végösszeg adta a becsült érték közlés körében bemutatott kamarai díjszámítás „A projekt díjalapja, becsült költsége millió forintban kifejezve (D)” rovatában feltüntetett értéket.

48. A Döntőbizottság 2022. április 27-én a D.80/24/2022. számú végzésével felhívta az ajánlatkérőt, hogy küldje meg az ajánlatkérő által hivatkozott, Vál község polgármestere által Vál község alpolgármestere közreműködésével készített m<sup>2</sup> alapú 2019. januári költségszámítás bemutatását (az egyes projektelemek költségének kiszámítása azok területnagysága és fajlagos költsége alapján), mivel a megküldött dokumentum csak a számítás eredményét tartalmazza, az alapul vett értékeket (ami alapján megítélhető, hogy mit tartalmaznak az adott projektelemek) nem, különös tekintettel arra, hogy az ajánlatkérő előző nyilatkozata szerint a költségszámítás alapja a 2017-ben készült tanulmányban kimutatott költségek indexált mennyisége volt, ami az újonnan hivatkozott kimutatásban közel dupla értékkel szerepel.

49. Az ajánlatkérő által 2022. május 2-án megküldött dokumentumok között szerepelt Vál község polgármesterének nyilatkozata, mely szerint:

„A Pannónia Szíve Program keretében a Váli Örökség turisztikai célú fejlesztéséről szóló 1740/2019. (XII.19.) Kormány határozat alapjául a Kastély és a kastélypark tekintetében a Magyar Kastélyprogram Kft. által 2017. júliusában készített „A váli Ürményi-Dreher-kastély turisztikai attrakcióvá fejlesztése” Előzetes Megvalósíthatósági Tanulmány szolgált, melyet Vál Község Önkormányzata készíttetett, mint a tanulmány Vezetői összefoglalója is tartalmazza (3. old.) „A megvalósítási költségek fedezésére vissza nem térítendő támogatás elnyerését célzó pályázatot kíván benyújtani, melynek jelen előzetes megvalósíthatósági tanulmány képezi az alapját.”

Ugyanakkor a 2019-es tervezésig megszerzett és tervezés alapjául szolgáló további fejlesztési objektumokkal (magtár, régi iskola épülete, nagypince, „rongyos” /gazdasági terület/, védelmi erdősáv, tartalék fejlesztési terület, belterületi erdő) is kibővítésre kerültek számításaink. (Az ingatlanok listáját mellékeljük.)

A korábban megküldött költségszámítás a 2019-ben alkalmazott árak alapján készült. Külön bontottuk az épületek felújítását/építését és az épületek melletti területek fejlesztését. A területek és épületek fejlesztésének m<sup>2</sup> árai a tervezési programban meghatározott (Az Ürményi-kastély projekt bemutatása címmel csatolásra került) funkciók alapján lettek kiszámítva felmérést követően (a felmérési rajzok/alaprajzok, és az elhelyezkedésükről térkép mellékletként csatolásra kerültek), ezért meglehetősen nagy a szórás bennük. Az épületek területének nagysága minden esetben levonásra került a teljes telekméretből és a fennmaradó terület nagyságokkal kalkuláltunk a telkek fejlesztése kapcsán. A Váli örökség turisztikai célú fejlesztéséhez tartozó ingatlanok fejlesztési költségének részletes számítását mellékletként csatolom.”

50. A nyilatkozathoz csatolásra került egy helyszínrajz, ami bemutatja a fejlesztés helyszíneit, továbbá a kastély, a szolgabíróház (volt iskola), a nagypince és a magtár felmérési rajzai.

51. A nyilatkozathoz csatolásra került az egyes projektelemek részletezett költségszámítása is. A számítás 9 fő részre osztja a projektet a következők szerint:

0. Előkészítési munkák
1. Ürményi-kastély (1023 hrsz)
2. Magtár (1019/3 hrsz)

3. Régi iskola épülete (614 hrsz)
4. Nagypince (3702/1, 3702/2, 3702/4, 3702/5, 3701 hrsz)
5. „Rongyos” (gazdasági terület) (1019/4 hrsz)
6. Védelmi erdősáv (1019/2 hrsz)
7. Tartalék fejlesztési terület (1009/5 hrsz)
8. Belterületi erdő (1009/3 hrsz)

A számítás a fő részeket tovább bontja a részeken belüli épületek és az ahhoz tartozó, azon kívüli telek területére, majd az épületek területét is tovább osztja az egyes szintek területére, és ezen területekhez rendelt  $m^2$  árakat szorozza a megadott területekkel.

A kastély területét három szintre bontja (földszint, 1. emelet, padlás), melyek összes területe az „Épületszint mérete” oszlopban  $2871 m^2$ . A magtár területét öt szintre bontja (földszint, 1. emelet, 2. emelet, 3. emelet, padlás), melyek összes területe az „Épületszint mérete” oszlopban  $1860 m^2$ , ezen belül a földszint és az emeletek  $402,5 m^2$ , míg a padlás  $250 m^2$  területű. A 6. pontban szereplő „Védelmi erdősáv” területe  $2548 m^2$ .

A 0. Előkészítési munkák soron jelzett költség megegyezik a 2022. április 26-án becsatolt 2019. januári keltezésű táblázat „1. Projektelőkészítés költsége” sorában szereplő összeggel.

52. A magtárról készült felmérés egy sematikus alaprajz és metszet méretek nélkül, valamint 3 külső fotó az épületről. Ezen túl egy a VÁTI-TÉT által 1992-ben készített hasznosítási vázlat is bemutatásra került. Mind a felmérési vázlat, mind a hasznosítási tervvázlat egy kétemeletes (földszint, 1. emelet, 2. emelet, padlás) épületet ábrázol. A hasznosítási vázlat szöveges része szerint „Az épület háromszintes, mindegyik szint nagy, összefüggő (kb.  $185 m^2$ -es) alapterülettel rendelkezik.”

### **Az egyéb érdekelt észrevétele**

Az egyéb érdekelt 2020. április 21-én érkezett észrevételében az első kérelmi elem tekintetében elkésettség miatt eljárási kifogást emelt, érdemben kérte az alaptalan jogorvoslati kérelem elutasítását minden kérelmi elem vonatkozásában, valamint kérte a kérelmezőt felmerült költségeiben marasztalni.

### **A jogorvoslati eljárás hivatalbóli kiterjesztése**

53. A Döntőbizottság 2022. május 11-én a D.80/31/2022. számú végzésével a jogorvoslati eljárást a Kbt. 158. § (1) bekezdése alapján kiterjesztette annak vizsgálatára, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzés előkészítése, különösen a becsült érték szakmai kamara által ajánlott díjszabással történő meghatározása során megsértette-e a Kbt. 28. § (1) és (2) bekezdését, a Kbt. 16. § (1) bekezdését, a Kbt. 17. § (4) bekezdés c) pontját, mert az sértheti a verseny tisztaságát vagy nyilvánosságát, az ajánlattevők esélyegyenlőségét vagy érdemben kihathatott az ajánlatkérő döntésére.

A Döntőbizottság végzésében közölte, hogy vizsgálatának tárgyát fogja képezni különösen az ajánlatkérő által a D.80/13/2022., D.80/14/2022., D.80/18/2022., D.80/24/2022. számú végzésekre becsatolt iratok tartalma. A Döntőbizottság a kiterjesztéssel egyidejűleg a felek rendelkezésére bocsájtotta a vizsgálat tárgyát képező dokumentumok közül azokat, amelyeket az ajánlatkérő a felek részére megismerhetővé nyilvánított és lehetőséget biztosított számukra a hivatalbóli kiterjesztéssel kapcsolatos észrevételeik megtételére.

### **Az ajánlatkérő észrevétele a hivatalbóli kiterjesztésre**

54. Az ajánlatkérő a jogorvoslati eljárás Döntőbizottság általi kiterjesztésével kapcsolatban előadta, hogy a Kbt. 16. § (1) bekezdése, a Kbt. 17. § (4) bekezdés c) pontja, a Kbt. 28. § (1) és (2) bekezdése szerinti szabályok figyelembe vétele mellett az eljárás becsült értékét – a Kbt. 28. § (2) bekezdése alapján dokumentáltan alátámasztva – a Kbt. 28. § (2) bekezdés d) pontja szerint a Magyar Mérnöki Kamara által ajánlott díjszabások alapján határozta meg, mely módszer a becsült érték meghatározásának Kbt.-ben rögzített módszere.

55. Az ajánlatkérő hivatkozott az eljárás megindításakor ugyan még nem ismert, első alkalommal 2022. február 11-én, majd 2022. május 12-án kiadott, A Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács útmutatójára a közbeszerzési eljárások előkészítésével kapcsolatban (a továbbiakban: útmutató), amely rögzíti, hogy a Kbt. 28. § (2) bekezdése a becsült érték meghatározásának néhány módszerét nem taxatív felsorolás keretében tartalmazza, tehát az ajánlatkérő bármely egyéb, objektív alapú módszert is alkalmazhatott volna a becsült érték meghatározása során.

56. Az útmutató is hivatkozik azon körülményre, miszerint az ajánlatkérőnek a beszerzési igény összes körülményének ismeretében kell mérlegelnie, hogy a becsült érték meghatározására melyik módszert választja, mert nem minden esetben célravezető egy adott módszer alkalmazása. Az ajánlatkérő a becsült érték meghatározására a Magyar Mérnöki Kamara által ajánlott mérnöki díjszabást alapvetően is megfelelő és objektív módszernek tekintette, álláspontja továbbá az, hogy egyéb módszerek alkalmazása – a COVID19 világjárvány által okozott és a piacra egyebekben is jellemző műszaki és anyagi tekintetben is felmerülő gyors változások, valamint a közbeszerzési eljárások megfelelő alaposággal történő előkészítéséhez szükséges időigény miatt – magában hordozta volna annak esélyét, hogy az eljárás előkészítésének kezdetekor megállapított becsült érték az eljárás megindításakor már nem lett volna kellően megalapozott és reális.

Az útmutató rögzíti azon tény, miszerint egy adott piacon már akár néhány hónap leforgása alatt olyan átrendeződés következhet be, amely jelentős mértékben befolyásolja a beszerzési igényt, a beszerzés tárgyának meghatározását, annak esetleges paraméterezését. Az ajánlatkérő megjegyezte, hogy a jogorvoslattal érintett közbeszerzési eljárásban a fenti befolyásoló tényezők – tekintettel a COVID19 világjárványra, valamint az annak alapján felmerülő folyamatos és jelentős változásokra – a közbeszerzési eljárás időbelisége miatt fokozottan érvényesültek.

57. Az ajánlatkérő megjegyezte, hogy a jogorvoslattal érintett közbeszerzési eljárást megelőzően lefolytatott, azonos tárgyú „Műemléki felújítási- és újrahas.-i célú tervezés” elnevezésű közbeszerzési eljárásban a következő ajánlati árakon kerültek benyújtásra ajánlatok: 243.500.000.-Ft, 370.100.000.-Ft, 447.780.000.-Ft, 495.000.000.-Ft, 668.980.000.-Ft. Álláspontja szerint tekintettel arra, hogy a hivatkozott közbeszerzési eljárásban a jogorvoslat tárgyává tett közbeszerzési eljárás becsült értékénél alacsonyabb, valamint magasabb nettó ajánlati árú ajánlatok is benyújtásra kerültek, a becsült érték megalapozott volta ebből kifolyólag is megállapítható.

58. Az ajánlatkérő hivatkozott továbbá az EFOP és RSZTOP projektek tekintetében kiadott elszámolási iránymutatásra is, mely a mérnöki tervezési tevékenységek tekintetében rögzíti, hogy ezen tevékenységek esetében az elszámolni kívánt költségek piaci áraknak való megfelelőségének ellenőrzésére a Magyar Mérnöki Kamara által működtetett Mérnöki Díjszabás kalkulátor (a továbbiakban: MÉDI) alkalmazandó, amennyiben az adott tervezési feladat leképezhető a MÉDI online kalkulátorában. Amennyiben az online kalkulátorban az adott tervezési feladat leképezhető, árajánlatok bekérése sem szükséges.

Egy, a Közbeszerzési Felügyeleti Főosztály gyakorlatban felmerült észrevételeit, továbbá az Európai Unió Bizottsága, valamint az Európai Támogatásokat Auditáló Főigazgatóság által végzett auditok tapasztalatait tartalmazó, becsült érték meghatározásának módszertanáról szóló tájékoztatás is rögzíti, hogy bizonyos speciális szolgáltatások, például tervezési szolgáltatások esetén a becsült érték szakmai kamarai díjszabás alapján történő kalkulálása megengedett.

59. Fentiekből megállapítható, hogy az ajánlatkérő a Kbt. vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően járt el, amikor a becsült értéket a Magyar Mérnöki Kamara által ajánlott díjszabás alapján határozta meg, továbbá az az útmutatónak megfelelően dokumentálásra és levezetésre került.

60. Ennek szakmai alátámasztását szolgálta Vál Község Önkormányzata által 2019. januárban elkészített, a kivitelezést és az előkészítési munkákat magába foglaló tervprogram, valamint annak projekt-költségbecslése. Ebben elsődlegesen a Magyar Kastélyprogram által 2017. júliusában dokumentált, a kastélyt és kastélyparkot tartalmazó, „A váli Ürményi-Dreher-kastély turisztikai attrakcióvá fejlesztése” előzetes megvalósíthatósági tanulmányban foglaltak kerültek figyelembe vételre oly módon, hogy az kibővítésre került az addig megszerzett és a tervezés alapjául szolgáló további fejlesztési objektumokkal (magtár, nagypince, régi iskola, „rongyos”-gazdasági terület, védelmi erdősáv, tartalék fejlesztési terület, belterületi erdő).

61. Ennek megfelelően a számításba vett összeg összesen nettó 8.451.000.000.-Ft volt. „A Pannónia Szíve Program keretében a Váli Örökség turisztikai célú fejlesztéséről” szóló 1740/2019. (XII. 19.) Kormány határozat Kormány-előterjesztésének ez a dokumentum is alapul szolgált. Az építőanyag árak és beruházási költségek emelkedésének már akkor ismert mértéke miatt volt szükség a Vál Község Önkormányzata által elkészített költségbecslés összegének 2019. I. negyedéve és 2020. I. negyedéve közötti időszakra vonatkozó indexálására. Az így megkapott összegre – az előkészítési és a tervezési folyamat 2020 közepétől előre vetített több mint egy éves időszakára vonatkozóan – a kivitelezési árak várható mértékének növekedése miatt prognosztizált az ajánlatkérő tartalékként az előző, 2019. évvel megegyező további áremelkedést. Ennek a díjalap-prognosztizálásnak helyességét igazolják a korábban már bemutatott, a jogorvoslattal érintett közbeszerzési eljárást megelőzően lefolytatott, azonos tárgyú „Műemléki felújítási- és újrahaszn.-i célú tervezés” elnevezésű közbeszerzési eljárásban benyújtásra került ajánlatok.

62. Az ajánlatkérő megjegyezte továbbá, hogy a szerzői jog ellenértékét a kamarai díjszabás tartalmazza, mely a körülményt a MÉDI online kalkulátor is rögzíti, miszerint az tartalmazza „az esetlegesen a szerzői joggal kapcsolatosan felmerülő személyi és vagyoni jogok értéke”-t, mely alapján a becsült érték megfelel a Kbt. 17. § (4) bekezdés c) pontjának.

63. Mindezekből véleménye szerint megállapítható, hogy az ajánlatkérő nem sértette meg a Kbt. 28. § (1)-(2) bekezdéseit, hiszen éppen a (2) bekezdésben meghatározott objektív módszerek egyike alapján határozta meg az eljárás becsült értékét, amely módszert a közbeszerzések ellenőrzésében és felügyeletében részt vevő valamennyi szervezet fentiekben kifejtettek szerint megfelelőnek tartja. Az ajánlatkérő rögzítette továbbá, hogy a becsült érték meghatározása során – a fenti módszer alapján számolva – valamennyi, a tervezési szolgáltatás egyes szakaszai (előkészítési szakasz, kiviteli terv, engedélyezési terv) során felmerülő költséget (generál szakág, építész szakág, statikus szakág, épületgépész szakág, valamint épületvillamos szakág egyes költségei) figyelembe vett, s ennek alapján határozta

meg a közbeszerzési eljárás becsült értékét, mely megfelel a Kbt. 16. § (1) bekezdésének, valamint 17. § (4) bekezdés c) pontjának is.

64. A kérelmező a hivatalbóli kiterjesztéssel kapcsolatban nem tett észrevételt.

### **Az egyéb érdekelt észrevétele a hivatalbóli kiterjesztéssel kapcsolatban**

65. Az egyéb érdekelt a jogorvoslati eljárás Döntőbizottság általi kiterjesztésével kapcsolatban előadta, hogy a Kbt. 28. § (1) bekezdése a közbeszerzési eljárás megfelelő alapossággal való előkészítésére kötelezi az ajánlatkérőt. E törvényhely értelmében a megfelelő alapossággal való előkészítés megvalósul akkor, ha a közbeszerzési eljárásban a gazdasági szereplők képesek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni.

66. Álláspontja szerint a fenti ajánlatkérői kötelezettségnek való megfelelés a közbeszerzési eljárásban a következő körülmények elemzésével vizsgálható: kiegészítő tájékoztatás kérések száma és jellege, benyújtott ajánlatok darabszáma, benyújtott ajánlatokban foglalt ajánlati árak közötti eltérés nagysága és azok szórása.

67. A kiegészítő tájékoztatás kérések kapcsán megállapítható, hogy mindösszesen 9 db kérdés került benyújtásra, mely kérdések jelentős részben pontosító jellegű kérdések, illetőleg adminisztratív hibára mutatnak rá. A kérdések nem a közbeszerzési dokumentumok átfogó, jelentős hiányaira, ellentmondásaira hívják fel a figyelmet, illetőleg nem hiányzó dokumentumok pótlását kérik. Az eljárást megindító felhívás és az egyéb közbeszerzési dokumentumok egy alkalommal történő módosítása is mindösszesen adminisztratív hibajavítás, hirdetményben szereplő ellentmondás kiküszöbölése okán volt szükség. A feltett kérdésekből, azok számából, jellegéből és az azokra adott ajánlatkérői válaszokból megállapítható, hogy az érdeklődő gazdasági szereplők a közbeszerzési dokumentumok által definiált műszaki tartalommal, a szerződés teljesítése során ellátandó feladatokkal tökéletesen tisztában voltak.

68. Ekként tehát az a következtetés vonható le a közbeszerzési eljárás ajánlattételi szakaszában tapasztalható ajánlattevői cselekvésből, hogy az ajánlatkérő kellő gondossággal előkészített, műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlattételt lehetővé tevő közbeszerzési dokumentumokat bocsátott az érdeklődő gazdasági szereplők rendelkezésére.

69. A jelen közbeszerzési eljárásban 5 db ajánlat került benyújtásra. Ha megvizsgáljuk a Közbeszerzési Hatóság által közzétett statisztikai adatokat a közbeszerzési eljárásokra jutó ajánlatok átlagos száma vonatkozásában, úgy megállapítható, hogy az elmúlt 10 év átlagában 6,2 db ajánlat jutott egy közbeszerzési eljárásra. Ehhez képest a jelen közbeszerzési eljárás 5 db ajánlata egyáltalán nem minősül kevésnek, különösen annak a ténynek a figyelembevételével, hogy a jelen közbeszerzés tárgya műemléki épületet érintő, jelentős számú tervezési szakág bevonásával megvalósuló komplex tervezési feladat. A fentiek figyelembevételével a benyújtott ajánlatok darabszáma is arra enged következtetni, hogy az ajánlatkérő az ellátandó feladat bonyolultságához mérve kellő mértékű hozzáférést biztosított az egyes gazdasági szereplőknek, a közbeszerzési dokumentumok előkészítése megfelelő alapossággal és a közbeszerzési alapelvek figyelembevételével történt, az ajánlatkérő eljárása nem sértette a verseny tisztaságát vagy nyilvánosságát és az ajánlattevők esélyegyenlőségét.

70. A benyújtott ajánlati árak a következők voltak, legalacsonyabbtól a legmagasabb ár felé haladva: 349.400.000.-Ft, 359.993.420.-Ft, 424.480.000.-Ft, 482.000.000.-Ft, 495.000.000.-Ft. Az ajánlati árak terjedelme (legnagyobb és legkisebb adat különbsége): 145.600.000.-Ft, az ajánlati árak szórása (vagyis az ajánlati árak átlagtól való átlagos távolsága): 67.176.212.-Ft, mely álláspontja szerint kifejezetten alacsonynak mondható úgy, hogy a legalacsonyabb ajánlati ár 349.400.000.-Ft, míg a legmagasabb ajánlati ár 495.000.000.-Ft.

A benyújtott 5 db ajánlat ajánlati ára tehát egy viszonylag szűk mezőben szóródik, mely szintén arra a következtetésre vezet, hogy az ajánlatkérő által meghatározott műszaki tartalmat, a megkötendő szerződés szerint ellátandó feladatokat az ajánlattevők közel azonos árszinten árazták be, így tehát hasonló volumenű erőforrások allokálásával, hasonló mértékű anyagi ráfordítással számoltak. Erre tekintettel megállapítható, hogy az ajánlattevők a közbeszerzési dokumentumok által meghatározott műszaki tartalom és szerződéses feltételrendszeren ugyanazt értették, ugyanazon feladatok elvégzésére, ugyanazon eredmény elérésére vonatkozóan nyújtották be ajánlataikat.

Álláspontja szerint megállapítható tehát, hogy a közbeszerzési dokumentumok előkészítése megfelelő alapossággal történt, az ajánlatkérő eljárása nem sértette a verseny tisztaságát vagy nyilvánosságát és az ajánlattevők esélyegyenlőségét. A Kbt. 28. § (1) bekezdésének megsértése így nem állapítható meg.

71. A becsült érték meghatározására vonatkozó szabályok (Kbt. 28. § (2) bekezdése és a Kbt. 16. § (1) bekezdése, valamint a Kbt. 17. § (4) bekezdés c) pontja) megsértésének vizsgálatára a hivatalbóli kiterjesztés keretében akkor kerülhet sor a Kbt. 158. § (1) bekezdés alapján, ha a feltárt jogsértés sérti a verseny tisztaságát vagy nyilvánosságát, az ajánlattevők esélyegyenlőségét vagy érdemben kihatott az ajánlatkérő döntésére.

72. A becsült érték meghatározásának Kbt-ben foglalt módja, eljárásrendje kapcsán az ajánlatkérő által esetlegesen elkövetett bármilyen jellegű jogsértés semmilyen módon nem befolyásolta a verseny tisztaságát vagy nyilvánosságát és az ajánlattevők esélyegyenlőségét azon körülménynél fogva, hogy a becsült érték a közbeszerzési eljárásban az ajánlattevők előtt ismeretlen maradt, arról az ajánlattevők a közbeszerzési dokumentumokból nem szerezhettek tudomást, továbbá ajánlatkérő egyéb olyan okiratot sem osztott meg (tett publikussá az EKR-ben), melyből akár következtetést lehetett volna levonni a becsült érték nagyságrendjére vonatkozóan.

73. A becsült érték meghatározása a D.80/31/2022. iktatószámú végzés mellékleteként megküldött „Váli Ürményi-Dréher kastély tervezéséről kísérő levél” elnevezésű dokumentumból kiolvashatóan a Kbt. 28. § (2) bekezdés d) pontja alapján a Magyar Mérnöki Kamara által alkalmazott díjkalkulátor alapulvételével történt. Az ajánlatkérő ezen okiratban foglalt nyilatkozata alapján a becsült érték meghatározása helyes volt, melyet a beérkezett ajánlatok is alátámasztanak. A fentiek alapján az ajánlatkérő a becsült érték meghatározása körében nem követhetett el olyan jogsértést, mely érdemben kihatott az ajánlatkérő bármely döntésére. A becsült érték meghatározása a Kbt. 28. § (2) bekezdés d) pontja alapján történt, az ajánlatkérő által kalkulált érték helyességét a benyújtott ajánlatok is igazolták. Az aránytalanul alacsony ajánlati árak kapcsán az ajánlatkérői vélelem kiindulópontja tehát nem egy helytelenül megállapított becsült érték volt. E körben megjegyezte, hogy az ajánlatkérő az első árindokolás iránti kérdésben nem is utal arra, hogy kifejezetten a becsült értékhez viszonyítva állapította meg az érintett ajánlattevők ajánlati árának aránytalanul alacsony voltát.

74. A fentiek alapján álláspontja szerint a becsült érték meghatározásának folyamata, illetőleg a kiszámított becsült érték körében az ajánlatkérő szintén a jogszabályoknak megfelelően járt el, e körben olyan jogsértés álláspontjak szerint nem merülhet fel, mely az ajánlatkérő bármely döntésére érdemben kihatott volna.

75. Kérte, hogy a Döntőbizottság a hivatalbóli kiterjesztés keretében folytatott vizsgálat kapcsán állapítsa meg jogsértés hiányát a Kbt. 165. § (2) bekezdés b) pontja alapján.

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

76. A Döntőbizottság megállapította, hogy az ajánlatkérő tárgyi közbeszerzési eljárását 2021. szeptember 23-án indította, így e jogorvoslati eljárásra is a Kbt. ezen a napján hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.

77. A Döntőbizottság először a közbeszerzési eljárás feltételrendszere körében a hivatalbóli kiterjesztés alapján folytatta le a vizsgálatot.  
A Döntőbizottság az alábbi indokokra tekintettel megállapította, hogy az eljárás hivatalbóli kiterjesztése alapos.

78. A hivatalbóli kiterjesztés körében a Döntőbizottság azt vizsgálta, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzés előkészítése, különösen a becsült érték szakmai kamara által ajánlott díjszabással történő meghatározása során megsértette-e a Kbt. 28. § (1) és (2) bekezdését, a Kbt. 16. § (1) bekezdését, a Kbt. 17. § (4) bekezdés c) pontját.

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

A Kbt. 17. § (4) bekezdés szerint a szolgáltatás becsült értékének megállapításakor az alábbi szolgáltatások esetében a következőket kell figyelembe venni:

- a) biztosítási szerződés esetében a fizetendő biztosítási díjat és egyéb ellenszolgáltatásokat;
- b) banki és egyéb pénzügyi szolgáltatás esetében a díjat, a jutalékot, a kamatot és egyéb ellenszolgáltatásokat;
- c) a tervezést is magában foglaló szolgáltatás esetében a fizetendő díjat vagy jutalékot és egyéb ellenszolgáltatásokat.

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

érintő szerződésmódosítások megelőzésére. Az ajánlatkérő alkalmazhatja az értékelemzés módszerét is.

A Kbt. 28. § (2) bekezdése szerint az ajánlatkérő az (1) bekezdésben meghatározott felelősségi körében köteles a becsült érték meghatározása céljából külön vizsgálatot végezni és annak eredményét dokumentálni. A vizsgálat során az ajánlatkérő objektív alapú módszereket alkalmazhat. Ilyen módszerek különösen

- a) a beszerzés tárgyára vonatkozó indikatív ajánlatok bekérése,
- b) a beszerzés tárgyára vonatkozó, arra szakosodott szervezetek által végzett piackutatás,
- c) igazságügyi szakértő igénybe vétele,
- d) szakmai kamarák által ajánlott díjszabások,
- e) szakmai kamarák által előállított és karbantartott, megvalósítási értéken alapuló, részletes építési adatbázis,
- f)
- g) az ajánlatkérő korábbi, hasonló tárgyra irányuló szerződéseinek elemzése.

80. A Kbt. 16. § (1) bekezdés szerint a közbeszerzés becsült értékén a közbeszerzés megkezdésekor annak tárgyáért az adott piacon általában kért vagy kínált – általános forgalmi adó nélkül számított, a 17-20. §-ban foglaltakra tekintettel megállapított – teljes ellenszolgáltatást kell érteni.

A „teljes” (és áfa nélküli) ellenszolgáltatás szempontja mellett egy másik alapeleme a becsült érték számításának, hogy ez a becsült, fiktív érték, milyen keretek, viszonyítási pontok között nyerjen értelmezést. A Kbt. szerint a közbeszerzés tárgyáért „az adott piacon általában kért vagy kínált” teljes ellenszolgáltatást kell érteni.

A becsült érték számításának alapszabályai körében egy további lényeges szempont, hogy ezt az előzetes becslést milyen időpontban, illetve milyen időpontra vetítetten kell elvégezni. Ez a közbeszerzés megkezdésének időpontja [Kbt. 16. § (1) bekezdés]. A Kbt. 3. § 23. pontjának definíciója szerint a „közbeszerzés megkezdése”: a közbeszerzési vagy koncessziós beszerzési eljárást megindító vagy meghirdető hirdetmény feladásának időpontja, a hirdetmény nélkül induló eljárás esetében pedig az eljárást megindító felhívás vagy a tárgyalási meghívó megküldésének, ennek hiányában a tárgyalás megkezdésének időpontja.

81. Az eljárás előkészítése a közbeszerzési eljárások egyik legösszetettebb, legnagyobb körülményeket igénylő mozzanata. Nemcsak a közbeszerzési szabályozás, hanem a beszerzés tárgyára vonatkozó előírások, szabályozók, sajátosságok átfogó ismeretét is igényli. Ebből adódóan a közbeszerzési szakma és a műszaki terület képviselőinek szükségszerű együttműködésén kell, hogy alapuljon ahhoz, hogy az igények és a lehetőségek kölcsönös figyelembevétele mellett készítsék elő, és írják ki az eljárást. Ezen folyamat egyik eleme a becsült érték meghatározása.

82. A Kbt. 28. §-ához fűzött jogalkotói indokolás szerint, a törvény hiánypótló jelleggel kitér a közbeszerzési eljárások előkészítésével kapcsolatos szabályok meghatározására is. A szabályozás indoka, hogy a gyakorlati tapasztalatok alapján az volt megállapítható, hogy közbeszerzési eljárások eredményeként megkötött szerződések teljesítése sok esetben azért volt problémás és ütközött gyakorlati, illetve jogi (például szabálytalan szerződésmódosítás) akadályokban, mert az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárását nem megfelelően készítette elő, és ennek következtében már a megfelelő ajánlattétel sem volt lehetséges.

A törvény – a közösségi irányelvek céljaként a nemzeti jogszabályok harmonizációjának elérésére –, ennek kiküszöbölése érdekében külön szakaszban rendelkezik a közbeszerzési eljárások előkészítéséről, és ennek keretében kimondja, hogy az ajánlatkérő köteles a közbeszerzési eljárást – a beszerzés tárgyára és becsült értékére tekintettel – megfelelő

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

83. A törvény a becslt érték meghatározását a közbeszerzési eljárás előkészítése tekintetében külön is kiemeli, azzal, hogy példalozó felsorolásban nyújt segítséget az ajánlatkérőknek az erre vonatkozóan igénybe vehető eszközökről. Az ajánlatkérők természetesen más megfelelő módszert is alkalmazhatnak. Lehetőség van az értékelemzés módszerének használatára is.

84. A Kbt. tételes rendelkezései alapján az ajánlatkérő kötelezettsége az adott közbeszerzési eljárás megkezdéséhez szükséges cselekmények elvégzése. Az ajánlatkérő köteles a közbeszerzési eljárást – a beszerzés tárgyára és becslt értékére tekintettel – megfelelő alapossággal előkészíteni úgy, hogy a közbeszerzési eljárás feltételrendszerét tartalmazó dokumentumok biztosítsák, hogy az eljárásban a gazdasági szereplők képesek legyenek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni, a közbeszerzési eljárás előkészítése során végzett eljárási cselekmények nem járhatnak a verseny torzulásával, illetve nem vezethetnek a megkülönböztetésmentesség és az átláthatóság elvének megsértéséhez.

85. Ezeket a követelményeket az ajánlatkérő a megfelelően gondos előkészítéssel, az ajánlatkérő beszerzési igényét tükrözö beszerzési tárgy meghatározásával, a becslt érték reális képzésével, az eljárásfajta, a részajánlattétel, és a közbeszerzési eljárás további kötelezö feltételeinek a jogszerű meghatározásával érheti el.

86. Fontos jelen esetben kiemelni a becslt érték reális képzésére vonatkozó ajánlatkérői kötelezettséget az előkészítés során, hiszen a becslt értékhez is viszonyítva kell majd kialakítani a felhívás és a dokumentáció feltételrendszerét, a pénzügyi, gazdasági alkalmassági követelmények, adott esetben a biztosítékok rendszerét. Ezért nagyon fontos a becslt érték megfelelő, reális meghatározása az előkészítés során, hiszen az az eljárás teljes egészére kihat. A becslt érték reális képzése kihatással van a bírálati szakaszra is, hiszen az esetek többségében az irreálisan alacsony ár vizsgálata során az ajánlatkérő a beérkezett ajánlati árakat hasonlítja össze, de ebbe az összehasonlításba bevonja a becslt értéket is. Amennyiben a becslt érték meghatározása nem reális, az torzítást eredményez az árak összehasonlítása során.

87. A Döntöbizottság előljáróban leszögezi, hogy az ajánlatkérőnek lehetősége volt a becslt értéket a Kbt. 28. § (2) bekezdés d) pontja alapján a szakmai kamara által ajánlott díjszabás alapján megállapítani.

A Döntöbizottság e körben azt is rögzíti, hogy amennyiben ezen a módon kívánja az ajánlatkérő a becslt értéket meghatározni, akkor a szakmai kamara által előírt módon kell alkalmaznia a módszert, a kamara által előírt szabályzat szerint kell a számítást elvégeznie.

A Döntöbizottság azt vizsgálta meg, hogy az ajánlatkérő a Magyar Mérnöki Kamara által előírt szabályzatban előírtak alapján határozta-e meg a becslt értéket.

A Magyar Mérnöki Kamara (a továbbiakban: kamara) internetes honlapján tette közzé az általa kidolgozott ajánlott díjszabást a <https://mernokvagyok.hu/mernoki-dijszabas/>

webcímen. Alapvetően két módszert tartalmaz az ajánlás, az egyik az időráfordítás alapján az egyes mérnök kategóriák napidíja szerinti számítás, a másik az építési költségek alapján való számítás. Az ajánlatkérő ez utóbbi módszert választotta a becsült érték meghatározásához.

88. Az építési költség alapú számítás esetén a kamara több fejezetre osztotta a díjszabást az elvégzendő feladat jellege szerint a következőképpen: Épületek; Építőmérnöki létesítmények; Gépészmérnöki szolgáltatások; Villamosmérnöki szolgáltatások; Közlekedési építmények; Vízi építmények; Bányászati létesítmények; Geotechnika (készítés alatt); Geodézia. Az egyes fejezetek leírásában található meg külön-külön a díjszámítás pontos módja. A kamara honlapján valamennyi fejezet részletes leírása elérhető a <https://mernokvagyok.hu/mernoki-dijszabas/online-medi/> webcímen. Ugyan itt elérhető egy online kalkulátor is, amiben a fenti fejezetek szerinti bontásban lehet elindítani a számítást. Az ajánlatkérő az „Épületek” fejezet szerint végezte el az online kalkulációt.

89. Az „Épületek” fejezethez tartozó leírás címe: „ÉPÜLETEK LÉTESÍTÉSÉVEL KAPCSOLATOS MÉRNÖKI SZOLGÁLTATÁSOK AJÁNLOTT DÍJSZABÁSA”, amely előszavának második bekezdése szerint:

„Az épület fogalom meghatározása

Jelen díjszabás az épületekkel kapcsolatos mérnöki szolgáltatásokkal foglalkozik. Az épület jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából. (1997. évi 78. törvény 2.§ 10. pontja)”

Ez egyértelművé teszi, hogy e fejezet az épületek létesítésével kapcsolatos mérnöki díjszabást tartalmazza, az ebben leírt számítási mód csak az épületek létesítése esetén alkalmazható.

90. A 3.1.2. pont szerint „A mérnöki szolgáltatások díjának számítási alapja az előre becsült nettó építési költség”.

A 3.1.3. pont a díjalapról a következőket rögzíti:

„Az építési munka díjalapja – D – a becsült építési költség, ÁFA nélkül; mely építési költség magába foglalja az épület részét – alépítményt és felszerkezetet – képező építészeti, szakipari, burkolási, szigetelési, stb., valamint teherhordó szerkezetek, az épületgépészeti és épületvillamosági szerkezetek, rendszerek, berendezések építési költségét; kivéve: a felvonó, az információs-, biztonsági-, szabályozási-, technológiai berendezések, és a belsőépítészeti építési költsége.

Több különálló épület, építmény díjalapját és tervezési díját külön – külön kell számítani.

A díjalap előrebecslésére szolgáló ÉPÍTŐIPARI KÖLTSÉGBECSLÉSI SEGÉDLET (ÉKS) című kiadványt évente az Építésügyi Tájékoztatási Központ teszi közzé”

91. Tehát megállapítható, hogy a kamarai ajánlott díjszabás alapja a nettó építési költség ami a kivitelezési munkák költségét tartalmazza. Az ajánlatkérő által bemutatott díjalap számítás ugyanakkor tartalmazza az előkészítés költségeit is, ami az ajánlatkérő részletezése szerint már önmagában tartalmazza a tervezési díjat is. Azaz az ajánlatkérő a díjalap meghatározásánál egyértelműen nem az ajánlott kamarai díjszabás szabályai szerint járt el, így a díjalap növelésével növelte a tervezési díj mértékét, ami a becsült érték kamarai díjszabással megállapítottnál magasabb értékét eredményezte.

92. A közbeszerzési eljárás műszaki leírásából kiderül, hogy a tervezési feladat rendkívül összetett, a műemléki és helyi védettség alatt álló épületek és egyéb épületek tervezésén kívül más, nem épület jellegű létesítmények tervezésére, és egyéb, nem építmény tervezés jellegű

munkákra (pl.: erdőterv, közjóléti tervezés, kiállítás forgatókönyv készítése, stb.) is kiterjed. Az ajánlatkérő ennek ellenére valamennyi tervezési feladatot az épületek létesítésével kapcsolatos mérnöki szolgáltatások díjszabása alapján számított, ami szintén nem felel meg a kamarai díjszámítás szabályainak.

93. Szintén nem felel meg a kamarai díjszámítás szabályainak az, hogy az ajánlatkérő valamennyi épület, építmény és egyéb területrendezés létesítési költségét összesítette (amelyekhez a fentebb említettek szerint még az előkészítés – azaz tervezés – költségét is hozzáadta), és egyetlen díjat számolt, holott a szabályzat egyértelműen előírja, hogy valamennyi épületre külön-külön kell elvégezni a számítást. Ennek ott van jelentősége, hogy minden egyes épületre külön-külön kell meghatározni a díjosztályi szorzó alapértékét az adott épület tervezés feladatának bonyolultsága szerint. Ehhez a szabályzat tartalmaz egy segítő táblázatot, ami a tervezési feladat jellege szerint ad meg díjosztályi szorzó alapértékeket. Ebben a táblázatban a teljes tervezési tevékenységre vonatkozó díjosztályi szorzók értéke 0,6 és 1,36 között változik. Az ajánlatkérő azzal, hogy az egész projektre 1,27 díjosztályi szorzó (műemlék-felújítás, műemléképület funkcióváltása) alapértékkel számolt – holott a tervezési feladatok között olyan létesítmények is vannak, amik alacsonyabb díjosztályba tartoznak (pl.: szgk. tároló: 0,6; panzió: 1,0; mező- és erdőgazdasági létesítmények: 0,6-0,82; sportpálya: 0,85; stb.) – a díjalap növelésével növelte a tervezési díj mértékét, ami a becsült érték kamarai díjszabással megállapítottnál magasabb értékét eredményezte.

94. Ezen túl megállapítható az is, hogy az ajánlatkérő a díjalapban szerepeltetett olyan létesítési költséget is, amelyhez nem tartozik tervezési feladat, nevezetesen a 1019/2 helyrajzi számú védelmi erdősáv területére vonatkozóan a műszaki leírás (ami a tervezési feladatokat részletesen meghatározza) csak azt közli, hogy a védelmi erdősávot meg kell tartani, ahhoz semmilyen tervezési feladatot nem rendel. Az ajánlatkérő így a díjalap növelésével növelte a tervezési díj mértékét, ami a becsült érték kamarai díjszabással megállapítottnál magasabb értékét eredményezte.

95. A díjalap számításnál az ajánlatkérő a tartalék fejlesztési területen (1009/5 hrsz.) az „épületszint mérete” oszlopban 4000 m<sup>2</sup> tervezett építmény építési költségével számolt. A műszaki leírásban ezen területre vonatkozó tervezési program szerint ide 2 db apartmanház tervezendő 4-4 fő elszállásolására, valamint egy 100 m<sup>2</sup>-es vizesblokk, ezen felül egy kb. 500 m<sup>2</sup>-es szabadidőpark (aminek épületszintje nem is értelmezhető). Mindezek alapterülete összesen kevesebb, mint 1000 m<sup>2</sup>, így az ajánlatkérő a díjalap növelésével növelte a tervezési díj mértékét, ami a becsült érték kamarai díjszabással megállapítottnál magasabb értékét eredményezte.

96. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2. § 8. pontja szerint:

„Építmény: építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).”

Az Étv. 2. § 10. pont szerint:

„Épület: jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. mellékletének 34. pontja szerint:

„Építményszint: az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van. Nem építményszint a padlás, valamint az a tetőszint, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.”

Mindezekből következően az ajánlatkérő által a díjalap kiszámításánál bemutatott „Épületszint mérete” az épületek építményszintjeinek területét jelöli. Az Ürményi-kastély esetén az ajánlatkérő 3 épületszinttel számolt: földszint, 1. emelet és padlás. A jogszabályi fogalommeghatározásokból következően a padlás nem számít épületszintnek, így erre a területre külön építési költséget számolni szakmai hiba, mivel a területegységre vetített építési költségek tartalmazzák az épület egyéb szerkezeteinek (pl.: alapozás, tetőszerkezet, homlokzatképzések) építési költségét is. Az ajánlatkérő így a díjalap növelésével növelte a tervezési díj mértékét, ami a becsült érték kamarai díjszabással megállapítottnál magasabb értékét eredményezte.

97. A magtár épületének építési költség számítása során az ajánlatkérő összesen öt épületszinttel számolt: földszint, 1-3. emeletek és padlás. Az ajánlatkérő által a becsült érték számítás alapjául szolgáló díjalap számítás alátámasztásául csatolt dokumentumok között a magtárra vonatkozó rajzi és szöveges dokumentációban összesen 4 szint szerepel: földszint, 1-2 emeletek és tetőtér. Ezen túlmenően az ajánlatkérő a szintek területét (a tetőtér kivételével) a díjalap számításánál 402,5 m<sup>2</sup> nagysággal vette figyelembe, ami több mint kétszerese a rendelkezésre bocsátott dokumentumok szerinti szintenként kb. 185 m<sup>2</sup>-es alapterületnek. Az ajánlatkérő így a díjalap növelésével növelte a tervezési díj mértékét, ami a becsült érték kamarai díjszabással megállapítottnál magasabb értékét eredményezte.

98. Az ajánlatkérő által becsatolt nyilatkozatok ellentmondásosak. Az ajánlatkérő által 2022. április 19-én beküldött nyilatkozat szerint a kamarai díjszámítás alapjául szolgáló díjalapot a 2017-ben készült „A váli Ürményi-Dreher-kastély turisztikai attrakcióvá fejlesztése” Előzetes Megvalósíthatósági Tanulmányban megállapított érték indexálásával számította. Ehhez a nyilatkozathoz mellékelte költségbontás szerint ugyanakkor az 586.415.000.-Ft-os becsült értéktől kis mértékben eltérő értéket mutatott ki a közbeszerzés tárgya szerinti különböző résztevékenységek költségeinek összegeként. Ezen összegeket kiegészítette további tevékenységekkel, amik eszerint nem képezték a közbeszerzés tárgyát, így kapott egy összeget a teljes előkészítésre.

99. Miután a Döntőbizottság bekérte a hivatkozott előzetes megvalósíthatósági tanulmányt valamint az abból készült indexálás számítását, az ajánlatkérő a 2022. április 26-án benyújtott nyilatkozata már arról szólt, hogy az indexálás alapját egy 2019 januárjában készült alapterület alapú költségbecslés képezte, amely az előzetes megvalósíthatósági tanulmányban bemutatott munkákon felül tartalmazta az utólagosan megszerzett fejlesztési területekre vonatkozó beruházások költségét is.

Ezzel kapcsolatban megállapítható, hogy amíg az előzetes megvalósíthatósági tanulmány a műemlék kastély és annak közvetlen környezete felújításának és fejlesztésének kivitelezését (Kastélyépület felújítása; Kastélykert megújítása, tereprendezés, parképítés, színpad és parkoló kialakítása; Légkabel kiváltása; Belsőépítészet – általános; Kiállítási installációépítés; Kiállítás grafikai kivitelezés; Rekreációs területek kialakítása) 1.483.330.000.-Ft-ra becsülte, addig a 2019 januári területalapú költségbecslés ezt a számítást figyelmen kívül hagyva, csupán az épület és a telek területének egy-egy m<sup>2</sup> árral való szorzásával ugyan ezt a költséget a 2017-es érték közel duplájával vette számításba. Itt tehát az ajánlatkérő indexálást nem mutatott be a 2017-es és 2019-es érték között, csupán egy eltérő számítási módszerrel közel

megduplázta a két évvel korábbi árat. A Döntőbizottság megvizsgálta a KSH építőipari termelői árindexeit 2017. január és 2019. január között, ami összesítve 21,14%-os áremelkedést mutat, tehát az ajánlatkérő által alkalmazott közel 100%-kal magasabb költségeket nem indokolja, ennek a költségnek az alapja nem lehet a hivatkozott előzetes megvalósíthatósági tanulmány.

100. Az ajánlatkérő árindexálásként bemutatta a 2019. januári költségbecslés végeredményének indexálását a KSH 2019. I. negyedév és 2020. I. negyedév közötti építőipari termelői árindexei alapján összesítve 11,6%-kal. Ezek után az ajánlatkérő arra való hivatkozással, hogy a tervezés várhatóan 15 hónapot vesz igénybe, tartalékkeretként tovább növelte a díjalap így számított értékét további 11,6%-kal.

Az ajánlatkérő a vizsgált közbeszerzési eljárását 2021. szeptemberben indította, így már rendelkezésére álltak a KSH 2020. I. negyedév és 2021. II. negyedév közötti építőipari árindexei, így nem fogadható el az, hogy az ajánlatkérő ezen időszakra egy feltételezett értékkel számolt.

A Kbt. 16. § (1) bekezdése szerint: „A közbeszerzés becsült értékén a közbeszerzés megkezdésekor annak tárgyáért az adott piacon általában kért vagy kínált – általános forgalmi adó nélkül számított, a 17–20. §-ban foglaltakra tekintettel megállapított – teljes ellenszolgáltatást kell érteni. [...]”

Az ajánlatkérő nem mutatott be olyan piaci előrejelzést vagy számítást, ami az általa feltételezett 11,6%-os jövőbeni áremelkedést alátámasztaná, így annak a díjalap meghatározása során számításba vett értéke a becsült érték önkényes növelését eredményezte, ami miatt az nem felel meg a jogszabály által támasztott „közbeszerzés megkezdésekor” követelményének, különös tekintettel arra, hogy a hivatkozott időszakra a KSH építőipari árindexei már rendelkezésre álltak.

A Döntőbizottság megjegyzi azt is, hogy számszakilag értelmezhetetlen az, hogy a 2019. januári költségszámításban az előkészítésre megjelölt összeggel megegyezzen az azt is magában foglaló, duplán indexált (azaz 34,56%-kal) növelt díjalapból számított előkészítési költség (amit az ajánlatkérő a 2022. április 19-én beküldött nyilatkozatában mutatott be).

101. A fentiek alapján a Döntőbizottság megállapította, hogy az ajánlatkérő a becsült érték meghatározásának a módszerét a Kbt. 28. § (2) bekezdés d) pontja alapján a szakmai kamara által ajánlott díjszabás szerint határozta meg, de a becsült érték számításánál már nem tartotta be a kamarai szabályzatban foglaltakat, ezáltal a becsült értéket nem reális módon képezte, ezért megsértette a Kbt. 28. § (2) bekezdését. Az is megállapítható, hogy ezáltal a Kbt. 28. § (1) bekezdésben foglalt megfelelő alaposágú közbeszerzés előkészítési kötelezettségének sem tett eleget. Mivel az ajánlatkérő a becsült értéket nem reális módon képezte, illetve a becsült értéket nem a közbeszerzési eljárás megkezdésének időpontjára képezte, ezáltal az általa meghatározott becsült érték a Kbt. 16. § (1) bekezdésében foglaltaknak sem felelt meg.

102. Az egyéb érdekelt előadta azt, hogy a benyújtott ajánlati árak a következők voltak, legalacsonyabbtól a legmagasabb ár felé haladva: 349.400.000.-Ft, 359.993.420.-Ft, 424.480.000.-Ft, 482.000.000.-Ft, 495.000.000.-Ft. Az ajánlati árak terjedelme (legnagyobb és legkisebb adat különbsége): 145.600.000.-Ft, az ajánlati árak szórása (vagyis az ajánlati árak átlagtól való átlagos távolsága): 67.176.212.-Ft, mely álláspontja szerint kifejezetten alacsonynak mondható úgy, hogy a legalacsonyabb ajánlati ár 349.400.000.-Ft, míg a legmagasabb ajánlati ár 495.000.000.-Ft. A benyújtott 5 db ajánlat ajánlati ára tehát egy viszonylag szűk mezőben szóródik, mely szintén arra a következtetésre vezet, hogy az ajánlatkérő által meghatározott műszaki tartalmat, a megkötendő szerződés szerint ellátandó feladatokat az ajánlattevők közel azonos árszinten árazták be, így tehát hasonló volumenű

erőforrások allokálásával, hasonló mértékű anyagi ráfordítással számoltak. Erre tekintettel megállapítható, hogy az ajánlattevők a közbeszerzési dokumentumok által meghatározott műszaki tartalmon és szerződéses feltételrendszeren ugyanazt értették, ugyanazon feladatok elvégzésére, ugyanazon eredmény elérésére vonatkozóan nyújtották be ajánlataikat. Álláspontja szerint megállapítható tehát, hogy a közbeszerzési dokumentumok előkészítése megfelelő alapossággal történt, az ajánlatkérő eljárása nem sértette a verseny tisztaságát vagy nyilvánosságát és az ajánlattevők esélyegyenlőségét. A Kbt. 28. § (1) bekezdésének megsértése így nem állapítható meg.

103. A Döntőbizottság rá kíván mutatni, hogy a nem megfelelő előkészítést nem az egyéb érdekelt által előadott okfejtés alapján állapította meg, nem arra alapozta, így ezen okfejtést figyelmen kívül hagyta a döntése meghozatala során.

104. Az egyéb érdekelt hivatkozott arra, hogy a becsült érték meghatározására vonatkozó szabályok (Kbt. 28. § (2) bekezdése és a Kbt. 16. § (1) bekezdése, valamint a Kbt. 17. § (4) bekezdés c) pontja) megsértésének vizsgálatára a hivatalbóli kiterjesztés keretében akkor kerülhet sor a Kbt. 158. § (1) bekezdés alapján, ha a feltárt jogsértés sérti a verseny tisztaságát vagy nyilvánosságát, az ajánlattevők esélyegyenlőségét vagy érdemben kihatott az ajánlatkérő döntésére. Az egyéb érdekelt szerint a becsült érték meghatározásának Kbt-ben foglalt módja, eljárásrendje kapcsán az ajánlatkérő által esetlegesen elkövetett bármilyen jellegű jogsértés semmilyen módon nem befolyásolta a verseny tisztaságát vagy nyilvánosságát és az ajánlattevők esélyegyenlőségét azon körülménynél fogva, hogy a becsült érték a közbeszerzési eljárásban az ajánlattevők előtt ismeretlen maradt, arról az ajánlattevők a közbeszerzési dokumentumokból nem szerezhettek tudomást, továbbá ajánlatkérő egyéb olyan okiratot sem osztott meg (tett publikussá az EKR-ben), melyből akár következtetést lehetett volna levonni a becsült érték nagyságrendjére vonatkozóan.

105. A Döntőbizottság e körben rá kíván mutatni, hogy a becsült érték reális meghatározása a megfelelő előkészítés elengedhetetlen előfeltétele. Mint a fentiekben a Döntőbizottság rámutatott, hogy többek között a becsült érték alapján határozza meg az ajánlatkérő a felhívásának a feltételeit, az így meghatározott feltételek alapján tesznek ajánlatot az ajánlattevők. Egy torzított becsült érték meghatározás alapján adott esetben az ajánlatkérő a reális mértéknél enyhébb vagy szigorúbb alkalmassági követelményeket, illetve egyéb feltételeket írhat elő. Az, hogy a becsült érték nem került nyilvánosságra hozatalra, nem befolyásolja azt, hogy az jogszerűen, vagy jogsértően került meghatározásra.

106. A Döntőbizottság nem osztotta az egyéb érdekelt azon álláspontját, hogy a becsült érték jogsértő meghatározása nem lehet a hivatalbóli kiterjesztés tárgya, mert az elkövetett bármilyen jellegű jogsértés semmilyen módon nem befolyásolta a verseny tisztaságát vagy nyilvánosságát és az ajánlattevők esélyegyenlőségét. A Döntőbizottság a fentiekben már rámutatott, hogy a becsült érték nem reális meghatározása milyen torzító hatásokat eredményezhet a kiírás során, ami egyértelműen a verseny tisztaságát és az ajánlattevők esélyegyenlőségét sértheti. A becsült érték nem helyes meghatározása az eljárás eredményére is hatással van, hiszen jelen esetben is az ajánlatkérő az ajánlati árakat és a becsült értéket hasonlította össze és kért az irreálisan alacsony árakra indokolást.

A Döntőbizottság az alábbiakra hívja fel a figyelmet. A felhívás II.2.4) pontja és a műszaki leírás I. munkarész 6. pontja szerint a műemléki felújítással-átalakítással érintett bruttó szintterület: 4731 m<sup>2</sup>. Az ajánlatkérő az M.1.1) műszaki szakmai alkalmassági követelményként min. 3 500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű műemlék épület felújításának és/vagy átalakításának és/vagy bővítésének és/vagy rekonstrukciójának engedélyezési és kivitelezési

tervdokumentációjának elkészítését írta elő, ami a kiírás szerinti megvalósítandó tervezési feladat 74%-a, tehát 1%-kal kevesebb mint a Kbt. 65. § (3) és (5) bekezdése által maximálisan megengedett 75%.

A határozat 96. és 97. bekezdésében a Döntőbizottság kimutatta, hogy az ajánlatkérő a kastély és a magtár épületek (azaz a műemléki védelem alatt álló épületek) esetén az épületek bruttó szintterületét nem megfelelő módon számította ki, így az ajánlatkérő által megadott 4731 m<sup>2</sup> helyett a műemléki felújítással-átalakítással érintett bruttó szintterület a valóságban legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> lehet. Az ajánlatkérő ezért téves adat birtokában határozta meg az M1.1) műszaki szakmai alkalmassági feltételt, mivel az legfeljebb 2250 m<sup>2</sup> lehetett volna, tehát a becsült érték meghatározása során elkövetett jogsértés közvetlenül kihatott a verseny tisztaságára és az ajánlattevők esélyegyenlőségére, mivel kizárhatott olyan gazdasági szereplőket az ajánlattételből, akik a helyesen megállapított enyhébb alkalmassági követelményekkel érvényes ajánlatot tehettek volna. Előzőkre tekintettel a hivatalbóli kiterjesztés Kbt.-ben előírt feltételei fennálltak.

107. Az ajánlatkérő a becsült értékének a helyessége vonatkozásában hivatkozott arra, hogy az előző, eredménytelen eljárásában beérkezett ajánlatok ajánlati árai alátámasztják a jelen eljárásban meghatározott becsült érték megalapozottságát.

E körben a Döntőbizottság rá kíván mutatni, hogy az ajánlatkérő a becsült értéket a Kbt. 28. § (2) bekezdés d) pontja alapján a szakmai kamara által ajánlott díjszabás alapján határozta meg jelen eljárásban. Az előző eredménytelen eljárásában a beérkezett ajánlatok közül egy ajánlat volt ami, meg is haladta a becsült értéket, de a többi ajánlati ár nem mutatott nagy eltérést egymástól, viszont a becsült értéktől igen. A becsült érték meghatározása a Kbt. 16. § (1) bekezdés szerint a felhívás megindításakor elvégzendő ajánlatkérői tevékenység. Tárgyi eljárásában nem lehet megfelelő hivatkozási alap a becsült érték helyességének az alátámasztására az előző eljárásban beérkezett ajánlatok ajánlati ára, hiszen az ajánlatkérő maga nyilatkozta, hogy tárgyi közbeszerzési eljárás megindítása előtt felülvizsgálta a becsült értéket is, és az annak az alapját képező díjalapot is. Mindkét esetben a becsült érték egyforma volt.

108. A Döntőbizottság a fentiek alapján megállapította, hogy az ajánlatkérő a becsült érték meghatározásakor megsértette a Kbt. 28. § (1) bekezdésére tekintettel a Kbt. 28. § (2) bekezdés d) pontját, a Kbt. 16. § (1) bekezdésében foglaltakat.

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

110. A kérelmező az egyéb érdekelt által vezetett közös ajánlattevők ajánlatának az érvénytelenségét állította, annak nem megfelelését kifogásolta.

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

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

Az Ákr. 47. § [Az eljárás megszüntetése]

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

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

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

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

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

115. 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.

116. A Kbt. 165. § (11) bekezdése alapján a Közbeszerzési Döntőbizottság annak eldöntésében, hogy indokolt-e a bírság kiszabása, valamint a bírság összegének – továbbá a 62. § (1) bekezdés q) pont szerinti jogsértés megállapítása esetén az eltiltás időtartamának – megállapításában az eset összes körülményét, így különösen

a) a jogsértés súlyát,

b) a közbeszerzés tárgyát és értékét,

c) a jogsértésnek a közbeszerzési eljárást lezáró döntésre gyakorolt befolyását,

d) az e törvénybe ütköző magatartásnak az adott közbeszerzés vonatkozásában történt ismételt tanúsítását,

e) a jogsértés megtörténte és a jogorvoslati eljárás megindítása között eltelt hosszú időtartamot,

f) támogatásból megvalósult beszerzés esetén azt a körülményt, ha a jogsértéshez más szerv eljárásában a támogatás visszafizetésére vonatkozó szankció kapcsolódhat

figyelembe veszi. A bírság összegének és az eltiltás időtartamának megállapításakor figyelembe kell venni azt is, ha a jogsértés nyilvánvalóan szándékos volt.

117. A Döntőbizottság a bírság kiszabását a jogsértés súlyára tekintettel indokoltnak tartotta. A bírság mértékének megállapítása során a Döntőbizottság az eset valamennyi körülményét mérlegelte. A Döntőbizottság figyelembe vette a közbeszerzés tárgyát és magas értékét (586.415.000.-Ft), és azt is, hogy a jogsértés csak a felhívás és dokumentáció megsemmisítésével orvosolható. A Döntőbizottság továbbá figyelemmel volt arra is, hogy az adott közbeszerzés vonatkozásában nem történt ismételt jogsértés. Mérlegelte a Döntőbizottság a jogsértés megtörténte és a jogorvoslati eljárás megindítása között eltelt rövidebb időtartamot. Az ajánlatkérő javára értékelte, hogy a jogsértést a közbeszerzési eljárás feltételrendszere vonatkozásában állapította meg, a megsemmisítés által a jogsértés reparálható. Figyelembe vette azt is, hogy a jogsértés nyilvánvalóan szándékos volta nem volt megállapítható. A fenti indokok alapján a Döntőbizottság a rendelkező részben meghatározott mértékű bírság kiszabását tartotta indokoltnak.

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

118. A Döntőbizottság az Ákr. 129. § (1) bekezdése és a Kbt. 151. § (8) bekezdése alapján rendelkezett az eljárási költségek viseléséről.

119. A határozat nem érdemi (megszüntető) rendelkezése(i) elleni önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 116. § (3) bekezdésére tekintettel a Kbt. 169. § (1) bekezdése, a határozat érdemi rendelkezése(i) közigazgatási perben történő elbírálását a Kbt. 170. §-a biztosítja.

A Döntőbizottság tájékoztatja a feleket, hogy jelen határozat érdemi része közigazgatási perben történő felülvizsgálatára a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 12. § (1) bekezdés és a 13. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontja szerint a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes. A jogi képviselőt a Kp. 27. § (1) bekezdése b) pontja alapján kötelező. A kereseti kérelem elektronikus úton történő benyújtása az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése alapján kötelező.

Budapest, 2022. június 3.

***Dr. Peleskey Viktória sk***  
***az eljáró tanács elnöke***

***Bán János sk***  
***közbeszerzési biztos***

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

A kiadmány hitelül:

Liszi Barbara  
titkársági ügyintéző

**Kapják:**

1. Dr. Bujdosó Gabriella ügyvéd (elektronikus úton)
2. Dr. Pete Judit ügyvéd, Dr. Wellmann-Kiss Katalin ügyvéd (elektronikus úton)
3. Dr. Németh Ferenc felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó (elektronikus úton)
4. Miniszterelnökség (elektronikus úton)
5. Közbeszerzési Hatóság Titkársága (elektronikus úton)