



**KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG  
KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG**

*1026 Budapest, Riadó u. 5.*

*Tel.: 06-1/882-8594, fax: 06-1/882-8593*

*Elektronikus kapcsolattartás: kozbeszerzes.hu*

- 
- Az ügy iktatószáma:** D.372/15/2019.
- A kérelmező:** T.O.M. Controll 2001 Vagyonvédelmi és Szolgáltató Zrt.  
(1038 Budapest, Ráby Mátyás u. 26.)
- A kérelmező képviselője:** Dr. Farkas Edit Ügyvédi Iroda  
Dr. Farkas Edit ügyvéd  
(1036 Budapest, Lajos u. 51. II/16.)
- Az ajánlatkérő:** MNV Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.  
(1133 Budapest, Pozsonyi út 56.)
- Az ajánlatkérő képviselője:** Nagy és Kiss Ügyvédi Iroda  
Dr. Nagy Szilárd ügyvéd  
(1054 Budapest, Szabadság tér 7. Bankcenter Irodaház,  
Citi Torony 6. emelet)
- A beszerzés tárgya, értéke:** MNV Zrt. ingatlanjainak komplex vagyonvédelme,  
12.000.000.000.-Ft

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

**V É G Z É S - t.**

A Döntőbizottság a közbeszerzési eljárást lezáró szerződés megkötését engedélyezi.

A végzés ellen jogorvoslatnak nincs helye.

**I N D O K O L Á S**

Az ajánlatkérő a 2019. április 5. napján feladott, és az Európai Unió Hivatalos Lapjában 2019. április 10. napján 2019/S 071-168755 szám alatt közzétett ajánlati felhívásával a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) Harmadik Rész 112. § (1) bekezdés b) pontja szerinti nyílt közbeszerzési eljárást indított a rendelkező részben meghatározott szolgáltatás megrendelés tárgyában. Az eljárás az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben, EKR 000363192019 azonosítószámon került lefolytatásra.

Az ajánlatkérő a felhívás II.2.4) pontjában az alábbiak szerint ismertette a közbeszerzés mennyiségét:

„Szolgáltatási keretszerződés az MNV Zrt. saját, bérelt és kezelt ingatlanainak komplex vagyonvédelmére (élőerős őrzés, portaszolgálat, járőrszolgálat és kivonuló szolgálat, behatolás-jelző és kamerás rendszer telepítése, karbantartása, áthelyezése, távfelügyelete).

Összesen 157 ingatlan, melyen

Élőerős őrzés védelem: 63 db

Céllenőrzési járőrszolgálat: 38 db

Távfelügyelet + kivonuló járőrszolgálat: 63 db

Távfelügyeletre kivonuló, tulajdonos képviselőjében eljáró céllenőrzési járőrszolgálat: 33 db  
Behatolás-jelző és kamerás rendszer, biztonsági rendszer áthelyezése legalább 68 objektum vonatkozásában.

A fenti mennyiségek tájékoztató jellegűek, a szolgáltatással érintett ingatlanok köre változhat. A szolgáltatás szerinti feladatok részletezése közbeszerzési műszaki leírásban került részletesen meghatározásra.”

A szerződés időtartamát 48 hónapban határozta meg az ajánlatkérő.

A kérelmező a 2019. július 11-én benyújtott – majd 2019. július 29-én kiegészített – jogorvoslati kérelmében a jogsértés megállapítását és az ajánlatkérő Kbt.-nek megfelelő eljárás lefolytatására utasítását, a 2019. május 19-ei hiánypótlási felhívás és az azt követően hozott ajánlatkérői döntések megsemmisítését, illetve az ajánlatkérőnek a kérelmező oldalán felmerült ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelezését kérte.

A kérelmező összesen hét kérelmi elemet terjesztett elő, melyekben a fenti hiánypótlási felhívást, valamint az ajánlata érvénytelenségére, illetve a nyertes közös ajánlattevők (konzorciumvezető: ESG HOLDING Zrt.) ajánlata érvényességére vonatkozó ajánlatkérői döntéseket kifogásolta.

A Döntőbizottság – hiánypótlást követően – 2019. július 22. napján indította meg a jogorvoslati eljárást.

Az ajánlatkérő a 2019. július 29. napján benyújtott észrevételében – a Kbt. 156. § (4) bekezdésére figyelemmel – kérte a szerződés megkötésének engedélyezését az alábbi indokok alapján.

Előjáróban rögzítette, hogy a vagyonvédelmi feladatok ellátása tárgyban kötött keretmegállapodása rövid időn belül lejár, melynek eredményeképp az ajánlatkérő kezelésében lévő ingatlanok őrzés-védelme megoldatlanná válik.

Az általa végzett feladatok általános bemutatásaként előadta, hogy a rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlónaként – ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkeznek – az ajánlatkérő gyakorolja.

Kiemelte, hogy a tulajdonosi joggyakorlás és a vagyongazdálkodás feladata: az állami vagyon rendeltetésének megfelelő – az állami feladatok ellátásához, a társadalmi szükségletek kielégítéséhez, valamint a Kormány gazdaságpolitikája megvalósításának elősegítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, önálló ágazatként megjelenő – hatékony, költségtakarékos, értékmegőrző, értéknövelő felhasználásának biztosítása (közvetlen felhasználás).

Az állami vagyon hasznosításának elsődleges célja az állami vagyon hatékony működtetése, állagának védelme, értékének megőrzése, illetve gyarapítása, az állami és közfeladatok ellátásának elősegítése.

A kiemelt feladatai körében előadta, hogy székházának őrzése kiemelt jelentőségű, mivel itt működik a nemzeti minősített adatokat tartalmazó iratok iktatója és irattára. A nemzeti minősített adatok felhasználását és tárolását a Nemzeti Biztonsági Felügyelet engedélyezte. Az engedély alapvető feltétele a személyek azonosítása a belépéskor a külső biztonsági zónába, a nemzeti minősített iratok kezelő helyiség riasztóval ellátottak, oda csak szigorúan

titkos minősítési joggal rendelkező személyi biztonsági tanúsítvánnyal rendelkezők léphetnek be.

A napi működéssel járó biztonsági kockázatok vonatkozásában kifejtette, hogy a székház és ezzel az ajánlatkérő szervezetének napi működése, a munkavállalók és a vendégek beléptetése, a beléptető rendszer kezelése a recepciós szolgáltatás nélkül ellehetetlenül.

Utalt arra, hogy székházában került kialakítása az az értéktár, amelyben az öröklésből származó, kisebb méretű, de nagy értékű tételek kerülnek elhelyezésre, melyek folyamatos vagyonvédelme elengedhetetlen.

E körben kiemelte, hogy az ajánlatkérő és jogelődjei irattári anyagának, közöttük a dolgozók személyi adatait tartalmazó iratok őrzése az ajánlatkérő székházában biztosított, az ezekhez történő illetéktelen hozzáférések megakadályozása ugyancsak elengedhetetlen.

Rámutatott, hogy az ajánlatkérő az állami és önkormányzati szervek elektronikus információbiztonságáról szóló 2013. évi L. törvény hatálya alá tartozik, ezért az elektronikus információs rendszerek valamint a szervezet és a szervezeti egységek a 2013. évi L. törvényben meghatározott technológiai biztonsági, valamint biztonságos információs eszközökre, termékekre vonatkozó, valamint a biztonsági osztályba és biztonsági szintbe sorolási követelményeiről szóló 41/2015. (VII. 15.) BM rendelet alapján besorolandók. Ezt tanúsító szervek ellenőrzik. Az ellenőrzésnek része a székház élőerős őrzése, valamint a beléptetés szabályozott rendjének betartása (amely feladatot a vagyonőrök látják el). Jelenleg az „Állami Vagyon Nyilvántartási” és „Elektronikus Árverési Rendszer” rendszerek tanúsítása van folyamatban.

A jogszabályi kötelezettségeinek teljesítésével járó feladatokkal és biztonsági kockázatokkal kapcsolatban hivatkozott arra, hogy a hatályos Ptk. rendelkezései alapján a Magyar Állam szükségképpen örökös, ezért számos hagyatéki eljárás zárul a Magyar Állam örökösi minőségének megállapításával.

Az öröklés címén az állam tulajdonába került kiemelt értékkel bíró objektumok ugyancsak őrzési feladatokat generálnak az ajánlatkérő oldalán, ugyanis a komplex vagyonvédelmi szolgáltatás keretében az egyes objektumok az értékét, a védelem szükségességét figyelembe véve születik döntés arról, hogy azt az adott objektumot/ingatlant, élő erővel, távfelügyelettel, vagy járőrszolgálattal szükséges a napi szintű vagyonvédelem megvalósításához védeni.

Kiemelte, hogy az ingatlanok jogi sorsát érintő esetleges kormánydöntések meghozataláig az ajánlatkérő feladatát képezi az olyan kiemelt objektumok vagyonvédelmének teljesítése, amelyek nemzetgazdasági jelentőséggel bírnak, melyek közül az alábbiakat emelte ki:

- Budapest II. kerület Hűvösvölgyi út 116. OPNI,
- Budapest IX. kerület Csont u. 1. (DunaCity),
- Budapest VIII. kerület Kerepesi út 17. (Taurus Gumigyár),
- Budapest, VII. kerület Kormányzati negyed,
- Taszári katonai repülőtér,
- Budapest, II. kerület Cserje u. 21. (volt Kádár Villa),
- bezárt Erzsébet szállodák.

Hivatkozott arra is, hogy az általa közvetlenül kezelt, az állami vagyon egyik alappilléret képező, országosan szétszórta elhelyezkedő, nagy értékű, sok esetben műemléki, vagy stratégiai értéket képviselő, több mint 180 ingatlan vagyonvédelmét kell megvalósítani a közbeszerzéssel, amely az ajánlatkérő jogszabályi kötelezettsége.

A védendő, kiemelt értékű objektumok sok esetben inaktív ingatlanok, amelyek területén, illetve környezetében nincs napi szintű mozgás, ezért kockázati helyzetük alapvetően rosszabb, mint a működő ingatlanok esetén. Az ilyen ingatlanok felügyelet nélkül maradása

rövid idő alatt olyan károkhoz vezet, melyek nincsenek arányban, illetve nagymértékben meghaladják a közbeszerzési anomáliákból adódó kockázatokat.

Ezen objektumoknál a védelem kialakításának egyszerre kell vagyonivédelmi szempontokat teljesíteni, kiemelt figyelemmel a környezetvédelem, a műemlékvédelem és a balesetek elhárításának, mint céloknak a megvalósítását is.

Végezetül hangsúlyozta, hogy a jelenleg hatályban lévő közbeszerzési szerződés 4 évvel ezelőtti viszonyokra kötött, csak infláció követést tartalmaz, az is csupán, mint lehetőség, az időközben eltelt években megvalósult minimálbér-emeléseket a szerződés nem követte, a minden évben meghatározott minimális rezsiradíj mértékétől a szerződés szerinti díj jelentős mértékben elmarad, az új szerződés a jogszerű foglalkoztatás és hatályos minimális rezsiradíj követelményének is eleget tesz.

Az ajánlatkérő a szerződéskötés engedélyezése iránti kérelméhez egyebek mellett csatolta az általa 2019. évben őrzött ingatlanok listáját, valamint a Belügyminisztérium keretében működő Nemzeti Biztonsági Felügyelet 2016. október 27-én kelt határozatát, melyben a Felügyelet engedélyezte az ajánlatkérő részére a nemzeti minősített adatok felhasználását és tárolását.

A Döntőbizottság az alábbiak szerint vizsgálta meg az ajánlatkérő szerződéskötés engedélyezése iránt előterjesztett kérelmét.

A Kbt. 131. § (7) bekezdése szerint, ha jogorvoslati kérelmet [148. § (2) bekezdés] vagy kezdeményezést [152. §] nyújtanak be, a szerződést – a (3) bekezdés szerinti esetben a jogorvoslati eljárással érintett részre vonatkozó szerződést – az ügy érdemében hozott vagy a közbeszerzési ügy befejezését eredményező határozat meghozataláig nem lehet megkötni, kivéve, ha a Közbeszerzési Döntőbizottság a szerződés megkötését engedélyezi [156. § (4) bekezdés]. Ha időközben a nyertes ajánlattevő ajánlati kötöttsége lejárt, az ajánlatkérő akkor köthet vele szerződést, ha a nyertes ajánlattevő nyilatkozik, hogy ajánlatát fenntartja.

A Kbt. 148. § (11) bekezdése szerint a Közbeszerzési Döntőbizottság a kérelem benyújtását követően haladéktalanul gondoskodik a kérelemmel érintett eljárás megnevezésének, tárgyának, az ügyfelek megnevezésének és a kérelem megérkezése időpontjának a Közbeszerzési Hatóság honlapján történő közzétételéről.

A Kbt. 156. § (4) bekezdése szerint, amennyiben halasztást nem tűrő kiemelkedően fontos érdek vagy közérdek védelme (ideértve a nemzetgazdasági okot) indokolja, a Közbeszerzési Döntőbizottság az ajánlatkérő kérelmére végzéssel engedélyezheti a szerződés megkötését, ha annak előnyei meghaladják a szerződéskötéssel járó hátrányokat. A kérelemben a halasztást nem tűrő kiemelkedően fontos érdeket vagy közérdeket (nemzetgazdasági okot) meg kell jelölni, valamint a kérelem benyújtásával egyidejűleg a Közbeszerzési Döntőbizottság rendelkezésére kell bocsátani a kérelem benyújtását megalapozó indok igazolására szolgáló dokumentumokat. E bekezdés alkalmazásában közérdek különösen a közszolgáltatási tevékenység ellátásbiztonsága folyamatosságának fenntartása. A minősített beszerzési eljárás, valamint a védelmi beszerzési eljárás tekintetében közérdek különösen a védelmi vagy biztonsági érdek. A Közbeszerzési Döntőbizottság a kérelemről annak beérkezésétől számított öt napon belül dönt, a végzés ellen jogorvoslatnak nincs helye.

A Kbt. 156. § (5) bekezdése szerint a Közbeszerzési Döntőbizottság haladéktalanul gondoskodik a szerződés megkötését engedélyező végzésének a Közbeszerzési Hatóság honlapján történő közzétételéről.

A Kbt. 156. § (4) bekezdése kógensen határozza meg azokat a feltételeket, melyek alapján a szerződés megkötése engedélyezhető. A jogalkotó olyan kógens feltételeket határozott meg (halasztást nem tűrő kiemelkedően fontos érdek, illetőleg közérdek védelme, ideértve a nemzetgazdasági okot), melyre vonatkozóan az ajánlatkérőnek bizonyítási kötelezettsége áll fenn.

A Döntőbizottság megvizsgálta az ajánlatkérő által előadott indokokat, értékelt, összevetette a szerződés megkötésével és annak elmaradásával járó előnyöket, hátrányokat, valamint az ügy összes egyéni jellemzőjét.

A Döntőbizottság a fentiek alapján a kiemelkedően fontos közérdek védelme szükségességét megállapította, különös tekintettel arra, hogy a Magyar Állam nevében tulajdonosi jogokat gyakorló, az állami vagyon kezeléséért különböző jogszabályok alapján kötelezett ajánlatkérő által őrzött ingatlanok vagyonvédelme, biztonsága egyértelműen nemzetgazdasági érdeknek minősül. E körben a Döntőbizottság kiemeli a nemzeti minősített adatok ajánlatkérő általi felhasználását és tárolását, illetve a nemzetgazdasági jelentőséggel bíró, valamint egyéb nagyértékű (műemléki vagy stratégiai értéket képviselő) ingatlanok őrzését.

A Döntőbizottság megállapíthatónak ítélte a szerződéskötés engedélyezését, mivel a halasztást nem tűrő, kiemelkedően fontos közérdek, ezen belül is a nemzetgazdasági érdek fennállásának igazolása az ajánlatkérő által megtörtént, és a szerződés megkötésével járó előnyök meghaladják a szerződéskötéssel járó hátrányokat.

Mindezekre figyelemmel engedélyezte a Döntőbizottság a Kbt. 156. § (4) bekezdése alapján a szerződés megkötését.

A végzés elleni jogorvoslatot a Kbt. 156. § (4) bekezdés negyedik mondata zárja ki.

B u d a p e s t, 2019. július 30.

***Dr. Virágh Norbert sk***  
***közbeszerzési biztos,***  
***az eljáró tanács elnöke***

***Öpkéz Gusztávné sk***  
***közbeszerzési biztos***

***Dr. Peleskey Viktória sk***  
***közbeszerzési biztos***

A kiadmány hitelül:

Liszi Barbara  
közzolgálati ügykezelő

**Kapják:**

1. Dr. Farkas Edit ügyvéd (elektronikus úton)
2. Nagy és Kiss Ügyvédi Iroda (KRID: 18118607)
3. ESG Holding Zrt. (KRID: 25420546)