



KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG

1026 Budapest, Riadó u. 5.

Tel.: 06-1/882-8594

Elektronikus kapcsolattartás: kozbeszerzes.hu

Az ügy iktatószáma: D.178/20/2023.

A tanács tagjai: Dr. Hodnik Ákos közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke, Bankóné Nagy Helga közbeszerzési biztos, Dr. Peleskey Viktória közbeszerzési biztos

A kérelmező: Armoniahome Kft.
(Hangács, Rákóczi út 25.)

A kérelmező képviselője: Dr. Szöllösi-Baráth Szabolcs
ügyvéd

Az ajánlatkérő: MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft
(Budapest, Polgár utca 8-10.)

Az ajánlatkérő képviselője: Dr. Gurbi Ügyvédi Iroda
Dr. Gurbi Marianna ügyvéd, felelős akkreditált
közbeszerzési szaktanácsadó,
Dr. Sztankó-Molnár Kármén ügyvéd, felelős
akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó

A beszerzés tárgya, értéke: 1_Karbantartás, javítás, felújítás 7. része (HU32 - Észak-Alföld),
668.200.000.- Ft

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

H A T Á R O Z A T – o t.

A Döntőbizottság a jogorvoslati kérelmet az első kérelmi elem tekintetében elutasítja.

A Döntőbizottság a második kérelmi elemnek helyt ad és megállapítja, hogy az ajánlatkérő megsértette a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 69. § (1)-(2) bekezdésére tekintettel, a Kbt. 72. § (3) bekezdését, ezért megsemmisíti az ajánlatkérő eljárást lezáró, és azt követően hozott valamennyi döntését.

A Döntőbizottság az ajánlatkérővel szemben 6.000.000.-Ft, azaz hatmillió forint bírságot szab ki.

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

A Döntőbizottság kötelezi az ajánlatkérőt, hogy a határozat kézbesítésétől számított 8 napon belül fizessen meg a kérelmező részére 300.000.-Ft, azaz háromszázezer forint igazgatási szolgáltatási díjat.

A Döntőbizottság felhívja a Közbeszerzési Hatóság Titkárságát, hogy a határozat megküldésétől számított 8 napon belül utaljon vissza 1.220.500.-Ft, azaz egymilliókettőszázhúszezer-öttszáz forint igazgatási szolgáltatási díjat a kérelmező részére.

A jogorvoslati eljárás során felmerült költségeiket az ügyfelek maguk viselik.

A határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozat ellen a Fővárosi Törvényszék előtt közigazgatási per indítható annak kézbesítésétől számított tizenöt napon belül. A keresetlevelet Fővárosi Törvényszékhez címezve, de kizárólag a Döntőbizottsághoz kell elektronikus úton benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a határozat végrehajtására/közigazgatási cselekmény hatályosulására nincs halasztó hatálya.

I N D O K O L Á S

A jogorvoslat alapjául szolgáló tényállás

1. Az ajánlatkérő 2023. január 9. napján a Kbt. Második része szerinti nyílt, uniós eljárásrendben zajló közbeszerzési eljárást indított, a bevezető részben meghatározott építési beruházás tárgyában. Az eljárást megindító felhívásról szóló hirdetmény 2023. január 16. napján jelent meg a Közbeszerzési Értesítőben 26590/2022. számon, illetve az Európai Unió Hivatalos Lapjában (TED) 2023/S 010-020967 iktatószámon. Az eljárás azonosító száma az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (a továbbiakban: EKR) EKR001881862022.

A közbeszerzés forrása a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 1. számú melléklete, XX. Emberi Erőforrás Minisztérium fejezet, 20/19/12-Egyes szociális, gyermekvédelmi, gyermekjóléti és fogyatékos személyek esélyegyenlőségét elősegítő ágazati szakmai programok támogatása előirányzat 8 - Egyes karitatív szervezetek otthonteremtési célú szociális, segítő-szolgáltató tevékenységének támogatása részfeladata. A támogatói okirat száma: X/919-1/2022/SZOCKIF, amely módosításra került, mely módosítás száma: X/919-8/2022/SZOCKIF.

A Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 182/2022. (V. 24.) Korm. rendelet és a 1322/2022. (VII.8) Korm. határozat alapján a Támogatói okiratban megjelölt támogatási jogviszonyba az EMMI helyébe az alábbi Támogató lépett: Belügyminisztérium 1051 Budapest, József Attila utca 2-4.

2. A felhívás jogorvoslati eljárás szempontjából releváns részei:

„II.1.4) Rövid meghatározás:

Lakóépületekkel és ahhoz tartozó építményekkel kapcsolatos - jellemzően előre nem tervezhető - karbantartási, - és hibaelhárítási, javítási, kárelhárítási, helyreállítási, felújítási bontási, egyéb munkák elvégzése.

Az Ajánlatkérő tulajdonában és kezelésében álló lakóépületekkel és ahhoz tartozó építményekkel kapcsolatos – jellemzően előre nem tervezhető – karbantartási, - és hibaelhárítási, javítási, kárelhárítási, helyreállítási, bontási, valamint a műszaki leírásban rögzített egyéb munkák elvégzése. Az ajánlatkérő a tulajdonában és kezelésében lévő lakóépületek karbantartása, hibajavítása, felújítása, nyolc külön részként kerül meghatározásra. Az egyes részekre EU NUTS 2 régióbesorolása szerint várja az Ajánlatkérő az ajánlatokat.

Részek | NUTS kód | Földrajzi régió

1. | HU11 | Budapest

2. | HU12 | Közép Magyarország

3. | HU21 | Közép-Dunántúl
4. | HU22 | Nyugat-Dunántúl
5. | HU23 | Dél-Dunántúl
6. | HU31 | Észak-Magyarország
7. | HU32 | Észak-Alföld
8. | HU33 | Dél-Alföld

A beszerzés tárgyát képező szolgáltatás nyújtásának részletes meghatározását a Műszaki leírás elnevezésű dokumentum tartalmazza.”

„II.2.1)

Elnevezés: HU32 - Észak-Alföld

Rész száma: 7”

„II.2.3) A teljesítés helye:

NUTS-kód: HU321,HU322,HU323 A teljesítés fő helyszíne: Észak-Alföld”

„II.2.4) A közbeszerzés ismertetése:

Ajánlatkérő tulajdonában, vagy kezelésében álló, az ország különböző pontjain elhelyezkedő társasházi és önálló családi házak, nagyságrendileg jelenleg 2388 db üres lakással és 3999 db bérlővel rendelkező lakóépülettel, társasházi lakással és ahhoz tartozó építménnyel kapcsolatos – jellemzően előre nem tervezhető – műszaki üzemeltetési, karbantartási, - és hibaelhárítási, javítási, felújítási, helyreállítási, bontási, valamint a műszaki leírásban rögzített alábbi egyéb munkák elvégzése:

Ideiglenes segédszerkezetek (zsaluzás, állványozás)

Alépítményi munkák (irtás, földmunka, síkalapozás)

Építőmesteri munkák (betonozás, falazás, vakolás, járda- és útépítéségyéb kőműves munkák)

Ács, bádogos, tetőfedő munkák

Burkoló munkák (aljzat, hideg- és melegburkolás)

Felületképzés (festés, mázolás, tapétázás, korrózióvédelem)

Épületasztalos, -lakatos, üveges munkák

Szigetelő munkák (csapadékvíz, talajnedvesség és talajvíz, üzemi víz)

Elektromos (épületvillamossági) munkák

Épületgépészeti munkák (víz-, gáz-, fűtészerezés)

Víz-csatorna hálózat műtárgyai, berendezései szerelési munkái

1.850.000.000, -Ft keretösszegig, mely keretösszeg 70%-ának lehívására vállal kötelezettséget az Ajánlatkérő.

Az egyes részek keretösszegei és Ajánlatkérő által vállalt lehívási kötelezettség:

Rész | Keretösszeg | Lehívási kötelezettség mértéke[%] | Lehívási kötelezettség a keretösszegeből

7. | Észak-Alföld | 514 000 000 Ft | 70% | 359 800 000 Ft

Jelenlegi lakás darabszámok, és földrajzi elhelyezkedésük az alábbiak szerint alakul:

EU Régiók | Üres ingatlanok [db] | Üres ingatlanok [%] | Lakott ingatlanok [db] | Lakott ingatlanok [%]

7. | Észak-Alföld | 493 | 35% | 914 | 65%

A jelen résszel érintett ingatlanok átlagos alapterülete: 87,1 m².

Ajánlatkérő a jelen rész keretében a következő alapterület mennyiségre vállal lehívási kötelezettséget: 5 922,0 m².

Ajánlattevőnek az Ajánlatkérőtől érkező igények, megrendelések fogadására működtetnie kell, folyamatosan 0-24 óráig történő telefonos és elektronikus elérhetőséget. Az Ajánlatkérő jellemzően saját informatikai rendszeréből küldi az igényeket, illetve telefonon a változó helyszínekről kíván igényeket, megrendeléseket kiadni.

Az egyes hibajavítási igények előre nem tervezhető mennyiségek, sem a földrajzi elhelyezkedésük, sem darabszámuk esetében.

A korábbi tapasztalatok alapján hibajavítási és karbantartási, valamint felújítási munkákra vonatkozóan az Ajánlatkérő az alábbi javítási előírányozott feladatmennyiségekkel tervezi:

Az adatok tájékoztató jellegűek.

Általános épület karbantartás, hibajavítás 8 EU régióra: 688 db

Általános épületjavítása, tervezett felújítás 8 EU régióra: 100 db

Rész /Tervezett feladatmennyiség (db)

Általános épület karbantartás, hibajavítás | Általános épületjavítása, tervezett felújítás

7. | Észak-Alföld | 138 | 32

A megadott mennyiségek a korábbi felhasználási tapasztalatok alapján kerültek meghatározásra, ún. tapasztalati mennyiségek, az ajánlatok megalapozott elkészítése érdekében kerültek megadásra, a szerződés keretében beszerzett mennyiségek ezen tapasztalati adatoktól eltérhetnek. Ajánlattevőnek az előzőek ismeretében kell benyújtania ajánlatát. Előre látható munkanemek és megoszlásuk mértékét a műszaki leírás tartalmazza.

„II.2.5) Értékelési szempontok

x Az alábbiakban megadott szempontok

x Minőségi kritérium – 1 Szakember többlettapasztalata: Az M.1. pontban előírt szakember vonatkozásában az alkalmassági minimumkövetelménynek való megfeleléshez bemutatott gyakorlati időn felüli többlettapasztalat időtartama (min.0 hó;max.36 hó) 10

2 Jótállás többletidőtartama az elvégzett eseti javítási, karbantartási és felújítási munkák vonatkozásában az elvárt 12 hónaphoz képest 20

Költség kritérium –

x Ár – Súlyszám: 70

Az ár nem az egyetlen odaítélési kritérium, az összes kritérium kizárólag a közbeszerzési dokumentációban került meghatározásra.”

„III.2.2) A szerződés teljesítésével kapcsolatos feltételek:

[...]

A vállalkozási díj (rezsióradíj) tételes elszámolású, és az tartalmaz valamennyi bér, díj, adó és járulék költséget, továbbá a kivitelezéshez kapcsolódó kiszállás, organizációs feladatok, és az építésvezetés költségét, nem tartalmazza azonban az anyagköltséget. A nyertes ajánlattevő a szerződés teljesítése érdekében felmerülő szombati, vasárnapi vagy ünnepnap, illetve normál munkaidőn túli, éjszakai munkavégzés címén díj-, illetve költségtöbbletre nem tarthat igényt, a munka megszervezése a Vállalkozó felelősségi és érdekkörébe tartozik. [...]

„IV.2.2) Ajánlatok vagy részvételi kérelmek benyújtásának határideje

Dátum: 2023/02/14 (éééé/hh/nn) Helyi idő: 10:00 (óó:pp)”

3. A közbeszerzési dokumentumok részeként az ajánlatkérő tájékoztatást is adott ki („Közbeszerzési dokumentumok az ajánlattevők számára”), ebben az értékelést illetően rögzítette:

„6. AZ AJÁNLATOK ÉRTÉKELÉSE

Az érvényes ajánlatokat az ajánlatkérő az eljárást megindító felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján értékeli az alábbiak szerint:

A legjobb ár-érték arányt megjelenítő ajánlat értékelési részszerzőpontjai, súlyszámok valamint az adható, illetve szerezhető pontszámok alsó és felső határa:

	Részszerpont	Az ajánlatok részszerpontok szerinti tartalmi eleminek értékelése során adható pontszám alsó és felső határa	Súlyszám	Szerezhető pontszám
1.	Ajánlati ár nettó rezsioradíj (nettó Ft/óra) - Rezsioradíj a TERC összevont költségvetés készítő program meghatározott munkanemeiben szereplő tételcsoportok tételeinek figyelembevételével	0-15	50	0-750
2.	Anyagár kedvezmény (%) - Anyagár kedvezmény a meghatározott TERC összevont költségvetés készítő program munkanemeiben szereplő tételcsoportok tételeire	0-15	10	0-150
3.	Ajánlati ár bontás (nettó Ft/légréteg) - Épületek, építmények romba döntéses módszerrel történő bontásának ajánlati egységára légrétegre vetítve	0-15	10	0-150
4.	Szakember többlettapasztalata (min. 0 hó, max. 36 hó)	0-15	10	0-150
5.	Jótállás többletidőtartama az elvégzett eseti javítási, karbantartási és felújítási munkák vonatkozásában az elvárt 12 hónaphoz képest (minimum 0 hónap, maximum 36 hónap)	0-15	20	0-300
<i>Elérhető maximális pontszám</i>				1500

Ajánlatkérő az Ajánlati felhívásban meghatározott feltételeknek megfelelő ajánlatokat a legjobb ár-érték arányt megjelenítő (legmagasabb pontszámú) ajánlat értékelési szempontja alapján értékeli. Az egyes részszerpontok vonatkozásában elért pontszámok az alábbi módszer szerint, a kerekítés általános szabályai szerint, egy tizedesjegy pontossággal kerülnek kiszámításra. A részszerpontok vonatkozásában elért pontszámok a fenti táblázatban megadott súlyszámmal kerülnek megszorzásra, a szorzás értékeit ajánlatkérő összeadja, így kerül megállapításra az ajánlat pontszáma.

1) Ár kritérium értékelési szempontok - Ajánlati ár nettó rezsioradíj (nettó Ft/óra) - Rezsioradíj a TERC összevont költségvetés készítő program meghatározott munkanemeiben szereplő tételcsoportok tételeinek figyelembevételével - Ajánlati ár bontás (nettó Ft/légréteg) - Épületek, építmények romba döntéses módszerrel történő bontásának ajánlati egységára légrétegre vetítve

Az ár kritérium értékelési szempontok körében tett megajánlások a fordított arányosítás módszerével, egymáshoz képest kerülnek pontozásra.

Az ajánlatkérő a legkedvezőbb tartalmi elemre (legalacsonyabb ár) a maximális 15 pontszámot adja, a többi ajánlat tartalmi elemére pedig a legkedvezőbb tartalmi elemhez viszonyítva fordítottan arányosan számolja ki a pontszámokat. Az összes további ajánlat pontszáma a legkedvezőbb ajánlathoz viszonyítva arányosítással kerül kiszámításra, az alábbi, „A Közbeszerzési Hatóság útmutatója a nyertes ajánlattevő kiválasztására szolgáló értékelési szempontrendszer alkalmazásáról” (KÉ 2020. évi 60. szám; 2020. március 25.) 1. sz. mellékletében meghatározott képlet szerint:

$$P = (A_{\text{legjobb}} / A_{\text{vizsgált}}) \times (P_{\text{max}} - P_{\text{min}}) + P_{\text{min}}$$

ahol:

P:	a vizsgált ajánlati elem adott szempontra vonatkozó pontszáma
P _{max}	a pontskála felső határa
P _{min}	a pontskála alsó határa
A _{legjobb} :	a legelőnyösebb ajánlat tartalmi eleme
A _{vizsgált} :	a vizsgált ajánlat tartalmi eleme [...]

4. A közbeszerzési dokumentumok részét képező műszaki leírás szerint:

„II.AZ AJÁNLAT MŰSZAKI, SZAKMAI KÖVETELMÉNYEI

Az ajánlat tartalmára vonatkozó információk

A MRKL tulajdonában és kezelésben lévő lakó épületekkel kapcsolatos, jellemzően előre nem tervezhető karbantartási, a lakások rendeltetésszerű használatban bekövetkezett változások- és hibaelhárítási, javítási, kárelhárítási, helyreállítási, bontási, valamint felújítások, rendeltetésszerű használatot biztosító felújítási és egyéb munkák képezik a keretszerződés tárgyát. Ajánlatkérő az ingatlanok elektromosmunkáira illetve kéményekhez kapcsolódó javítási munkákhoz külön eljárásban kívánja kiválasztani a szolgáltató partnerét.

A felújítások alatt jellemzően üres lakások, társasházak és önálló ingatlanok rendeltetésszerű használatát biztosító felújítási munkák kerülnek megrendelésre.

A felújítási munkák során társasházak esetében festések, hideg és melegburkolat cserék, és épületgépészeti munkanemek fordulnak elő jellemzően. Az egyedi megrendeléshez műszaki leírás és helyszíni felmérés alapján kerül meghatározásra a műszaki tartalom és a tényleges műszaki mennyiség.”

„Az ajánlati ár (rezsióradíj nettó Ft)

A megajánlott általános rezsióradíjnak tartalmaznia kell valamennyi bér, díj, adó és járulék költséget, kiszállási és organizációs költséget, a munkákhoz esetleg szükséges gépek, berendezések valamennyi költségét, az építésvezetés költségét - beleértve a munkák lakott ingatlan történő kivitelezéséből adódó akadályoztatás miatti többletköltségeit is - valamint a sürgősségi munkák rövidebb határidejéből eredő többletköltségét, és ezen munkák érdekében felmerülő szombati, vasárnapi vagy ünnepnap, normál munkaidőn túli, valamint éjszakai munkavégzés címén díj-, illetve többletköltséget, de az anyagköltséget nem kell tartalmaznia.

A munkavégzés lakott és lakatlan, üres ingatlanokban, egyaránt történhet.

Az ajánlat értékelésénél kedvezőbb, ha minél alacsonyabb a rezsióradíj nettó összege.

A nettó rezsioradíj összeállításánál az alábbi munkanemeket szükséges figyelembe venni, mint a jellemzően előre nem tervezhető karbantartási, - rendeltetésszerű használatban bekövetkezett változások és hibaelhárítási, javítási, kárelhárítási, és helyreállítási munkák elvégzése során lehetséges munkanemek és azok TERC alábontása:

Keverékek és ideiglenes segédszerkezetek
 Felvonulási létesítmények
 Zsaluzás és állványozás
 Alépítményi munkák
 Irtás, föld- és sziklamunka
 Építőmesteri munkák
 Helyszíni beton és vasbeton munka
 Előregyártott épületszerkezeti elem elhelyezése és szerelése
 Falazás és egyéb kőművesmunka
 Ácsmunka
 Vakolás és rabilolás
 Szárazépítés
 Járdakészítés
 Térburkolat készítése
 Szakipari munkák
 Tetőfedés
 Aljzatkészítés, hideg- és melegburkolat készítése
 Bádогоzás
 Fa- és műanyag szerkezet elhelyezése
 Fém nyílászáró és épületlakatos-szerkezet elhelyezése
 üvegezés
 Felületképzés (festés, mázolás, tapétázás, korrózióvédelem)
 Szigetelés
 Árnyékolók beépítése
 Beépített berendezési tárgyak elhelyezése
 Elektromos (épületvillamossági) munkák
 Elektromos energiaellátás, villanyszerelés
 Épületgépészeti munkák
 Általános épületgépészeti szigetelés
 Épületgépészeti csővezeték szerelése
 Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése
 Szellőztető berendezések
 Légkondicionáló berendezések
 Kiegészítő tevékenységek, létesítmények
 88 Rögzítések, tömítések
 Takarítási munka
 Közmű- és vízépítési munkák
 Közműcsatorna-építés
 Közmű csővezetékek és -szerelvények szerelése

Ajánlatkérő felhívja az Ajánlattevők figyelmét arra, hogy nettó rezsioradíjnak a rezsiköltség alapú számítása során legalább az alábbi felsorolásban szereplő, és az Ajánlattevő vállalkozás tekintetében releváns költségnemek figyelembevételével állítsák össze ajánlati áraikat, a minimális építőipari rezsioradíjra vonatkozó hatályos jogszabályban, jelenleg az - 56/2021.(XI.19) ITM rendelet foglaltaknak megfelelően.

A megajánlott aránytalanul alacsony rezsiorádját Ajánlatkérő a 2015. évi CXLI. törvény 72. § alapján vizsgálja. Jelenleg a 56/2021.(XI.19) ITM rendelet szerint 4 530,- Ft a minimális rezsiorádj.

A TERC komplex-ben szereplő anyagárra vonatkozóan alkalmazott százalékos kedvezmény (%)

A teljesítéshez felhasználandó anyagok elszámolásának kiindulási alapját a mindenkori legfrissebb adattartalmú TERC szoftverben feltüntetett anyagárak képezik. Az ajánlattevőknek a benyújtott ajánlatban arra nézve kell nyilatkozniuk, hogy az eseti megrendelések teljesítéséhez használt anyagok vonatkozásában mekkora (hány százalék) kedvezményt adnak.

Épületek, építmények bontása

Az adott bontási munka helyi, műszaki és jogszabályi körülményei, ill. a megrendelő döntése alapján romba döntéses módszer szerinti, vagy TERC alapú tételes elszámolással történhet.

Épületek, építmények romba döntéses módszerrel történő bontásának ajánlati egységára (Ft/légm³) a következők szerint kerül meghatározásra:

A romba döntéses módszerrel történő bontási munkák elszámolására megajánlott ajánlati egységárnak tartalmaznia kell a bontási munkák- bontási dokumentációban vagy eseti megrendelésben meghatározott -előkészítését, a tényleges romba döntéses bontási munkák elvégzését, a keletkező építési-bontási hulladékoknak az elszállításig történő szakszerű deponálását, valamint a keletkező építési-bontási hulladék szakszerű elszállítását és átadását egészen az ártalmatlanító, vagy hulladék átvételi helyig, ezen belül a hulladék ártalmatlanításának díját, vagy az újrahasznosítással kapcsolatos költségeket, a terület építési törmeléktől való teljes takarítását, és a vállalás szerinti keretszerződésben foglalt feladatok teljesítésének minden költségét, beleértve a földhivatali nyilvántartás módosításához szükséges dokumentumokat.

Az ajánlati egységárnak nem kell tartalmaznia

* a veszélyes hulladék elszállítási, ártalmatlanítási költségét (pl. EWC 17 06 05- azbesztet tartalmazó építőanyag), és az

A romba döntéssel nem elszámolható munkarészeknél, vagy ha műszakilag nem lehetséges a romba döntés, vagy a Megrendelő külön kéri a romba döntés mellőzését (pl. ha az alapot is ki kell bontani), azokra a romba döntéssel történő elszámolás mellett a TERC. tételeken és rezsiorádjon alapuló elszámolást kell alkalmazni.”

[...]

„Épületek, építmények bontása, műszaki követelmények

A bontások az ajánlatkérő tulajdonában lévő, kb. bruttó 50 darab, összesen 800-1600 nm alapterületű eltérő, de állékonysági szempontból veszélyes állapotú épületeken, és a főépülethez kapcsolódó, és önálló melléképületekre vonatkozik. Az épületek funkciója szerint lakóingatlanok, és lakóingatlanokhoz kapcsolódó melléképületek.

Az adott bontási munka helyi, műszaki és jogszabályi körülményei, ill. a megrendelő döntése alapján romba döntéses módszer szerinti, vagy TERC alapú tételes elszámolással történhet. A bontási munkák során az ajánlatkérő minden olyan esetben, ahol nem indokolt a kézi szerkezeti bontás, gépi, romba döntéssel kéri a bontási munkák teljesítését.

A romba döntéses bontás műszaki követelményei a következők:

A bontás előkészítése vállalkozó feladata. Ide kell érteni a munkaterület szükséges mértékű lekerítését, az esetleges közterületfoglalás előkészítését, a munkagépek és egyéb eszközök tárolásának megszervezését.

A bontások során - amennyiben a hatályos jogszabály alapján a bontás engedélyköteles -, a bontási és egyéb engedélyezési tervdokumentáció összeállítása is az ajánlatadó feladata.

A rombabontás elvégzése a mindenkori hatályos jogszabályok és szabványok szerint történjen, ide értve elsősorban, de nem kizárólagosan az Építési Törvény és az OTÉK előírásainak betartását. A rombabontás során az alaptest kivételéről, illetve bent hagyásáról minden esetben Megrendelő döntése szükséges.

A bontás során az építési-bontási hulladékot szakszerűen kell deponálni az elszállításig. Az elszállítás során szakszerűen kell eljárni, a hulladékot az ártalmatlanító vagy átvételi helyig el kell szállítani, igazolhatóan át kell vetetni az átvételi hellyel.

A bontás elvégzése után a munkaterületet rendezni kell. Ennek során tükörkészítés nem szükséges.

A bontással érintett ingatlanok közműinek kikötéséről az ajánlatkérő gondoskodik.

A rendezett telek köré drótfonatos kerítést kell építeni 1,8m magasságban, acéloszlopokra való rögzítéssel, az előírások szerinti oszloptávolsággal, három sor feszítőhuzallal. A kerítésen minimum 1 kapu elhelyezése szükséges. Ennél több kaput Megrendelő eseti döntése alapján kell építeni.

A bontás után el kell készíteni a fölhivatali kivezetéshez szükséges dokumentációt.

Elszámolás

Az adott bontási munka helyi, műszaki és jogszabályi körülményei, ill. a megrendelő döntése alapján romba döntéses módszer szerinti, vagy TERC alapú tételes elszámolással történhet.

Épületek, építmények romba döntéses módszerrel történő bontásának ajánlati egységára (Ft/légm³) a következők szerint kerül meghatározásra:

A romba döntéses módszerrel történő bontási munkáik elszámolására megajánlott ajánlati egységárnak tartalmaznia kell a bontási munkák- bontási dokumentációban vagy eseti megrendelésben meghatározott előkészítését, a tényleges romba döntéses bontási munkák elvégzését, az esetlegesen keletkező vissznyeremény anyagok beszállítását a megadott telephelyre, a keletkező építési-bontási hulladékoknak az elszállításig történő szakszerű deponálását, valamint a keletkező építési-bontási hulladék szakszerű elszállítását és átadását egészen az ártalmatlanító, vagy hulladék átvételi helyig, ezen belül a hulladék ártalmatlanításának díját, vagy az újrahasznosítással kapcsolatos költségeket, a terület építési törmeléktől való teljes takarítását, és a vállalkozási keretszerződésben foglalt feladatok teljesítésének minden költségét, beleértve a (romba bontás részét képező) a földhivatali nyilvántartásból való kivezetéshez szükséges dokumentáció elkészítését is.

Az ajánlati egységárnak nem kell tartalmaznia:

- a közművek kikötésével és technológiai berendezések leszerelésével, áthelyezésével kapcsolatos költségeket,
- a veszélyes hulladék elszállítási, ártalmatlanítási költségét (pl. EWC 17 06 05- azbeszteszt tartalmazó építőanyag)

A romba döntéssel nem elszámolható munkarészeknél, vagy ha műszakilag nem lehetséges a romba döntés, vagy a Megrendelő külön kéri a romba döntés mellőzését (pl. ha az alapot is ki kell bontani), azokra a romba döntéssel történő elszámolás mellett a TERC V.I.P. tételeken és rezsiorádjón alapuló elszámolást kell alkalmazni.”

5. A közbeszerzési dokumentumok részét képező szerződéstervezet szerint:

„Előzmények

Megrendelő az „Lakóépületekkel és ahhoz tartozó mellék építményekkel kapcsolatos - jellemzően előre nem tervezhető - karbantartási, és hibaelhárítási, javítási, kárelhárítási, helyreállítási, felújítási bontási, egyéb munkák elvégzése” tárgyú építési beruházás megvalósítása céljából a 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban Kbt.) 81. § szerinti nyílt közbeszerzési eljárást indított. A jelen szerződés a közbeszerzési eljárást lefolytató Ajánlatkérő, és a Vállalkozó mint a közbeszerzési eljárás ... részében nyertes Ajánlattevő között jön létre a számú felhívás szerint lefolytatott közbeszerzési eljárás eredményeként. Mindezek alapján a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik, azzal szerves egységet alkotnak és a szerződéssel együttesen értelmezendők abban az esetben is, ha fizikailag nincsenek jelen keretszerződéshez csatolva:

1. az eljárást megindító felhívás,
2. a közbeszerzési dokumentáció,
3. az ajánlattételi dokumentáció értve ezalatt különösen, de nem kizárólagosan a műszaki dokumentációt illetőleg az eljárás során keletkezett kiegészítő tájékoztatásokat, egyéb kommunikációt (amennyiben volt)
4. a nyertes Ajánlattevő ajánlata.

A szerződésben nem érintett kérdésekben – amennyiben azokra vonatkozóan a felsorolt dokumentumok tartalmazzak rendelkezéseket – a felsorolt dokumentumokban foglaltak érvényesülnek. A tartalmuk közötti ellentmondás esetén a dokumentumok felsorolásuk sorrendjében irányadóak. [...]

„3.5 A Vállalkozót megillető vállalkozási díj – a munkák típusának és volumenének előre meg nem határozható jellege okán – jelen keretszerződés 7.2., 7.3., és 7.4. pontjai szerinti egyedi megrendelések esetében rezsiorádjiban kerül megállapításra, melynek mértéke: Nettó (vállalkozó ajánlata alapján töltendő ki),- Ft. azaz forint.

3.6 A vállalkozási díj (rezsiorádj) tételes elszámolású, és az tartalmaz valamennyi bér, díj, adó és járulék költséget, továbbá a kivitelezéshez kapcsolódó kiszállás, organizációs feladatok, és az építésvezetés költségét – beleértve az 7.2., és 7.3. pont szerinti munkák rövidebb határidejéből eredő többletköltséget is –, nem tartalmazza azonban a 3.7. pont szerinti anyagköltséget. Vállalkozó a szerződés teljesítése érdekében felmerülő szombati, vasárnapi vagy ünnepnap, illetve normál munkaidőn túli, éjszakai munkavégzés címén díj-, illetve költségtöbblet nem tarthat igényt, a munka megszervezése a Vállalkozó érdekkörébe tartozik. A nem megfelelően megszervezésre kerülő munkavégzésért a Vállalkozó felel.

3.7 A jelen szerződés 7.5. pontja szerinti egyedi megrendelések során a vállalkozási díj számításához a romba döntési módszerrel történő bontási munka vállalkozási egységdíja (vállalkozó ajánlata alapján töltendő ki) Ft / légm³”

„7.2. A munkák elszámolása

7.2.1. A Megrendelő igény bejelentése alapján beleértve a romba bontást is, vagy a rendeltetészerű használatot akadályozó – üzemzavar vagy meghibásodás (a továbbiakban: értékhatár alatti hibajavítások) esetében Megrendelő igénybejelentőt küld, illetve hétköznapi 08:00 és 16:00 közötti időtartamon kívül közvetlenül értesíti Vállalkozót az általa megadott telefonszámon. Az értesítést megelőzően a Megrendelő képviselője szükség szerint a helyszínen elvégzi a közvetlen életveszély elhárítását, amelyről jegyzőkönyvet készít, majd az igénybejelentés megküldésével és az értesítéssel egyidejűleg a helyszíni jegyzőkönyvet is megküldi fényképes dokumentumokkal kiegészített állapotrögzítéssel. Az értesítés tartalmazza a havária bekövetkezésének tényét, helyét, jellegét, a veszélyeztetett környezetet és lehetőség szerint olyan további információkat, melyek elősegítik a hiba gyors és szakszerű elhárítását, vagy – ha mindez nem lehetséges – a hiba elhárításának megkezdését. A munka megrendelésének ebben az esetben a Megrendelő által megküldött igénybejelentés minősül. A telefonos értesítés történhet az Megrendelő által működtetett 24 órás diszpécseri szolgálaton keresztül is.”

„7.2.4. Vállalkozó, a Megrendelő értesítését követően, köteles haladéktalanul, de legkésőbb 48 órán belül megkezdeni a helyszíni munkavégzést, a bejelentett üzemzavar, ill. meghibásodás felszámolását, az indokolt romba bontás elvégzését, valamint az elsődleges veszélytelenítést. A megkezdett munka elvégzésére Vállalkozó számára legfeljebb 15 munkanap áll rendelkezésre. E határidőn belül a Vállalkozó feladatai a hibajavításhoz, valamint a helyreállításhoz közvetlenül szükséges tevékenységeket foglalják magukba azzal, hogy a feladatok elvégzéséhez szükséges anyagfelhasználás nettó értékhatára nem haladhatja meg az 1.000.000,- Ft-ot. Amennyiben a 15 munkanapos határidő betartására a Vállalkozó által nem befolyásolható, objektív külső okokból nincsen lehetőség, Vállalkozónak a 15 munkanap letelte előtt egyeztetést kell kezdeményeznie a Megrendelővel a munka befejezésének lehetséges időpontjáról. A befejezési határidő ebben az esetben is az a legrövidebb időtartam, mely a munka elvégzéséhez műszaki-technológiai szempontból szükséges, e tekintetben Vállalkozó nem hivatkozhat kapacitáshiányra vagy egyéb munkaszervezési problémára. Az értékhatárt meghaladó helyreállítási igény esetén Megrendelői jóváhagyás szükséges. A Megrendelői jóváhagyás a Vállalkozó által megküldött ajánlat alapján történik.”

„7.3. Épületek, építmények romba döntéssel történő bontási munkáinak megrendelése, teljesítése:

7.3.1. A romba döntéssel történő bontási munkák általános műszaki tartalmát a szerződés 1. számú melléklete tartalmazza. A munkák megrendelése a következőképpen történik: Megrendelő e-mail útján írásos igénybejelentést küld a Vállalkozónak. Az igénybejelentéshez Megrendelő mellékel az adott munkára vonatkozó, annak műszaki-jogi kereteit rögzítő Bontási Dokumentációt (a konkrét munka sajátosságai függvényében pl. bontási terv, jogerős bontási engedély, egyéb hatósági kötelezések,) Megrendelő jogosult igénybejelentésében olyan bontási munkára vonatkozóan is árajánlatot kérni, amely a romba döntéssel bontási feladat mellett úgynevezett szerkezetenkénti bontási munkára is kiterjed. Az ilyen munka esetén Vállalkozó ajánlatában a szerkezetenkénti bontási munkarész esetében a 7.4. pontban rögzítettek szerint készíti el ajánlatát a TERC. program alkalmazásával, míg a romba döntéssel munkarészre vonatkozóan a jelen 7.5. pont szerint készíti el az árajánlatát. Megrendelő teljesítési határidőként nem határozhat meg olyan időtartamot, amely alatt a konkrét munka az általános iparági gyakorlat szerint műszaki-technológiai szempontból nem végezhető el.

7.3.2. Az igénybejelentés (árajánlatkérés) legalább az alábbiakat tartalmazza:

- a konkrét munka műszaki adatai, lm3, m2, (pl. bontási engedély és terv nélkül bontható épületek, építmények esetében); Műszaki leírásban foglaltak szerint.

- Megrendelő által előírányzott teljesítési határidő. (Megrendelő nem határozhat meg olyan időtartamot, amely alatt a konkrét munka az általános iparági gyakorlat szerint műszaki-technológiai szempontból nem végezhető el.)

- A megrendelő tulajdonát képező további hasznosításra, felhasználásra megjelölt, bontásból származó anyagok listáját, raktározási szállítási címét.

- Az árajánlat-adási határidő az igénybejelentéstől, illetve a Megrendelő vagy Vállalkozó által kezdeményezett helyszíni bejárás esetén, annak napjától számított 5(öt) munkanap.

A Vállalkozónak tételes árajánlatát e-mailben - az .slo9 kiterjesztésű fájlt, valamint az azzal megegyező beszkenntelt, és minden oldalán aláírt árajánlatot mellékelve - kell igazoltan megküldenie Megrendelő részére.

7.3.3. Megrendelő a bontási munkák esetében a helyszíni bejárás és felmérés lehetőségét, feltételeit biztosítja Vállalkozó részére.

A Megrendelő a Bontási Dokumentációban nyilatkozik továbbá a közművek állapotával kapcsolatban.

7.3.4. Az árajánlatnak tartalmaznia kell a teljesítéssel kapcsolatos vállalási határidőt, a bontási hulladék elhelyezésének tervezett módját, helyét, az igénybejelentésben bontásra megjelölt ingatlan bruttó légmétere alapján, valamint a 1. számú mellékletben meghatározottak szerint számolt összesített ajánlati árat, adott esetben a részteljesítések megbontását. Vállalkozó feladata – és ebből következően az összesített nettó ajánlati ár – kiterjed a bontási munkáknak az érintett ingatlanra vonatkozó Bontási Dokumentációjában előírt előkészítésére, a tényleges romba döntéses bontási munkák elvégzésére, a keletkező bontási hulladékoknak az elszállításig történő szakszerű deponálására, valamint ugyanennek a bontási hulladéknak a szakszerű elszállítására és átadására egészen az ártalmatlanító, vagy hulladék átvételi helyszínig, továbbá az ártalmatlanítás díjára és hulladékkezelési járulék megfizetésére. Az árajánlat készítésére jelen vállalkozási keretszerződés 3.6. pontjában rögzített romba döntési módszerrel történő bontási munka vállalkozási egységdíja irányadó.”

„7.4.13. Az átadás-átvétel akkor kezdődhet meg, ha a Vállalkozó teljesítése megfelel jelen keretszerződésben, és az egyedi megrendelésben foglalt minden előírásnak, továbbá a Vállalkozó átadja a következő – az elvégzendő munkák tekintetében releváns, valamint a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben és az egyedi megrendelésben előírt kötelezően benyújtandó – dokumentumokat:

[...]

„• az építési-bontási hulladék tárolására, elszállítására vonatkozó hulladék-nyilvántartó lapot, 7.5. pont szerinti megrendelések esetében a keletkezett bontási hulladék jogszerű kezelését igazoló dokumentumok (hulladéklerakói mérlegjegy, szállítójegy, hulladékkezelésre jogosult átvételi igazolásának másolata, bontási hulladék nyilvántartó lap), valamint a környezetvédelmi hatóság igazolása e dokumentumok felé történő benyújtásáról, ”

„8.5. A munkavégzéshez szükséges energia csatlakozás lehetőségét (víz, csatorna, elektromos energia) a munkavégzéshez a Vállalkozó részére a Megrendelő biztosítja. Amennyiben az energia csatlakozás a meglévő rendszerből nem biztosítható, Vállalkozó köteles a munkavégzéshez ezek biztosításáról gondoskodni, amelynek költségét az árajánlatában (árazott költségvetésben) előírányzati költségként jogosult feltüntetni, majd a teljesítést követően köteles ennek tényleges költségeit bizonylatokkal igazolni.”

„9.12. A 8.5. pontnak megfelelően a Vállalkozó – a Megrendelővel egyeztetett módon – jogosult a munkavégzés céljából használni a munkaterületen megtalálható villamos energia, víz-, gáz- és egyéb ellátási szolgáltatásokat. A Vállalkozó előzetes egyeztetés és hozzájárulás

után saját költségére is felállíthat ilyen célt szolgáló berendezéseket, a munkák sikeres átadása után a munkaterületet az eredeti állapotra kell helyre állítania.”

6. Az ajánlattételi határidőig a közbeszerzés tárgyát képező építési beruházás 7. része tekintetében 2 érvényes ajánlat érkezett:

Jánosik és Társai Ipari, Szolgáltató és Karbantartó Korlátolt Felelősségű Társaság,
Magyarország 1047 Budapest, Attila Utca
11066901244

Ajánlati ár rezsióradíj: 4545

Anyagárkedvezmény: 11

Ajánlati ár bontás: 999

Szakember többlettapasztalat: 39

Többletjótállás: 36

Armoniahome Korlátolt Felelősségű Társaság,
Magyarország 3795 Hangács, Rákóczi Út 25
29169205205

Ajánlati ár rezsióradíj: 22490

Anyagárkedvezmény: 11

Ajánlati ár bontás: 27490

Szakember többlettapasztalat: 36

Többletjótállás: 36

7. Az ajánlatkérő 2023. február 23. napján árindokolás-kéréssel fordult a Jánosik és Társai Kft. ajánlattevőhöz a megajánlott bontási árral kapcsolatban:

„Kérjük Tisztelt Ajánlattevőt, hogy cégszerű nyilatkozat formájában adjon objektív indokolást az alábbiakban részletesen hivatkozott, Önök által megajánlott tételekre vonatkozóan valamennyi releváns költség bemutatásával, így például:

- • közvetlen és közvetett bérköltségek (munkabérek, járulékok, kötelező bérpótlékok, vezetői pótlékok, valamint a helyettesítések, szabadságok, betegszabadságok költségei, stb.) mind a teljesítés során közvetlenül és közvetetten (pl. menedzsment) részt vevő humán erőforrás tekintetében stb.);
- • tárgyi szolgáltatásra eső közvetett költségek (iroda, adminisztráció, telefonhasználat, fénymásolás, bérszámfejtés, munkaügyi adminisztráció stb. költségei, banki-, ügyvédi-, könyvelési költségek);
- • adók (pl. helyi iparüzési adó, társasági adó);
- • nyereség;
- • és minden olyan további költség tekintetében, mely nem került nevesítésre, azonban jelen közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött szerződés teljesítése során ajánlattevő a fenti értékelési szempontokra tett megajánlás megadása esetében számolt a költséggel.

Az ajánlattevő kötelessége az ajánlati ára megalapozottságára vonatkozó minden tény, adatot, kalkulációt, dokumentumot (pl. szerződések, árlisták a beszerzési ár alátámasztására, beszámoló adatok az egyéb költségek kimutatására, stb.) ajánlatkérő rendelkezésére bocsátani ahhoz, hogy megfelelő mérlegelés eredményeként az ajánlatkérő döntést hozhasson az ajánlati ár megalapozottságáról. Kérjük a tisztelt ajánlattevőt, hogy minden adatot vagy tény, amelyre az indokolásban hivatkozik, olyan dokumentummal támasszanak alá, amelyekből egyértelműen, objektíven megállapítható a hivatkozott adat vagy tény valósága. Az indokolásnak számszakilag is alá kell támasztania a megajánlott összeget.”

8. Az ajánlattevő árindokolását 2023. február 28. napján alábbiak szerint adta meg.

Jánosik és Társai Kft.:

„Ajánlatunk elkészítésekor figyelembe vettünk minden körülményt és költséget, amely a megvalósítás során felmerülhet. Ajánlati árunkat 3 szempontrendszer köré építve alakítottuk ki és így is kívánjuk megindokolni.

1. Maximálisan figyelembe vettük a 2021. évi LXXXVI. törvény 1. (1) bekezdésében foglaltakat, amely általánosságban leírja az épületek, ingatlanok alapvető jellemzőit, majd az 1980/2021. (XII. 27.) Kormányhatározat 1. sz. melléklete szerint saját szakembereink, partnereink, alvállalkozóink és a street view map segítségével - amennyi idő a felhívás megjelenésétől a beadásig rendelkezésre állt - 5 régióban felmértük az építmények jelentős részét. Úgy gondoljuk, hogy ez a széles körben elvégzett helyzetfeltáró tevékenység az ajánlatkérő számára figyelembe vehető az ajánlattevő számára kivételesen előnyös körülményként.

Felméréseink alapján az a megállapításunk, hogy az épületek csekély hányada kerülhet bontásra romba döntéses módszerrel, ezért a társaságunk által kidolgozott normarendszer alkalmazható ezen bontási tevékenysége, amelyet a 2. pontban mutatunk be.

2. A mellékelt táblázat szerinti belső adatbázisunkat a sokéves NET Zrt. munkaterületen végzett tevékenységeink alapján készítettük el. A norma-kalkuláció egy Magyarországon átlagos, 70nm alapterületű ingatlanra vonatkozik. Az általunk ajánlott bontási légköbméter alapján 999,- Ft/m³ áron ez 279.720,-Ft vállalási árat jelent. A bontás során visszanyert anyagokkal lehet számolni, mely a táblázat részletezettségét tükrözve 1.189.800,-Ft árbevételt jelent. Az általunk kalkulált egységárakat alátámasztja a táblázat mellé helyezett elérési utak is, melyek teljes bizonyosságot jelentenek ajánlatunk megvalósíthatóságáról. Ezen túl a költség oldalt is bemutatjuk a táblázatunkban, mely a hulladék elszállításán keresztül a földhivatali ügyintézésig mindent tartalmaz, tartalékokkal együtt 1.326.440,-Ft áron. A mérleg nyelve mindösszesen +143.080,- Ft áron áll, mely a kivitelezést követő nyereségességet mutatja. Tehát a kivitelezésünk saját munkavállalókkal is nyereségesen megvalósítható.

3. A 2. pontban indoklasként bemutatott belső normarendszer megerősítésére és alátámasztására az ajánlat készítésének folyamatában az adott régióban tevékenykedő alvállalkozóktól is kértünk árajánlatot, amelyeket mellékletként csatolunk, ezek az ajánlatok indoklásunkkal egybevágó tartalmi elemeket mutatnak.

Fentiek alapján az indokolással alátámasztott ajánlati árunkon az érintett munkafolyamat nyereségesen megvalósítható.”

Vissz nyeremény kalkuláció					
anyag	mennyiség	mennyiségi egység	egység ár		összesen:
cserép	100	nm	500	Ft	50 000 Ft
fa anyag	5	m3	100 000	Ft	500 000 Ft
homlokzati nyílászáró	6	db	15 000	Ft	90 000 Ft
belső nyílászárók	5	db	10 000	Ft	50 000 Ft
áthidalók	11	db	5 000	Ft	55 000 Ft
bádog	50	kg	480	Ft	24 000 Ft
elektromos vezetékek	200	kg	700	Ft	140 000 Ft
gépezési csövek	300	kg	86	Ft	25 800 Ft
bontott km téglá	2 500	db	100	Ft	250 000 Ft
bontott szerelvények, csapok	10	db	500	Ft	5 000 Ft
					1 189 800 Ft

9. Az ajánlatkérő ezt követően 2023. április 28. napján készítette el és küldte meg az összegezését. A közbeszerzés 1. része tekintetében nyertes ajánlattevőként a Jánosik és Társai Kft-t jelölte meg. A kérelmező ajánlata az értékelési sorrendben második lett:

Jánosik és Társai Ipari, Szolgáltató és Karbantartó Korlátolt Felelősségű Társaság
1335

Szöveges értékelés:

Ajánlati ár rezsióradíj: 4545

Anyagárkedvezmény: 11

Ajánlati ár bontás: 999

Szakember többlettapasztalat: 39

Többletjótállás: 36

Pontszámok:

Ajánlati ár rezsióradíj: 750

Anyagárkedvezmény: 150

Ajánlati ár bontás: 150

Szakember többlettapasztalat: 150

Többletjótállás: 300

Armoniahome Korlátolt Felelősségű Társaság

757

Szöveges értékelés:

Ajánlati ár rezsióradíj: 22490

Anyagárkedvezmény: 11

Ajánlati ár bontás: 27490

Szakember többlettapasztalat: 36

Többletjótállás: 36

Pontszámok:

Ajánlati ár rezsióradíj: 151,5673633

Anyagárkedvezmény: 150

Ajánlati ár bontás: 5,451073117

Szakember többlettapasztalat: 150

Többletjótállás: 300

10. A kérelmező a 2023. május 2. napján kezdeményezett és 2023. május 3. napján megtörtént iratbetekintést követően 2023. május 5. napján előzetes vitarendezési kérelmet nyújtott be. Kérelmében a nyertes ajánlattevő ajánlatának érvénytelenségét állította a megajánlott rezsióradíj és a bontási ár aránytalanul alacsony mivolta miatt.

11. A rezsióradíj kapcsán elsődlegesen hivatkozott a Műszaki leírás 6-7. oldalán „Az ajánlati ár (rezsióradíj nettó Ft)” részre (ld. határozati tényállás 4. pontjában), kiemelve, hogy az ajánlatkérő az abban felsorolt feladatokra tekintettel kérte összeállítani az ajánlati árat figyelemmel a minimális építőipari rezsióradíjra vonatkozó hatályos jogszabályban, azaz az 56/2021. (XI.19.) ITM rendeletfoglaltakra. Jelenleg az ITM rendelet szerint 4.530.-Ft a minimális rezsióradíj, amelyet az ajánlatkérő figyelembe fog venni a Kbt. 72. §-a szerinti aránytalanul alacsony ár vizsgálatkor.

A bontási jegyzőkönyv alapján a nyertes ajánlattevő ajánlata a rezsióradíjra 4.530.-Ft. volt. Ez az ITM rendeletben foglaltaknak ugyan megfelel, de a közbeszerzési dokumentumokban előírt követelményeknek nem.

Az építőipari rezsióradíj az alábbi tételeket foglalja magában: a vállalkozó kivitelező vagy az alvállalkozó kivitelező szakági építési-szerelési termelő tevékenységének elvégzéséhez

szükséges, egy aktív munkaórára vetített - a kivitelező tényköltégei alapján számított vagy tervezett - összes költsége. Az építőipari rezsioradíj nem tartalmazza a beépítésre kerülő betervezett és az üzemszerű használathoz szükséges beépítésre kerülő építési anyagok, szerkezetek és berendezések közvetlen költségeit, a közvetlen anyagok fuvarozási és rakodási költségeit, a közvetlen gépköltségeket, a kivitelezési dokumentáció tervezési díját, a hatósági eljárások díját, a szükségessé váló minőség-ellenőrzések díját, az üzempróba, beüzemelés szolgáltatási díját (191/2009 (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § h) pont).

Ehhez képest a Műszaki leírás szerint „a megajánlott általános rezsioradíjnak tartalmaznia kell valamennyi bér, díj, adó és járulék költséget, kiszállási és organizációs költséget, a munkákhoz esetleg szükséges gépek, berendezések valamennyi költségét, az építésvezetés költségét - beleértve a munkák lakott ingatlan történő kivitelezéséből adódó akadályoztatás miatti többletköltségeit is - valamint a sürgősségi munkák rövidebb határideiéből eredő többletköltségét, és ezen munkák érdekében felmerülő szombati, vasárnapi vagy ünnepnap, normál munkaidőn túli, valamint éjszakai munkavégzés címén díj-, illetve többletköltséget, de az anyagköltséget nem kell tartalmaznia.”

A fentiek alapján a közbeszerzési dokumentum szélesebb körben határozta meg a rezsioradíj tartalmát, mint a jogszabály. A nyertes által megajánlott – ITM rendelet alapján kalkulált minimális – rezsioradíj nem tartalmazhatja mindazt a költségeket, amelyeket a közbeszerzési dokumentum előírt. Így különösen a munkákhoz esetleg szükséges gépek, berendezések valamennyi költségét, az építésvezetés költségét – beleértve a munkák lakott ingatlan történő kivitelezéséből adódó akadályoztatás miatti többletköltségeit is – valamint a sürgősségi munkák rövidebb határidejéből eredő többletköltségét, és ezen munkák érdekében felmerülő szombati, vasárnapi vagy ünnepnap (plusz 100% költség), normál munkaidőn túli (plusz 50% költség), valamint éjszakai munkavégzés (amely plusz 15%) címén díj-, illetve többletköltséget. Mindemelett az ajánlatkérő nem élt a Kbt. 72. § (1) bekezdése szerinti indokoláskérés lehetőségével sem, holott arra köteles lett volna.

12. A nyertes ajánlattevő által megajánlott kérelmező szerint aránytalanul alacsony bontási ár kapcsán szintén hivatkozott a Műszaki leírás 6-7. oldalára, az „Épületek, építmények bontás” részre (ld. határozati tényállás 4. pontjában), amely részletesen meghatározza a bontási ár kialakításának tényezőit (azaz, hogy az ár – nettó/léghöbméter – meghatározása romba döntéses módszer vagy TERC alapú tételes elszámolás szerint történhet; az ajánlati ár milyen bontási feladatokat kell magában foglaljon; illetve az árképzésnél melyek a nem figyelembe veendő tételek).

A nyertes ajánlattevő megajánlása 999 nettó Ft/léghöbméter volt, amelyre tekintettel az ajánlatkérő áringokolást kért és kapott a nyertes ajánlattevőtől. (ld. határozati tényállás 7-8. pontjai)

Az iratbetekintés során megismertek alapján a kérelmező a bontási árat a szempontból vitatta, hogy – a TERC szerint – kalkulált tétel (TERC 02-001-1.1.2.2.) kizárólag a gépköltséget tartalmazza, de nem tartalmazza sem a gépkezelő munkadíját, sem az egyéb járulékos költségeket.

13. Továbbá az áringokolás nem tartalmazza – mivel az okirat ezt nem részletezi – az alábbi tételek szerinti megbontást:

- a bontási munkák- bontási dokumentációban vagy eseti megrendelésben meghatározott előkészítést,
- a keletkező építési-bontási hulladékoknak az elszállításig történő szakszerű deponálását, valamint
- a keletkező építési-bontási hulladék szakszerű elszállítását és átadását egészen az ártalmatlanító, vagy hulladék átvételi helyig, ezen belül a hulladék ártalmatlanításának díját, vagy

- az újrahasznosítással kapcsolatos költségeket,
- a terület építési törmeléktől való teljes takarítását,
- a vállalkozási keretszerződésben foglalt feladatok teljesítésének minden költségét, beleértve
- a földhivatali nyilvántartás módosításához szükséges dokumentumokat

Az okirat nem tér ki arra sem, hogy pontosan mely tétel tartalmazza a(z):

- közvetlen és közvetett bérköltségeket (munkabérek, járulékok, kötelező bérpótlékok, vezetői pótlékok, valamint a helyettesítések, szabadságok, betegszabadságok költségei, stb.) mind a teljesítés során közvetlenül és közvetetten (pl. menedzsment) részt vevő humán erőforrás tekintetében stb.);
- tárgyi szolgáltatásra eső közvetett költségeket (iroda, adminisztráció, telefonhasználat, fénymásolás, bérszámfejtés, munkaügyi adminisztráció stb. költségei, banki-, ügyvédi-, könyvelési költségek);
- adókat (pl. helyi iparüzési adó, társasági adó).

annak ellenére, hogy az ajánlatkérő külön kiemelte, hogy az indokolásnak tartalmaznia kell ezeket az adatokat.

Mindezeket túl, az okirathoz melléklet nem tartozik, amely alátámaszthatná például a saját tulajdonú kotrórakodó gépekre vonatkozó tényállítást.

Az ajánlattevőnek olyan objektív alapú indokolást kell adnia, amely független, tárgyilagos választ tartalmaz, és nem hagy kétséget az ajánlatkérőben afelől, hogy a szerződés ténylegesen teljesíthető lesz. A fentiek értelmében a DENCO Kft. által benyújtott indokolás elfogadhatósága kétséges. Ennek oka, hogy egyrészt hiányoznak az objektív megítéléshez szükséges alátámasztó adatok, másrészt az okirat nem tér ki mindazokra a körülményekre, amelyeket Ajánlatkérő előírt. A hiányosan benyújtott indokolás utóbb, a hiányzó részekkel nem egészíthető ki.

14. A kérelmező vitatta a bontott faanyag 100.000 Ft/m³ nettó értékesítési árának realitását is, mivel jelenleg a nem bontott faanyag kiskereskedelmi ára bruttó 135-140.000 Ft/m³.

A másik körülmény, hogy az ajánlattevő indokolása nem a romba döntéssel járó ún. finom bontásra vonatkozik. Az indokolás szerint (amely a különösen előnyös körülményeket részletezi) az ajánlattevő a kibontott anyagokat utóbb felhasználja. Ez az eljárás nem a romba döntéses módszert tételezi, ugyanis a romba döntés esetén nem keletkezik ilyen módon hasznosítható hulladék. A romba döntéses eljárás esetén a hulladék hasznosítása különleges eljárást igényel (invert daráló), amelynek költségei nincsenek részletezve az árindokolásban.

A finom bontás esetében, a visszamaradó anyagok tulajdonjogát sem szerzi meg a vállalkozó a felek erre irányuló megállapodása nélkül.

A szerződés-tervezet nem tartalmaz olyan rendelkezést, hogy a finom bontás esetén a vállalkozó megszerezne a bontás során keletkezett anyagok tulajdonjogát. Mindez azt jelenti, hogy az ajánlattevő olyan dolgok értékesítéséből származó árbevételre építi az indokolását, amely dolgok tulajdonjogával a szerződés-tervezet értelmében nem rendelkezik.

15. A fentiek miatt kérelmező szerint a nyertes ajánlatában a kért ellenszolgáltatás vagy a vállalt költség (rezsióradíj, bontási ár) gazdaságilag nem észszerű tényeken alapul, azaz az adott szerződés a kért ellenszolgáltatás ellenében, vagy a megjelölt költség mellett nem teljesíthető, azaz aránytalanul alacsony ellenszolgáltatást tartalmaz. Az ajánlat ezért a Kbt. 73. § (2) bekezdése alapján érvénytelen, az összegezés jogsértő, amellyel az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 69. 5 (1)-(2) bekezdésében foglaltakat.

16. Az ajánlatkérő 2023. május 10. napján kiegészítő árindokolás kéréssel fordult a Jánosik és Társai Kft.-hez.

Jánosik és Társai Kft.:

„ad1)

A Kbt. 80. § (4) bekezdése, valamint 71. § (1) bekezdése alapján felhívom Tisztelt Ajánlattevőt, hogy felvilágosítás kérésre adott válasz keretében szíveskedjen nyilatkozni, illetve tisztázni, hogy a felolvasólapon az „Ajánlati ár rezsióradíj” körében tett 4530 HUF összegű megajánlásának kialakítása során a hatályos jogszabályok, valamint az ajánlati felhívás és a közbeszerzési dokumentáció részét képező szerződéstervezet értelmében a nyertes ajánlattevőtől ténylegesen elvárt feladatok figyelembe vételével járt el.

Kérjük nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a rezsióradíj kalkulációja során a hatályos építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2.§ h) pont szerinti definíciónak megfelelő tevékenységek, illetve az 56/2021.(XI.19.) ITM rendeletben megadott költségelemek elégségesek és illeszkedők voltak a vállalkozási keretszerződésben meghatározott szolgáltatások teljesítéshez és az eljárásban szereplő rezsióradíj kalkulációhoz, és ennek figyelembevételével adta meg a rezsióradíjat.

Kérjük nyilatkozatát és igazolását arra vonatkozóan, hogy a megadott 4530,- Ft rezsióradíj nem tartalmaz olyan költségeket, amely a szerződés teljesítéséhez nem szükséges költségelemek (pl. munkaidőn kívül, egyéb készenléti szolgáltatások, járulékok, műszakpótlékok, sürgősségi hibajavítási feladatokhoz kapcsolódó, melyet a szerződés szerint a Megrendelő (Ajánlatkérő) lát el).

ad2)

Hivatkozással benyújtott ajánlatukra, valamint árindokolásukra, az Ajánlatkérő az alábbi kiegészítő indokolást kéri:

Kérjük igazolását arra vonatkozóan, hogy a felsorolt 3 darab alvállalkozói árajánlat (2023.02.28- án kelt ár indoklás melléklet):

1. Corysun Kft 2023.02.07. dátummal kelt

Az alvállalkozói árajánlat a bírálat időpontjában fennállt és a szerződés várható teljesítési idejében is fenn fog állni.

2. Abaúj Building

Az alvállalkozói árajánlat dátuma 2022.02.03., kérjük az ajánlat érvényességének megjelölését és igazolását, hogy árajánlat a bírálat időpontjában fennállt és a szerződés várható teljesítési idejében fenn fog állni.

3. Bon-Sped Bt. 2023.02.07. dátummal kelt

Az alvállalkozói árajánlat a bírálat időpontjában fennállt és a szerződés várható teljesítési idejében fenn fog állni.”

17. A nyertes ajánlattevő kiegészítő árindokolását 2023. május 15. napján alábbiak szerint adta meg.

Jánosik és Társai Kft:

„Alulírott [...] nyilatkozom, hogy a jelenleg érvényben lévő és hatályos 56/2021.(XI.19.) ITM rendelet értelmében a minimális építőipari rezsióradíj általános forgalmi adó nélküli legkisebb mértéke 4.530,- Ft/óra.

A felolvasólapon az „Ajánlati ár rezsióradíj” körében tett 4.530,-HUF összegű megajánlásunk kialakítása során a hatályos jogszabályok, valamint az ajánlati felhívás és a közbeszerzési dokumentáció részét képező szerződéstervezet értelmében a nyertes ajánlattevőtől ténylegesen elvárt feladatok figyelembe vételével jártunk el;

nyilatkozom továbbá, hogy a rezsióradíj kalkulációja során a hatályos építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. h) pont szerinti definíciónak megfelelő tevékenységek, illetve az 56/2021.(XI.19.) ITM rendeletben megadott költségelemek elégségesek és illeszkedők voltak a vállalkozási keretszerződésben meghatározott szolgáltatások teljesítéséhez és az eljárásban szereplő rezsióradíj kalkulációhoz, és ennek figyelembevételével adtuk meg a rezsióradíjat;

valamint nyilatkozom és igazolom, hogy a jogszabály hatályos állapota - 56/2021.(XI.19.) ITM rendelet - szerint igazoltan jártunk el és a megadott 4.530,- Ft rezsióradíj nem tartalmaz olyan költségeket, amelyek a szerződés teljesítéséhez nem szükséges költségelemek.

Benyújtott indokolásunk kiegészítéseként csatoljuk továbbá az indokolásunk mellékletét képező 3db alvállalkozói ajánlatra vonatkozó alvállalkozói nyilatkozatot, miszerint árajánlatuk a bíráló idópontjában fennállt és a szerződés várható teljesítési idejében fenn fog állni.”

18. Az ajánlatkérő a kérelmező előzetes vitarendezési kérelmét 2023. május 16. napján válaszolta meg és azt valamennyi elemében elutasította. Egyrészt a Kbt. 72. § (3) bekezdésére, valamint a 73. § (2) bekezdésére tekintettel a Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdése vonatkozásában sem történt jogszabálysértés, másrészt a kérelmező rezsióradíj keretében előadott vitarendezési kérelme a Kbt. 80. § (1) bekezdés ba) alpontjában foglaltakra figyelemmel elkészült.

19. Részletezve:

1. Az ITM rendelet definícióját leképezi az ajánlatkérő rezsióradíjra vonatkozó meghatározása. Ezen felüli elemeket a közbeszerzési dokumentáció nem tartalmaz. A közbeszerzési dokumentumban szereplő kiszállási díj a csoportos „személyszállítás” és valamennyi a teljesítéshez szükséges elem helyszínre juttatását kalkulálja, ami egyértelműen rezsióradíj elem az ITM meghatározás alapján. Az ajánlatkérő minimalizálta az ilyen jellegű költségeket azáltal, hogy kisebb területi egységekre (8 EU régió) bontotta az eljárás részeit. Továbbá a készenléti jellegű költségek, pótlékok, és az ehhez kapcsolódó díjak sem jelenhetnek meg a rezsióradíj kalkulációjában. Tehát azon költségnemek, amelyek az ITM rendeletben megjelennek, elégségesek az ajánlatkérő által elvárt szolgáltatás teljesítéséhez.

2. Az eljárásban létrejövő szerződés nem tartalmaz sürgősségi idővel elvárt hibajavítási és tervezett teljesítéseket, ehhez kapcsolódó szolgáltatásokat. A legrövidebb szerződéses határidővel megkezdett munkák befejezési határideje is 15 munkanap. A szerződés egyértelműen rendelkezik, hogy – a munkaidőn túl is – valamennyi sürgősségi hibajavítási szolgáltatásokat az ajánlatkérő maga végzi el.

3. A közbeszerzési dokumentáció részét képező szerződés-tervezetben szereplő teljesítés az az elvárt szolgáltatás, melyet a rezsióradíj alkalmazásával kell teljesíteni. Túlmunka, havária jellegű sürgősségi munka költségeit, díjait, bérpótlékait, műszak pótlékait nem tartalmazhatja a rezsióradíj, mert ilyen jellegű szolgáltatás nem merül fel szerződéses követelményként: “7.2.1. „A Megrendelő igény bejelentése alapján beleértve a romba bontást is, vagy a rendeltetésszerű használatot akadályozó – üzemzavar vagy meghibásodás (a továbbiakban: értékhatár alatti hibajavítások) esetében Megrendelő igénybejelentőt küld, illetve hétköznap 08:00 és 16:00 közötti időtartamon kívül közvetlenül értesíti Vállalkozót az általa megadott telefonszámon. Az értesítést megelőzően a Megrendelő képviselője szükség szerint a helyszínen elvégzi a közvetlen életveszély elhárítását, amelyről jegyzőkönyvet készít, majd az igénybejelentés megküldésével és az értesítéssel egyidejűleg a helyszíni jegyzőkönyvet is megküldi fényképes dokumentumokkal kiegészített állapottrögzítéssel. (...)” Amennyiben az

ajánlattevő saját maga által végzett teljesítéseire még is tervez ilyen díjakkal, vállalkozói kockázatként kezeli az ajánlatkérő.

4. A szerződés elválaszthatatlan részét képezik, azzal szerves egységet alkotnak és a szerződéssel együttesen értelmezendők:

1. az eljárást megindító felhívás,
2. a közbeszerzési dokumentáció,
3. az ajánlattételi dokumentáció értve ezalatt különösen, de nem kizárólagosan a műszaki dokumentációt illetően az eljárás során keletkezett kiegészítő tájékoztatásokat, egyéb kommunikációt (amennyiben volt)
4. a nyertes ajánlattevő ajánlata.

A szerződésben nem érintett kérdésekben, amennyiben azokra vonatkozóan a felsorolt dokumentumok tartalmazzak rendelkezéseket, ezeket kell figyelembe venni. A tartalmuk közötti ellentmondás esetén a fenti felsorolás sorrendje irányadó. Tehát a szerződéses rendelkezések az elsődlegesek az elvárt teljesítés, szolgáltatás meghatározása körében; amennyiben az adott kérdést a szerződés nem érintené, akkor merül fel a kiegészítő iratok szerinti tartalom alkalmazása.

A nettó rezsioradíj ajánlatkérő által meghatározott tartalma megegyezik az alkalmazott ITM rendelettel. A közbeszerzési dokumentumban a szerződés szerinti teljesítéshez kapcsolódó valamennyi feltétel, költség nem beazonosítható az ITM rendelet szerinti költségnemekkel. Azon túlmenő elemeket nem tartalmaz, ezért az ajánlatkérő is megalapozottan vizsgálhatja a hatályos rendeletben megadott érték szerint a megajánlásokat, és az ajánlattevők dönthetnek úgy, hogy ehhez mérten kalkulálják a rezsioradíjat.

(Fentieket egy összehasonlító táblázatban is bemutatta az előzetes vitarendezési kérelemre adott válaszban.)

20. További megjegyzései:

- nem kérte a rezsioradíjba a közvetlen beépítésre, felhasználásra kerülő anyagokhoz kapcsolódó költségeket beemlíteni, ezzel nem kellett tervezni a rezsioradíjban, összhangban a 191/2009. (IX.15.) Korm.rendelettel is;

- az ajánlatkérő a szerződés teljesítése során kizárólag munkaidőben és munkanapon adhat egyedi megrendeléseket, nem merülnek fel a kérelmező által megjelölt plusz költségek. Az akadályoztatásra vonatkozóan a tételes elszámolási szabályozás, a TERC elszámolás teljeskörű lehetőséget biztosít;

- a szerződés 8.5. pontja alapján a munkahelyi energiát az ajánlatkérő biztosítja, így az ITM rendeletben szereplő 12. sorszámú költségelem (Rezsianyag, munkahelyi energia költség) jelentősen csökken, e tekintetben sem merül fel többlet a közbeszerzési dokumentációban. A kivitelezéshez szükséges valamennyi energia ajánlatkérő általi biztosítása jelentősen befolyásolja a rezsioradíj mértékét;

- az ITM rendelet szerinti kalkuláció 3. pontjában (Pótlékok, kiegészítő fizetés) jelentős érték van feltüntetve, de ez költségelem nem szükséges, mivel az ajánlatkérő nem tervezett a normál munkaidőn túli pótlékokkal, hiszen a szerződés szerinti legrövidebb befejezési határidő 15 munkanap;

- az ITM rendeletben szereplő, de a szerződés teljesítéséhez nem szükséges, fel nem merülő költségelemek a szükséges mértéken felül nyújtanak fedezetet. A kalkuláció alapján 804 Ft az az elvi „megtakarítás” amely a pótlékok, és a munkahelyi energia biztosítására kalkulál az ITM rendelet, de a szerződés megvalósítása során nem szükségesek. A legjellemzőbb érintett tételek a 3. és 12. sorszámúak.

(Fentiek alátámasztására az ajánlatkérő egy másik táblázatot is készített, amely szerint a ténylegesen felmerülő költség 3.726.-Ft, figyelemmel az ITM rendelet által kalkulált, de fel nem merülő összesen 804.-Ft-os költségre.)

Összefoglalva az ITM hatályos rendeletben szereplő valamennyi költségnem megfeleltethető az ajánlatkérő által elvárt rezsiorádij tartalmához, nem vár el ezen túlmenő teljesítést. Fontos figyelembe venni, hogy az általa biztosított szolgáltatások jelentősen csökkentik a rezszi óradíj mértékét, pl. a munkahelyen a vállaláshoz szükséges valamennyi energia biztosítása miatt, vagy a munkanapon 8-16-ig történő megrendelés kiadással biztosított normál munkaidőben történő teljesítés miatt.

Az ajánlatkérő az aránytalan vállalatok körében jogosan vizsgálta a hivatkozott hatályos rendelet szerint meghatározott árszintet, mivel a hatályos jogszabály több olyan költségelemet is tartalmaz, ami a vállalat teljesítéséhez szükséges, mert azt ő biztosítja. Az ajánlatkérő az általa vizsgált rezsiorádij-mértékről a közbeszerzési dokumentációban is rendelkezett.

Továbbá minden a sürgősségi esetben maga az ajánlatkérő/megrendelő jár el, munkaidőn kívüli költségeket, pótlékokat, túlórákat és ehhez kapcsolódó járulékokat és egyéb készenléti szolgáltatások költségeit a rezsiorádijnak nem kell tartalmaznia.

21. Az ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelem alapján (2023. május 10. napján) felvilágosítást is kért a két ajánlattevőtől a rezsiorádij számítása vonatkozásában.

E körben kérte nyilatkozatuk, hogy a felolvasópon az „Ajánlati ár rezsiorádij” körében tett 4530 HUF összegű megajánlásuk kialakítása során a hatályos jogszabályok, valamint az ajánlati felhívás és a közbeszerzési dokumentáció részét képező szerződéstervezet értelmében a nyertes ajánlattevőtől ténylegesen elvárt feladatok figyelembevételével jártak-e el. Mindkettő ajánlattevő megerősítette, hogy a 4530 Ft/óra nettó ajánlati ár rezsiorádija ténylegesen elvárt feladatok teljesítéséhez illeszkedik. Figyelembe véve a jogszabályokat, a közbeszerzési dokumentumban megjelölt feltételeket, valamint a szerződés elvárásait.

Az ajánlatkérő a válaszok alapján elégségesnek és elfogadhatónak tartotta a 4530 Ft/óra megajánlott óradíjat.

Abban is kérte az ajánlattevők nyilatkozatát, hogy a rezsiorádij kalkulációjuk során az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2.§ h) pont szerinti definíciónak megfelelő tevékenységek, illetve az 56/2021.(XI.19.) ITM rendeletben megadott költségelemek elégségesek és illeszkedők voltak a vállalkozási keretszerződésben meghatározott szolgáltatások teljesítéshez és az eljárásban szereplő rezsiorádij kalkulációhoz, és ennek figyelembevételével adták-e meg a rezsioradíjat; amely nem tartalmaz olyan költségeket, amelyek a szerződés teljesítéséhez nem szükséges költségelemek.

Az ajánlattevők válaszukban ezt is egyértelműen megerősítették.

22. Az elkészttség körében ajánlatkérő hivatkozott a Műszaki leírásra: „Ajánlatkérő felhívja az Ajánlattevők figyelmét arra, hogy nettó rezsioradíjnak a rezsiköltség alapú számítása során legalább az alábbi felsorolásban szereplő, és az Ajánlattevő vállalkozás tekintetében releváns költségnemek figyelembevételével állítsák össze ajánlati áraikat, a minimális építőipari rezsioradíjra vonatkozó hatályos jogszabályban, jelenleg az 56/2021. (XI.19) ITM rendelet foglaltaknak megfelelően. A megajánlott aránytalanul alacsony rezsioradíjat Ajánlatkérő a 2015. évi CXLI. törvény 72. § alapján vizsgálja. Jelenleg a 56/2021. (XI.19) ITM rendelet szerint 4 530,- Ft a minimális rezsiorádij.”

Az ajánlatkérő tehát már az eljárást megindító felhívásban, illetve a felhívással együtt elérhető közbeszerzési dokumentumban közölte, hogy kizárólag a hatályos jogszabály szerinti értéket tekinti az aránytalanul alacsony ár vizsgálatánál irányadónak. Tekintettel erre a Kbt. 80. § (1) bekezdés ba) pontja szerint e körben az ajánlattételi határidő lejártá előtti tizedik napig lett volna e körben vitarendezéssel élnie a kérelmezőnek, mivel – alapossága esetén – ilyenkor az ajánlatkérő még szükség esetén módosíthatta volna előírását (ez a határidő jogorvoslati kérelem esetén a Kbt. 148. § (5) bekezdése alapján az ajánlattételi határidő lejártát megelőző ötödik nap).

A fentiek alapján tehát a vitarendezési kérelem – a rezsióradíj tekintetében – nem csak alaptalan, hanem elkésett is.

23. A bontási árral kapcsolatos ajánlatkérői álláspont:

Az ajánlatkérő a bírálatot megelőzően elkészítette a rombabontáshoz szükséges norma és költségkalkulációját. Ennek alapján a rombabontási szolgáltatás minimális díja, amiért teljesíthető a szolgáltatás nettó 494,9 Ft/m³. A beérkezett ajánlatok jelentős különbsége miatt hívta fel a lényegesen alacsonyabb ajánlatot tevő gazdasági szereplőket árindokolás benyújtására. (Példálódzó felsorolásban határozta meg, mely költségelemek bemutatását kéri, de az ajánlattevőre bízva, hogy melyeket tart azok közül relevánsnak.)

Az ajánlatkérő a saját kalkulációs értékéhez viszonyítva vizsgálta az ajánlattevői ajánlatokat. Az indoklásokban elégséges objektív adat állt rendelkezésre annak elfogadására. A felsorolás jelleggel, példaként felsorolt költségelemek tételes megadása nem volt elengedhetetlen feltétel a jogszerű felülvizsgálathoz.

Kiemelte, hogy a közbeszerzési dokumentáció úgy rendelkezett: „A romba döntéssel nem elszámolható munkarészeknél, vagy ha műszakilag nem lehetséges a romba döntés, vagy a Megrendelő külön kéri a romba döntés mellőzését (pl. ha az alapot is ki kell bontani), azokra a romba döntéssel történő elszámolás mellett a TERC. tételeken és rezsióradíjon alapuló elszámolást kell alkalmazni.” Tehát a megajánlásnál az ajánlattevő tudta, és figyelembe vehette saját tapasztalata, szakmai tudása, tényadatai alapján, hogy ajánlati ár nettó rezsióradíjon a rombabontás mellett elszámolhatja tételesen a költségeit, amelyre a szerződés felhatalmazást biztosít. Ennek tükrében:

Jánosik és Társai Kft.

Az épületekkel és ahhoz tartozó építményekkel kapcsolatos – jellemzően előre nem tervezhető – karbantartási, üzemzavar- és hibaelhárítási, javítási, kárelhárítási, helyreállítási, bontási, valamint a NET Zrt. és MÁV Zrt. közötti szerződésben rögzített egyéb munkák elvégzése a MÁV Zrt. részére Kbt. eljárás dokumentumai alapján az ajánlattevő 12.580 darab ingatlan esetében rendelkezhet szakmai tapasztalattal, megalapozott számításokkal és adatokkal.

Az indokolásban megjelölt 100.000 Ft-os mérték reálisnak tekinthető, figyelemmel arra is, hogy faáru termékekből nagymértékű hiány alakult ki keresleti oldalon az elmúlt években, illetve a helybeli értékesítés szállítási költség megtakarítást eredményezhet.

A bontott anyag tulajdonjogáról a közbeszerzési dokumentáció nem rendelkezett, de nem is zárta ki, és az ajánlattevő a szerződésben szereplő újra hasznosítási lehetőségéből következtethetett a bontott anyagok nem lerakással történő ártalmatlanítására.

A bemutatott alvállalkozói nyilatkozatok közül legalább két darab mind időbeliségével és tartalmával meggyőző és elégséges objektív igazolást nyújtott a bontások rombabontással történő teljesítéshez.

Az ajánlattevő igazolt korábbi tapasztalatai alapján, illetve a csatolt konkrét műszaki ajánlatok és kalkulációk alapján elfogadható, hogy az épületek zömében nem rombabontással kerülnek elbontásra. Az ajánlatkérő rombabontással bontandó ingatlanai kizárólag romos állapotú lakóépület és melléképületek, amelyek állapota erősen eltér az egyéb bontással megszüntetendő épületekétől. A szerkezetek rendkívül rossz, romos állaga, az egyes szerkezetek hiányos, vagy akár teljesen hiányzó mivolta indokolja a megszokottól eltérő légköbméter/anyagterfogat arány alkalmazását. Emellett az épületek anyagainak károsodott, keresztmetszethiányos, vetemedett, rovarkáros stb. állapota indokolja a számítás során figyelembe vett térfogatszám alkalmazását.

A rombabontás során jellemzően magas lm³ értékkel minimális térfogatú szerkezet elemek vannak jelen. A fém, lakatosipari szerkezetek, egyéb lakásberendezési tárgyak, kazán stb. már eltávolításra kerültek. A rombabontással érintett ingatlanok a teljes bontási volumenből csak

kis hányadot tesznek ki. Az állékonysági probléma miatti bontás során, tartószerkezeti szakértői vizsgálat birtokában jellemzően csak szerkezeti bontások valósulnak meg.

Az ajánlattevő kiegészítő nyilatkozatában becsatolta az új alvállalkozói nyilatkozatait, amelyek tartalmazzák, hogy a szerződés időbeli hatálya alatt (2024. június 30. napjáig) az alvállalkozói nyilatkozatban szereplő rombabontási díj fennáll. A kiegészítésként megküldött nyilatkozat alátámasztja az alvállalkozók lehetséges teljesítését a szerződéshez kapcsolódóan, így az ajánlatkérő elfogadta a kiegészítést.

24. A kérelmező 2023. május 16. napján iratbetekintési kérelemmel folyamodott az ajánlatkérőhöz, amelyben a Jánosik és Társai Kft. bontási árra vonatkozó árajánlata kiegészítő árandokolásába kért betekintést. Az iratbetekintésre az ajánlatkérő 2023. május 18. napján biztosított lehetőséget.

A jogorvoslati kérelem, a kérelmező észrevételei

25. A kérelmező 2023. május 8. napján benyújtott, majd 2023. május 21. napján kiegészített jogorvoslati kérelmében két kérelmi elemet terjesztett elő:

- 1) Jánosik és Társai Kft - aránytalan vállalás a rezsioradíj tekintetében, tudomásszerzés időpontja: 2023. április 28., a jogsértő esemény: Kbt. 79. § (1) bekezdése szerinti tájékoztatás (összegezés);
- 2) Jánosik és Társai Kft - aránytalan vállalás a „bontási ár” tekintetében, tudomásszerzés időpontja: 2023. május 16., a jogsértő esemény: Kbt. 80. § (4) bekezdés szerinti tájékoztatás (előzetes vitarendezés megválaszolása).

Valamennyi kérelmi elem tekintetében megsértett jogszabályi rendelkezések a Kbt. 72. § (1) és (3) bekezdése, valamint a Kbt. 73. § (2) bekezdésére tekintettel a Kbt. 69. § (1) – (2) bekezdése.

26. Kérelmében megismételte az előzetes vitarendezési kérelmében foglaltakat.

27. Ezen túlmenően, az előzetes vitarendezési kérelmét elutasító ajánlatkérői válaszra reflektálva, az első kérelmi elem (rezsioradíjra tett megajánlások) kapcsán előadta, hogy:

- nem helytálló az ajánlatkérő azon megállapítása, hogy a készletbeli jellegű költségek, pótlékok, és az ehhez kapcsolódó díjak nem jelenhetnek meg a rezsioradíj kalkulációjában. Ez esetben a közbeszerzési dokumentumban erről rendelkezni kellett volna, amely nem történt meg. A közbeszerzési dokumentum egyértelműen rögzítette, hogy a rezsioradíjnak minden ilyen költséget tartalmaznia kell;

- nem helytálló, hogy szerződés egyértelműen rendelkezik arról, hogy a munkaidőn túl is, valamennyi sürgősségi hibajavítási szolgáltatásokat az ajánlatkérő maga végzi el. A szerződés 3.6 pontja szerint a munkát a vállalkozó végzi és nem az ajánlatkérő. A rezsioradíjban kalkulálni kell a munkaidőn túli igénybevétellel, mivel utóbb a megajánlott rezsioradíjon felül a vállalkozó egyéb igényt nem érvényesíthet a rendkívüli munkavégzések okán;

- nem helytálló, hogy túlmunka, havária jellegű sürgősségi munka költségeit, díjait, bérpótlékait, műszak pótlékait nem tartalmazhatja a rezsioradíj, mert ilyen jellegű szolgáltatás nem merül fel szerződéses követelményként. A szerződés 7.2.1. pontja alapján a megajánlott rezsioradíjnak tartalmaznia kell a havária költségeket, mivel erre hivatkozással utóbb igény nem érvényesíthető;

- ajánlatkérő állításával szemben a közbeszerzési dokumentumok nem rögzítik az alkotó okiratok „erősorrendjét”. Az ajánlatkérő által elsődlegesnek minősített szerződés nem tér ki arra, hogy mit kell a rezsioradíjnak tartalmaznia. A rezsioradíj értékelési szempont volt,

amelynek tartalma, az értékelés módszere stb. az eljárást megindító felhívás illetve kiegészítő dokumentumban található, ezért a szerződés ezt nem módosíthatja;

- valótlan, hogy a nettó rezsioradíj ajánlatkérő által meghatározott tartalma megegyezik az alkalmazott ITM rendelettel, és nem helytálló az erre vonatkozó táblázatos összehasonlítás sem. Az összehasonlítás a közbeszerzési dokumentum megnevezéseit próbálja alkalmazni az ITM rendelet szerinti megnevezésekre, minden következetesség nélkül. Pl. „organizációs költség” alatt azonosít olyan tételeket, amelyek gyakorlatilag nem minősíthetők annak (pl. védőruha, védőfelszerelés), vagy „berendezés, gép” alatt az értékcsökkenési leírást;
- ajánlatkérő az ITM rendelet 3. pontja szerinti tételről állítja, hogy az a rezsioradíjban nem felmerülő költségelem, ellenben a szerződés 7.2.1. pontja 24 órás diszpécseri szolgáltatást vár el;
- nem helytálló, hogy az ajánlatkérő által biztosított szolgáltatások jelentősen csökkentik a rezsioradíj mértékét pl. a munkanapon 8- 16-ig történő megrendelés kiadással biztosított normál munkaidőben történő teljesítés. A szerződés hivatkozott pontja azonban nem azt jelenti, hogy a munkavégzés 08:00 és 16:00 óra között történhet. Például a pénteki napon 15:30 perckor történő havária megrendelés értelemszerűen délutáni, éjszakai és adott esetben hétvégi munkavégzést feltételez;
- az, hogy az ajánlatkérő a hatályos jogszabály szerinti értéket tekinti az aránytalanul alacsony ár vizsgálatánál irányadónak nem jelenti azt, hogy az ITM rendelet szerinti rezsioradíj összegének megajánlása egyben érvényesnek is minősül;
- nem felel meg a Kbt. indokoláskérésre vonatkozó elvárásainak, ha az ajánlatkérő csak egy egyszerű nyilatkozatot kér az ajánlattevőtől a vállalás teljesíthetőségéről, az erre adott „igen” válasz nem tekinthető sem megalapozottnak, sem objektívnek;
- a megajánlás a fentiekén túl egyszerűen figyelmen kívül hagyta az ITM rendelet hatályba lépése óta eltelt 24 hónapot, és az ez idő alatt bekövetkezett jelentős gazdasági változásokat, inflációt. Mindezekre természetesen az indokoláskérés sem tért ki, így értelemszerűen erre az ajánlattevők sem válaszoltak;
- az elkészttség tekintetében kiemelte, hogy nem vitatja a felhívásban foglaltakat, ilyen kérelmi elem nincs.

28. Szintén az előzetes vitarendezési kérelmét elutasító ajánlatkérői válasza reflektálva, a második kérelmi elem (bontási árra tett ajánlat) kapcsán előadta, hogy az ajánlatkérő kiegészítő indokolásában egy egyszerű ajánlattevői nyilatkozatot várt el a tekintetben, hogy az alvállalkozói árajánlat(ok) a bírálat időpontjában fennállt(ak) és a szerződés várható teljesítési idejében is fenn fog(nak) állni. Az alvállalkozók – egyszerű, egy mondatot tartalmazó nyilatkozatukban – természetesen megerősítették a fentieket.

A Közbeszerzési Hatóság állásfoglalása szerint "az ajánlattevőnek nem csupán a saját maga által végzett munkákhoz kapcsolódó ellenszolgáltatás megalapozottságát, hanem az általa vállalt teljes ellenszolgáltatás megalapozottságát be kell mutatnia. Az ajánlattevő ugyanis alvállalkozó bevonása esetén is felelős a teljes szerződés teljesítéséért, illetve az ellenszolgáltatás közvetlen jogosultja is ő lesz, ennek megfelelően annak vizsgálata során, hogy az általa megadott ellenszolgáltatás fedezetet nyújt-e az általa vállalt teljesítésre, nem mentesülhet az indokolási kötelezettsége alól arra hivatkozva, hogy az adott részt alvállalkozó vagy kapacitásait rendelkezésre bocsátó egyéb szervezet teljesíti" (Közbeszerzési Értesítő Plusz 2020. II. évf. 12. szám, 5-6. o.).

Kérelmezett a fentiek teljes figyelmen kívül hagyásával járt el, nem kért objektív alapú kiegészítő indokolást.

29. Mindezekén túl az ajánlattevői indokolásból kiemelte az alábbiakat:

- az ajánlattevői indokolás a faanyag jelentős keresletére, hiányára hivatkozott. Nem pontosan érthető, hogy mit jelent az „olyan mértékű hiány”, mert a faanyagból nincs jelenleg

hiány, amely internetes egyszerű keresésre kiadott hivatkozások alapján ellenőrizhető (példákat sorolt fel);

- az ajánlattevői indokolás a szerkezetek rendkívül rossz, romos állaga, mind az egyes szerkezetek hiányos, vagy akár teljesen hiányzó voltával indokolja a megszokottól eltérő légköbméter/anyagterfogat arány alkalmazását. Mindez alapján – figyelembe véve a kérelmező által elfogadott indokolást – arra kell következtetni, hogy a „keresztmetszethiányos, vetemedett, rovarkáros” faanyagokat tervezi az ajánlattevő nettó 100 ezer, azaz bruttó 127 ezer forint/m³ áron értékesíteni ahhoz képest, hogy a kiváló minőségű, korábban be nem épített anyagok átlagosan bruttó 135 ezer és 140 ezer forint/m³ áron vásárolhatók;

- fontos körülmény továbbá, hogy az áringdolás nettó összegeket tartalmaz, amelyhez az értékesítés során a forgalmi adót fel kell számítani. Ezt a vitarendezésre adott válasz következetesen figyelmen kívül hagyta.

30. Kérte továbbá az ajánlatkérőt az igazgatási szolgáltatási díj, valamint bruttó 1270 EUR – a kérelem benyújtásának időpontjában (2023. május 8.) aktuális, hivatalos MNB euro középárfolyamon (372,96) számolva bruttó 473.660.-Ft – ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelezni.

31. További észrevételében az ajánlatkérő elkészttségi kifogására vonatkozóan megjegyezte, hogy a jogorvoslati kérelem és annak kiegészítése nem tartalmaz olyan kérelmi elemet, amelyben az eljárást megindító felhívás/közbeszerzési dokumentumok jogsértő rendelkezéseire hivatkozna. A jogorvoslati kérelem első kérelmi eleme az ajánlatkérő Kbt. 79. § (1) szerinti döntését sérelmezi, amelynek során mellőzték a Kbt. 73. § (2) bekezdése, illetve azt megelőzően a Kbt. 72. § (1) és (3) bekezdése alkalmazását. A döntést az ajánlatkérő 2023. április 28-án közölte (összegezés), amely vonatkozásában a jogorvoslati kérelmet határidőben (2023. május 8-án) terjesztette elő a kérelmező.

32. Az ajánlatkérő rezsioradíjjal kapcsolatos álláspontjára válaszul az alábbiakat adta elő:

- a szerződéses rendelkezés (7.2.1) alapján is egyértelmű, hogy számolni kellett a túlmunkával és havária jellegű munkákkal. Más kérdés, hogy ajánlatkérő maga elvégzi a közvetlen életveszély elhárítását, ugyanakkor ez nem azonos a túlmunka és a havária jellegű munkák megrendelő általi elvégzésével. A közvetlen életveszély elhárítása nyilvánvalóan a helyszín biztosítását, lezárását jelenti, adott esetben az ott lakó személyek kiköltöztetését. Ezek a feladatok nem részei a vállalkozói teljesítésnek, mivel a megrendelő (ajánlatkérő) az, aki észleli az előre nem várt helyzeteket. A túlmunkával, rendkívüli munkavégzéssel számolni kellett, amelyet a rezsioradíj kalkulációnál nem lehetett volna figyelmen kívül hagyni;

- a közbeszerzési dokumentumok nem rendelkeznek arról, hogy „sürgősségi hibajavítást egyértelműen az AK végzi”. Egyedül azt rögzíti a szerződés 7.2.1 pontja, hogy megrendelő a helyszínen elvégzi a közvetlen életveszély elhárítását. Mindez nem azonos a sürgősségi hibajavítással. A hétfégi/munkaszüneti napokon végzett teljesítés miatt külön elszámolás nem nyújtható be. Emiatt vállalkozó egyedül a rezsioradíjban képes kalkulálni azokkal a költségekkel (túlmunka díj, éjszakai munkavégzés stb.), amelyek ilyen módon felmerülnek;

- az organizáció ajánlatkérő idézett meghatározása feltehetően nem jogszabályi fogalom, az „egy irányba állítja” kifejezés nem ad magyarázatot arra, hogy miként lehet a védőruhát, védőfelszerelést az organizációs költségek közé sorolni;

- az 56/2021. (XI. 19.) ITM rendelet 1. sz. mellékletében foglalt táblázat egyes tételei – összhangban a normavilágosság követelményével – konkrét meghatározásokat tartalmaznak, amelyek egyben tartalmi megkötések is. Ennek ellenkezőjét az ajánlatkérőnek kell bizonyítania;

- az ajánlatkérő észrevétele alapján mégis kell számolni havária munkavégzéssel, amelyet hétvégén (is) kell teljesíteni. Ennek költségei, figyelemmel a fentiekre is, egyedül a rezsiorádjában érvényesíthetők;
- a versenyképesség nem egyenlő a teljesíthetetlen vállalással, ahogyan arra sem ad magyarázatot, hogy miként lehet 2021. évi díjakon teljesíteni egy 2024. évben is hatályos szerződést. Ez szintén a gazdasági észszerűség kérdése, amelyet az ajánlatkérő következetesen figyelmen kívül hagyott;
- a közvetlen életveszély elhárítására utalástól eltekintve – a közbeszerzési dokumentumok nem rögzítik azt, hogy „sürgősségi esetben maga az AK/Megrendelő jár el”, másrésztől észrevételében ajánlatkérő maga is elismerte, hogy szükséges számolni a munkaidőn kívüli költségeket, pótlékokat, túlórákat;
- a 191/2009 (IX.15). Korm. rendelet 2. § h) pontja rendelkezik az építőipari rezsiorádj alapján. Az ajánlatkérő szerint a segédmunkás tekintetében megajánlható a jogszabályi minimumtól eltérő rezsiorádj is, de ennek nincs jogszabályi alapja, árindokolásban ilyen körülményre egyik ajánlattevő sem hivatkozott. Mindez az ajánlatkérő érvelése, saját számítása.

33. Az ajánlatkérő a Jánosik és Társai Kft. bontási árával kapcsolatos álláspontjára válaszul az alábbiakat adta elő:

- az ajánlattevő korábbi munkáinak tapasztalati adatai felhasználását az árképzésben az ajánlattevő maga nem említette, ezt csak ajánlatkérő feltételezte;
- nem az a kérdés, hogy az ajánlattevő képes-e a szerződés teljesítésére (alkalmasság). A kérdés, hogy a megajánlott áron a szolgáltatás teljesíthető-e;
- az újrahasznosítás és bontott anyag értékesítése nem azonos fogalmak;
- a bontott anyagok ismételt kereskedelmi forgalomba történő hozatala kizárólag a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvénynek, illetve az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendeletnek megfelelő eljárást követően történhet. Az árindokolások nem részletezték (és az ajánlatkérő sem kérte annak bemutatását), hogy milyen költségei vannak a jogszabályok szerinti eljárásnak. Ennek alapján az indokolás nem lett volna elfogadható;
- az ajánlatkérő állítása, hogy az interneten elérhető kereskedelmi ajánlat nem tekinthető objektív bizonyítéknak. Ezzel szemben a piaci szereplők tapasztalatai is olyan szubjektív kategória, amelyre jogvita eldöntése nem alapítható. A faanyagok hiányára egyebekben Z ajánlatkérő hivatkozott a vitarendezés elutasításában;
- a felek között egyetértés van abban, hogy az ajánlattevő gyakorlatilag új árban kívánja értékesíteni a bontott faanyagot. A felek között abban nincs egyetértés, hogy az ilyen indokolás elfogadható-e;
- az ajánlatkérő által hivatkozott szerződéses rendelkezések (7.3.4. és 7.4.13 pont) alapján nem következik, hogy a kibontott anyagok kereskedelmi forgalomban felhasználása megtörténhetne anélkül, hogy ennek költségeit az ajánlattevő vállalná, és azokat levonná a tervezett haszonból. Ilyen kimutatás nem készült;
- a visszanyeremények minősítés és a visszanyereményi anyag értékesítése során figyelembe kell vennie, hogy a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvénynek, illetve az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendeletnek megfelelő eljárást lefolytatták és annak költségeit megfizették, azzal számoltak-e.

34. A fentiek alapján az ajánlatkérő arra vonatkozó döntése, hogy az ajánlattevők ajánlata érvényes és nem tartalmaz aránytalan vállalást, nem objektív adatokon alapul. A benyújtott indokolások hiányosak voltak, mellőzték a gazdasági észszerűségre utalást, és bizonytalan körülményekre hivatkoztak (visszanyeremény). Mindezekhez kapcsolódik, hogy az

észrevételek során az ajánlatkérő a saját tapasztalataira és számításaira hivatkozik, és kevésbé támaszkodik a benyújtott indoklásokra (ez utóbbi körülmény érthető, mivel a benyújtott indoklások nem adnak elég támpontot ahhoz, hogy a gazdasági észszerűség megállapítható legyen).

Az ajánlatkérő észrevétele

35. Az ajánlatkérő elsődlegesen hivatkozott a jogorvoslati kérelem – első kérelmi elemének – elkésetttségére.

A közbeszerzési dokumentumok részeként elérhetővé tette a KD III. Műszaki leírás c. dokumentumot. Ez a rezsiorádj definíciója körében az alábbiak szerint rendelkezik: „Ajánlatkérő felhívja az Ajánlattevők figyelmét arra, hogy nettó rezsiorádjnak a rezsiköltség alapú számítása során legalább az alábbi felsorolásban szereplő, és az Ajánlattevő vállalkozás tekintetében releváns költségnemek figyelembevételével állítsák össze ajánlati áraikat, a minimális építőipari rezsiorádjra vonatkozó hatályos jogszabályban, jelenleg az - 56/2021.(XI.19) ITM rendelet foglaltaknak megfelelően. A megajánlott aránytalanul alacsony rezsiorádját Ajánlatkérő a 2015. évi CXLIII. törvény 72. § alapján vizsgálja. Jelenleg a 56/2021.(XI.19) ITM rendelet szerint 4 530,- Ft a minimális rezsiorádj.”

Az ajánlatkérő tehát már az eljárást megindító felhívásban, illetve a felhívással együtt elérhető közbeszerzési dokumentumban közölte, hogy kizárólag a hatályos jogszabály szerinti értéket tekinti a rezsiorádj tekintetében az aránytalanul alacsony ár vizsgálatánál irányadónak. A jogorvoslati kérelem egyértelműen ezt a mozzanatot tartja jogellenesnek, indoklásában rögzíti, hogy „Megállapítható, hogy az Ajánlattevő megajánlása a rezsiorádj tekintetében az ITM rendeletben foglaltaknak megfelel, ugyanakkor nem felel a közbeszerzési dokumentumokban előírt követelményeknek. Ennek oka az, hogy az Ajánlattevő az ITM rendelet szerinti minimális rezsiorádját vette alapul.”

Tekintettel a fentiekre, a Kbt. 80. § (1) bekezdés ba) pontja szerint e körben az ajánlattételi határidő lejárta előtti tizedik napig lett volna lehetősége vitarendezéssel élni a kérelmezőnek, illetve a Kbt. 148. § (5) bekezdése alapján az ajánlattételi határidő lejártát megelőző ötödik nap volt lehetőség jogorvoslati kérelem benyújtására, azonban erre nem került sor. A jogorvoslati kérelem az első kérelmi elem vonatkozásában a Kbt. 148. § (5) bekezdésében foglalt határidő elmulasztására figyelemmel ezért elkésett.

36. Az ajánlatkérő érdemi észrevételében megismételte az előzetes vitarendezési kérelemre adott válaszában foglaltakat.

37. Ezen túlmenően az alábbiakat adta elő a jogorvoslati kérelem egyes észrevételeire:

- minden sürgősségi esetben maga az ajánlatkérő jár el, munkaidőn kívüli költségeket, pótlékokat, túlórákat és ehhez kapcsolódó járulékokat és egyéb készenléti szolgáltatások költségeit a rezsiorádjnak ezért nem kell tartalmaznia. Nem relevánsak a készenléti jellegű költségek és pótlékok, illetve ehhez kapcsolódó díjak, ezért nincs ilyen jellegű költségnem nincs felsorolva a közbeszerzési dokumentációban (felhívás, szerződéstervezet);
- a szerződés 3.6 pontja arra vonatkozik, hogy a vállalkozó maga szervezi meg a munkát, és amennyiben hétvégén vagy munkaidőn kívül végez tevékenységet, annak költségét nem számolhatja el. A sürgősségi hibajavítást az ajánlatkérő végzi, ezt a szerződés 7.2.1. pontja rögzíti: „a Megrendelő képviselője szükség szerint a helyszínen elvégzi a közvetlen életveszély elhárítását.” A 3.6 pont szerint a vállalkozó nem számolhat fel hétvégi, ünnepnap, éjszakai, a normál munkaidőn túli többletköltségeket, azok az üzemszerű működés során nem merülnek fel. Viszont, ha felmerülnek a nem üzemszerű események, akkor azoknak a megszervezése a vállalkozó érdekkörébe tartozik. A munkaidőn túl igénybevétel nem merül fel, hiszen a határidő a szerződés 7.2.4 pontja alapján a megkezdett

munka elvégzésére legfeljebb 15 munkanap áll rendelkezésre. Hétvégén/munkaidőn túl kizárólag egyes munkák megkezdésének kötelezettsége merülhet fel;

- a kérelmező félreértelmezi a szerződéses rendelkezést (7.2.1.), az kizárólag az együttműködési kötelezettség körében rögzíti, hogy milyen információkat kell átadnia a megrendelőnek az általa elvégzett munkákról. Nincsenek havi havi költségek vállalkozói oldalon, a szerződés rögzíti: a közvetlen életveszély elhárítását a megrendelő végzi. A szerződéses határidők (15 nap) nem teszik szükségessé, hogy vállalkozói pótlékokkal kalkuláljon. A rezsioradíj a havi jellegű sürgősségi munka költségeit és túlmunka pótlékait nem tartalmazza, mivel adott esetben az ajánlatkérő végzi el szükség szerint a helyszínen a közvetlen életveszély elhárítását, majd arról készült jegyzőkönyvet mellékelve küld értesítést a vállalkozónak: „Az értesítést megelőzően a Megrendelő képviselője szükség szerint a helyszínen elvégzi a közvetlen életveszély elhárítását, amelyről jegyzőkönyvet készít, majd az igénybejelentés megküldésével és az értesítéssel egyidejűleg a helyszíni jegyzőkönyvet is megküldi fényképes dokumentumokkal kiegészített állapotrögzítéssel.”;

- a szerződés „Előzmények” fejezete szerint: „A szerződésben nem érintett kérdésekben – amennyiben azokra vonatkozóan a felsorolt dokumentumok tartalmazzak rendelkezéseket – a felsorolt dokumentumokban foglaltak érvényesülnek. A tartalmuk közötti ellentmondás esetén a dokumentumok felsorolásuk sorrendjében irányadóak.” A szerződés tartalmazza a szerződéses kötelezettségeket, amelyek teljesítéséért a felek a megajánlott rezsioradíjjal számolnak el, tehát releváns, hogy a szerződés milyen előírásokat tartalmaz. A szerződéstervezet 3.6 pontja tartalmazza a rezsioradíj tartalmát, ez a felvetés azért is ellentmondásos, mert a kérelmező többször is hivatkozik erre a tényre;

- az organizációs költségek olyan összetett költségek, amelyek egy cél megvalósítása érdekében végeznek el. Az organizáció egy személy vagy csoport tevékenységeit, részeit egy irányba állítja, hogy hatékonyan valósítsa meg a kívánt célt, illetve állítsa elő egy személy vagy csoport termékét, szolgáltatását. Az ajánlatkérő ezért jogszerűen csoportosíthatja az 56/2021. (XI.19.) ITM rendeletben szereplő költségelemeket tartalmuk szerint olyan csoportokba, amelyek tartalma összhangban van a közbeszerzési dokumentumokkal (kiemelten a szerződéssel). Jogszabály az egyes költségneveket tartalmuk szerint nem korlátozza;

- a 24 órás diszpécseri szolgálatot az ajánlatkérő működteti, ennek működési költségei nem a vállalkozót terhelik;

- a korábban leírtak szerint, havi havi esetén a megrendelő (ajánlatkérő) kezdi meg a veszélyelhárítást. A példaként említett esetben vasárnap 15.30-ig kell a munkát megkezdnie a vállalkozónak, ami nem feltételez éjszakai munkavégzést, figyelemmel a 15 napos teljesítési határidőre;

- a KD III. Műszaki leírás egyértelműen tartalmazza, hogy „A megajánlott aránytalanul alacsony rezsioradíjat Ajánlatkérő a 2015. évi CXLI. törvény 72. § alapján vizsgálja. Jelenleg a 56/2021.(XI.19) ITM rendelet szerint 4 530,- Ft a minimális rezsioradíj.” Az ajánlatkérő tehát egyértelműen rögzítette, mit tekint a Kbt. 72. § szerinti felhívás alapjának, a hatályos rendelet szerinti értéket. A felhívásban szó szerint megjelenik az ITM rendeletre való hivatkozás és az eljárás során az ajánlatkérő ennek megfelelően járt el;

- az ajánlatkérő részletesen meghatározta, hogyan állapította meg a becsült rezsioradíj aktualizált, elfogadható értékét. Az „igen” válasz objektív, mert az alapján egyértelmű, hogy az ajánlattevők a szerződéses műszaki tartalomra tették megajánlást;

- a kérelmező azt a körülményt figyelmen kívül hagyta, hogy a jelenlegi gazdasági helyzet és infláció nagyobb versenyt eredményez és az erősödő versenyhelyzetben az összeségében megfelelő ajánlat versenyképessége teret nyert.

38. Fentiek alapján az ajánlatkérő álláspontja szerint az ITM rendeletben szereplő valamennyi költségnevet meg lehetne feleltetni az általa elvárt rezsioradíj tartalmához. Ezen túlmenően

teljesítést nem vár el. Az általa biztosított szolgáltatások jelentősen csökkentik a rezsi óradíj mértékét (pl. a munkahelyen a vállaláshoz szükséges valamennyi energia biztosítása miatt, vagy a munkanapon 8-16-ig történő megrendelés kiadással biztosított normál munkaidőben történő teljesítés miatt). Az ajánlatkérő az aránytalan vállalások körében jogosan vizsgálta az ITM rendelet szerint meghatározott árszintet, mivel a hatályos jogszabály több olyan költségelemet is tartalmaz, ami a vállalat teljesítéséhez nem szükséges, mert az ajánlatkérő biztosítja. Az ajánlatkérő az általa vizsgált rezsióradíj-mértékről a közbeszerzési dokumentációban is rendelkezett. Minden sürgősségi esetben maga az ajánlatkérő/megrendelő jár el, munkaidőn kívüli költségeket, pótlékokat, túlórákat és ehhez kapcsolódó járulékokat és egyéb készenléti szolgáltatások költségeit a rezsióradíjnak ennek okán nem kell tartalmaznia.

39. A Jánosik és Társai Kft. bontási árra tett ajánlata kapcsán, a kérelmező állításaival szemben az ajánlatkérő a következőkre hivatkozott:

- a kérelmező által mellékelte weboldalak nem támasztják alá a kérelmező állításait, nem tekinthetők objektív bizonyítéknak. A piaci szereplők tapasztalatai objektívebb alapot adnak bizonyos termékek kínálatára vonatkozóan. Jelen érvelésben nem igazán súlyozott arányú annak a kérdésnek a tárgyalása, hogy jelenleg milyen mértékű a hiány a faanyagok tekintetében;
- az ajánlatkérő az előzetes vitarendezésre adott válaszában minden esetben nettó értékben adta meg a faanyag árát, így a felvetés, hogy a forgalmi adót hozzá kell számítani nem releváns, hisz ez magától értetődő;
- továbbá példaként ajánlatkérő is említett weboldalakat ahol a legkisebb árú faanyag bruttó ára 122,9%-a a kérelmező által megadott nettó ár alapján kérelmező által számított bruttó árnak (127.000.- Ft), míg a legmagasabb árú faanyag ára ugyanennek a 127.000.-Ft-os árnak a 146,9%-a.

40. Kérte a kérelmezőt az eljárási költségek viselésére, ennek körében 450.000.-Ft + áfa összegű megbízási díjra kötelezni.

41. Kiegészítő észrevételében – az első kérelmi elemmel összefüggésben – előadta még, hogy az ITM rendelet a garantált bérminimumot veszi figyelembe a rezsióradíj kalkulációjában. A garantált bérminimum a legalább középfokú iskolai végzettséget, vagy középfokú szakképzettséget igénylő munkakörben foglalkoztatott munkavállaló részére irányadó. Ugyanakkor nem a munkavállaló iskolai végzettsége dönti el, hogy számára minimálbért, vagy garantált bérminimumot kell a munkavállaló részéről biztosítani, hanem a betöltött munkakör. A TERC által használt munkanorma-megoszlást alapul véve, példaként néhány munkatételt (táblázatban) megjelölve az ajánlatkérő arra kívánt rámutatni, hogy mintegy 52-48% a megoszlási arány a szakmunka és a segédmunka között az egyes munkatételekben. Így a garantált bérminimumminimálbér alkalmazása is hasonló arányban lenne elfogadható a rezsióradíj meghatározásakor. Az ajánlatkérő érvényesíthette volna a bemutatott költségcsökkentő sajátosságokat, de az ITM rendeletben leírt garantált bérminimum alkalmazása mellett vizsgálta a minimálisan elfogadható árat.

42. A második kérelmi elemben a kérelmező kifogásolja a bontott anyagok értékesíthetőséget, mert a visszamaradó anyagok tulajdonjogát nem szerzi meg a vállalkozó a felek erre irányuló megállapodása nélkül. A közbeszerzési dokumentáció ugyan nem rendelkezett erről, de nem is zárta ki. Az ajánlattevő a szerződésben szereplő újrahasznosítási lehetőségéből következtethetett a bontott anyagok nem lerakással történő ártalmatlanítására. A fentiekkel szemben a szerződéstervezet 7.3.4. pontja egyértelműen rögzíti, hogy az árajánlatnak tartalmaznia kell a bontási hulladék elhelyezésének tervezett módját, helyét. A

7.4.13. pont szerinti dokumentumok között szerepel a benyújtandó dokumentumok körében annak igazolása, hogy a vállalkozó az építési hulladékot jogszerűen használta fel.

A szerződéses rendelkezések alapján egyértelmű, hogy a nyertes ajánlattevő megszerzi a rendelkezési jogot a bontási hulladék felett, a jogszabályok szerinti eljárást csak igazolnia szükséges az ajánlatkérő részére.

43. Az ajánlatkérő vitatta azt is, hogy kizárólag a finom bontás során lehet a bontási hulladékból visszanyereményt képezni. A bontási eljárás rombabontással, szerkezeti bontással, valamint a kettő kombinációjával (amikor rombabontás mellett szerkezeti bontás is történik) folytatható le, tehát TERC szerinti tételes elszámolású szerkezeti bontással.

A kérelmező állítása azért helytelen, mert a visszanyeremény a selejtezés eredményeként az adott vagyonelemből visszanyerhető minden olyan haszonanyag, amely értékesíthető, hasznosítható. A darált beton visszanyeremény anyagból készült terméknek minősül, ugyanis felhasználható akár feltöltésre, akár – bizonyos körülmények között – osztályozatlan homokos kavics (sóder) helyett is, mint beton alapanyag. Az ajánlattevő (Jánosik és társai Kft.) által csatolt alvállalkozói ajánlatok kifejezetten az építési törmelék felhasználásáról is nyilatkoznak.

A szerződés és a műszaki leírás nem rendelkezik arról, hogy az ajánlatkérő igényt tart visszanyerhető, hasznosítható anyagokra, számára építési és bontási hulladékot képvisel. Ebből következik, hogy a teljesítés során vállalkozó felelős műszaki vezetője jogosult egyes anyagokat pl. egyes faanyagokat visszanyereménynek minősíteni, pl. kerítésépítéshez, egyes melléképületek építésére, ideiglenes szerkezet beépítésére max. 2 évig. Az alvállalkozói ajánlatok alapján a saját munkákhoz való felhasználás ezt is jelenti. A rombabontás során az nem jelent szerkezeti bontást, hogy a bontó gép markolója először a fedélszék szerkezetét dönti be, és kiemeli a faanyagot, vagy pl. a meglévő fa melléképület összedöntését követően deponálja a faanyagot. A falazóelemek (tégla) is újrahasznosíthatók függetlenül attól, hogy rombabontással vagy szerkezetenként került elbontásra az épület. Tehát a rombabontás során is keletkezik visszanyeremény anyag.

A Döntőbizottság döntése és annak indokai

44. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a jogorvoslati kérelem (a továbbiakban: kérelem) érdemi elbírálására a közbeszerzési eljárás megindítása, míg a jogorvoslati eljárásra a kérelem benyújtása napján hatályos Kbt. rendelkezések voltak irányadók.

45. A Döntőbizottság – az ajánlatkérő elkésztési kifogására tekintettel – megvizsgálta, hogy az első kérelmi elem érdemi elbírálásának van-e eljárásjogi akadálya.

46. A Döntőbizottság az alábbi jogszabályokra alapozta döntését.

A Kbt. 148. § (1)-(3), (4), (7) és (10) bekezdése szerint:

„(1) A Közbeszerzési Döntőbizottság eljárása kérelemre vagy hivatalból indul. Az eljárás megindítására irányuló kérelem és a hivatalbóli eljárást kezdeményező irat kizárólag írásban - a 145. § (1a) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint -, a Közbeszerzési Döntőbizottság előtt terjeszthető elő.

(2) Kérelmet nyújthat be az ajánlatkérő, az ajánlattevő, közös ajánlattétel esetén bármelyik ajánlattevő, a részvételre jelentkező, közös részvételi jelentkezés esetén bármelyik részvételre jelentkező vagy az egyéb érdekelt, akinek jogát vagy jogos érdekét az e törvénybe ütköző tevékenység vagy mulasztás sérti vagy veszélyezteti. Az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívás, a közbeszerzési dokumentumok, illetve ezek módosításának jogsértő volta miatt

kérelmet nyújthat be a közbeszerzés tárgyával összefüggő tevékenységű kamara vagy érdek-képviselői szervezet is. (E bekezdésben foglaltak a továbbiakban együtt: kérelmező.)

(3) A kérelem - a (4)-(5) bekezdés szerinti eltéréssel - a jogsértésnek a kérelmező tudomására jutásától számított tizenöt napon belül, a közbeszerzési eljárást lezáró jogsértő döntés esetében pedig a jogsértésnek a kérelmező tudomására jutásától számított tíz napon belül nyújtható be. A jogsértés megtörténtétől számított kilencven napon túl kérelmet előterjeszteni nem lehet.

(5) Az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívással, a közbeszerzési dokumentumokkal, illetve ezek módosításával kapcsolatban az - adott esetben módosított - ajánlattételi, illetve részvételi határidő lejártá előtti ötödik napig lehet kérelmet benyújtani, de ha a (3) vagy (4) bekezdés szerinti határidő ennél később jár le, akkor a kérelmező a (3) és (4) bekezdés szerinti időpontig jogosult kérelmet előterjeszteni. Az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívással, a közbeszerzési dokumentumokkal, illetve ezek módosításával kapcsolatban az ajánlatkérő a saját jogsértésével szemben az ajánlatokról készített írásbeli összegezés megküldéséig jogosult kérelmet előterjeszteni.

(7) A (3)-(4) bekezdés szerinti határidő számításakor a jogsértés tudomásra jutása időpontjának kell tekinteni

a) a jogellenes tartalmú, a közbeszerzési eljárást megindító hirdetmény közzétételének vagy közvetlen felhívás kézhezvételének, vagy közbeszerzési dokumentumok esetében azok rendelkezésre bocsátásának napját;

b) az előírt határidő lejártánál később feladott hirdetmény esetében a hirdetmény közzétételétől számított tizenötödik napot;

c) a közbeszerzési eljárást lezáró döntésben szereplő, a megtekintett iratokat érintő jogsértéssel kapcsolatban a 45. § (1) bekezdésében foglalt határidőben jelzett, és annak eredményeként megtett iratbetekintés befejezésének napját;

d) ha a kérelemmel érintett jogsértéssel összefüggésben előzetes vitarendezést kérelmeztek és da) ha az ajánlatkérő a jogsértéssel kapcsolatban álláspontját határidőben megküldte, de egyéb intézkedést nem tett, ezen jogsértés tekintetében az ajánlatkérői álláspont megküldésének időpontját;

db) ha az ajánlatkérő a jogsértéssel kapcsolatban álláspontját határidőben nem küldte meg, ezen jogsértés tekintetében az ajánlatkérői álláspont megküldésére vonatkozó határidő lejártának napját;

(10) A (3)-(9) bekezdés szerinti határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.”

A Kbt. 80. § (1) bekezdése:

„(1) Előzetes vitarendezés kezdeményezésére jogosult

a) a jogsértő eseményről való tudomásszerzést követő három munkanapon belül az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező, ha álláspontja szerint egészben vagy részben jogsértő az írásbeli összegezés, illetve az ajánlatkérő bármely eljárási cselekménye vagy a közbeszerzési eljárásban keletkezett bármely - a b) pont szerintiekén kívüli - dokumentum;

b) bármely érdekelt gazdasági szereplő vagy a közbeszerzés tárgyával összefüggő tevékenységű kamara vagy érdek-képviselői szervezet (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: kérelmező)

ba) az ajánlattételi, vagy részvételi határidő lejártá előtti tizedik napig, gyorsított vagy hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárásban e határidők lejártáig,

bb) a meghívásos vagy a tárgyalásos eljárást meghirdető előzetes tájékoztatóban a részvételi szándék jelzésére meghatározott határidőig,

ha álláspontja szerint egészben vagy részben jogsértő az eljárást megindító vagy meghirdető felhívás, a felhívással együtt elérhető közbeszerzési dokumentumok vagy azok módosítása.”

A Kbt. 145. § (1) bekezdése szerint:

„(1) A Közbeszerzési Döntőbizottság eljárására az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) rendelkezéseit kell alkalmazni e törvény, valamint az e törvény felhatalmazása alapján alkotott végrehajtási rendelet kiegészítő vagy eltérő rendelkezéseinek figyelembevételével.”

Az Ákr. 46. § (1) bekezdés a) pontja szerint:

„a hatóság a kérelmet visszautasítja, ha az eljárás megindításának jogszabályban meghatározott feltétele hiányzik, és e törvény ahhoz más jogkövetkezményt nem fűz.

Az Ákr. 47. § (1) bekezdés a) pontja szerint:

„a hatóság az eljárást megszünteti, ha a kérelem visszautasításának lett volna helye, annak oka azonban az eljárás megindítását követően jutott a hatóság tudomására.”

47. Az ajánlatkérő az első kérelmi elem elkészttségére hivatkozott. Álláspontja szerint már az eljárást megindító felhívásban, illetve a felhívással együtt elérhető közbeszerzési dokumentumban közölte, hogy kizárólag a hatályos jogszabály szerinti értéket tekinti a rezsioradíj tekintetében az aránytalanul alacsony ár vizsgálatánál irányadónak. A jogorvoslati kérelem egyértelműen ezt a mozzanatot tartja jogellenesnek indokolásában: „Megállapítható, hogy az Ajánlattevő megajánlása a rezsioradíj tekintetében az ITM rendeletben foglaltaknak megfelel, ugyanakkor nem felel a közbeszerzési dokumentumokban előírt követelményeknek. Ennek oka az, hogy az Ajánlattevő az ITM rendelet szerinti minimális rezsioradíjat vette alapul.”

48. A Döntőbizottság megvizsgálta a jogorvoslati kérelemben előadottakat, és az eljárás előzményeit, valamint a közbeszerzési eljárás dokumentumait.

A kérelmező kérelme első elemében jogsértésként a Jánosik és Társai Kft. rezsioradíjra tett ajánlatát, pontosabban annak aránytalanul alacsony mivoltát jelölte meg. Emiatt tartotta az ajánlatkérő összegezését a Kbt. 72. § (1) és (3), 73. § (2) és 69. § (1)-(2) bekezdésébe ütközőnek, jogsértőnek. A jogsértésről való tudomásszerzés időpontjaként 2023. április 28., azaz az összegezés megküldése napját jelölte meg. A kérelmező a kérelmében és azt követő valamennyi beadványában is következetesen állította, hogy kérelme nem a közbeszerzési dokumentumok ellen irányul. Kérelmének tárgya az első és második helyezett ajánlattevő által megajánlott rezsioradíj aránytalanul alacsony mivolta, és erre tekintettel – álláspontja szerint – az ajánlatkérő jogsértő összegezése.

49. A Döntőbizottság megállapította, hogy a kérelmező jogorvoslati kérelme – az előzetes vitarendezési kérelemmel egyezően – egyértelműen az ajánlatkérő összegezését támadja, amelyet azért tart jogsértőnek, mert az ajánlattevők által megajánlott rezsioradíj összegét az ajánlatkérő nem tekintette aránytalanul alacsony megajánlásnak és ekként nem állapította meg összegezésében érvénytelenségüket. A megajánlott rezsioradíjak összegéről a kérelmező az összegezésből értesült. A kérelmet 2023. május 8. napján terjesztette elő, amely az összegezés megküldése, 2023. április 28. napjához képest határidőben előterjesztettnek minősül.

A Döntőbizottság fentikre tekintettel ezért megállapította, hogy a kérelem érdemi elbírálásának eljárásjogi akadálya nincs.

50. A Döntőbizottságnak az első kérelmi elem tekintetében abban a kérdésben kellett döntést hoznia, hogy a kérelmező által felhozott indokok alapján a nyertes ajánlattevő által megajánlott rezsioradíj összege aránytalanul alacsony összegű volt-e.

51. A Döntőbizottság az alábbi jogszabályokra alapozta döntését.

A Kbt. 66. § (1)-(2) bekezdése szerint:

„(1) Az ajánlatot és a részvételi jelentkezést a gazdasági szereplőnek a közbeszerzési dokumentumokban meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően kell elkészítenie és benyújtania.

(2) Az ajánlatnak tartalmaznia kell különösen az ajánlattevő kifejezett nyilatkozatát az ajánlati vagy ajánlattételi felhívás feltételeire, a szerződés megkötésére és teljesítésére, valamint a kért ellenszolgáltatásra vonatkozóan.”

A Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdése szerint:

„(1) Az ajánlatok és részvételi jelentkezések elbírálása során az ajánlatkérőnek meg kell vizsgálnia, hogy az ajánlatok, illetve részvételi jelentkezések megfelelnek-e a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

(2) Az ajánlatkérő köteles megállapítani, hogy mely ajánlat vagy részvételi jelentkezés érvénytelen, és hogy van-e olyan gazdasági szereplő, akit az eljárásból ki kell zárni. Az ajánlatkérő a bírálat során az alkalmassági követelmények, a kizáró okok és a 82. § (5) bekezdése szerinti kritériumok előzetes ellenőrzésére köteles az egységes európai közbeszerzési dokumentumba foglalt nyilatkozatot elfogadni, valamint minden egyéb tekintetben a részvételi jelentkezés és az ajánlat megfelelőségét ellenőrizni, szükség szerint a 71-72. § szerinti bírálati cselekményeket elvégezni.”

A Kbt. 72. § (1)-(7) bekezdése szerint:

„(1) 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.

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

a) a gyártási folyamat, az építési beruházás vagy a szolgáltatásnyújtás módszerének gazdaságosságára,

b) a választott műszaki megoldásra,

c) a teljesítésnek az ajánlattevő számára kivételesen előnyös körülményeire,

d) az ajánlattevő által ajánlott áru, építési beruházás vagy szolgáltatás eredetiségére,

e) a 73. § (4) bekezdése szerinti környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek való megfelelésre, vagy

f) az ajánlattevőnek állami támogatások megszerzésére való lehetőségére vonatkozik.

(3) Az 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.

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

(5) 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.

(6) 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.

(7) Az (1)-(6) bekezdésben foglalt eljárásrendet 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.”

A Kbt. 73. § (2) bekezdése szerint:

„(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl az ajánlat érvénytelen, ha aránytalanul alacsony ellenszolgáltatást vagy más teljesíthetetlen feltételt tartalmaz [72. §].

56/2021. (XI. 19.) ITM rendelet a minimális építőipari rezsióradíj 2021. évi mértékéről, 1. sz. melléklete szerint:

„A minimális építőipari rezsióradíj költségnevei és értékei

A	B
Megnevezés	A vállalkozások 2020. évi tényadataiból egy munkaóra számára számított érték, Ft/óra
1. Alapbér [2021. évben havi 219 000 Ft alapbérrel (garantált bérminimum) és 174 munkaórával számolva]	1259
3. Pótlékok, kiegészítő fizetés	419
Foglalkoztatói járulékok:	
4. - Szociális hozzájárulási adó 15,5%	260
- Szakképzési hozzájárulás 1,5%	25
5. Szállásköltség	23
6. Csoportos személyszállítás	298
7. Védőruha, védőfelszerelés	15
8. Munkahelyi szociális szolgáltatás	59
9. Munkaegészségügyi szolgáltatás	75
10. Munkavédelmi költség	24
11. Ügyvitel, munkahelyi irányítás költsége	998
12. Rezsianyag, munkahelyi energia költség	47
13. Felvonulás, munkahelyi berendezkedés, ideiglenes létesítmények költsége	14
14. Szerszámhasználat	20
15. Értécsökkenési leírás	63
16. Nyomtatvány, írószer	3
17. Postaköltség	3
18. Telefonköltség	5
19. Bankköltség	15
Egyéb szolgáltatás:	
20. - minőségbiztosítás, környezetvédelem	2
Kötelező adó, járulék:	

21. - iparüzési adó 2%	81
- innovációs járulék 0,3%	1
22. Biztosítások	12
23. 2-22. sor összesen	3721
24. Produktivitási érték (ledolgozott napok alapján)	87,16%
Improduktív órák költsége	
25. [23. sor összesen x (1,00 - 0,8716)]	478
26. Veszteségidő aránya	6,50%
Veszteségidő költsége	
27. (23. sor összesen x 0,065)	242
28. Elvárt eredmény	2,00%
Elvárt eredmény értéke	
29. (23.+25.+27. sor összesen x 0,02)	89
30. Mindösszesen 23.+25.+27.+29. sor	4530

52. A Döntőbizottság a fentiek alapján a következő megállapításra jutott.

Az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentációban (műszaki leírásban) egyértelműen rögzítette, hogy a rezsioradíjnak milyen tételeket kell magában foglalnia:

„A megajánlott általános rezsioradíjnak tartalmaznia kell valamennyi bér, díj, adó és járulék költséget, kiszállási és organizációs költséget, a munkákhoz esetleg szükséges gépek, berendezések valamennyi költségét, az építésvezetés költségét - beleértve a munkák lakott ingatlan történő kivitelezéséből adódó akadályoztatás miatti többletköltségeit is - valamint a sürgősségi munkák rövidebb határidejéből eredő többletköltségét, és ezen munkák érdekében felmerülő szombati, vasárnapi vagy ünnepnap, normál munkaidőn túli, valamint éjszakai munkavégzés címén díj-, illetve többletköltséget, de az anyagköltséget nem kell tartalmaznia.”

továbbá:

„Az ajánlat értékelésénél kedvezőbb, ha minél alacsonyabb a rezsioradíj nettó összege.”

53. Azt is rögzítette, hogy a megajánlott rezsioradíjak aránytalanul alacsony árának vizsgálatakor a minimális építőipari rezsioradíjról szóló jogszabály szerinti értéket fogja alapul venni:

„Ajánlatkérő felhívja az Ajánlattevők figyelmét arra, hogy nettó rezsioradíjnak a rezsiköltség alapú számítása során legalább az alábbi felsorolásban szereplő, és az Ajánlattevő vállalkozás tekintetében releváns költségnemek figyelembevételével állítsák össze ajánlati áraikat, a minimális építőipari rezsioradíjra vonatkozó hatályos jogszabályban, jelenleg az - 56/2021.(XI.19.) ITM rendelet foglaltaknak megfelelően.

A megajánlott aránytalanul alacsony rezsioradíjat Ajánlatkérő a 2015. évi CXLI. törvény 72. § alapján vizsgálja. Jelenleg a 56/2021.(XI.19.) ITM rendelet szerint 4.530.- Ft a minimális rezsioradíj.”

54. Az ajánlatkérő által a közbeszerzési dokumentumban rögzítettek egyértelművé tették, hogy az ajánlatkérő az értékelése során a minél alacsonyabb rezsioradíjat fogja előnyben részesíteni. Ugyanakkor sarokpontként határozta meg a hatályos jogszabály szerinti 4.530.-Ft-os értéket, amelyhez képest vizsgálja majd adott esetben az aránytalanul alacsony árat. Ennek megajánlása önmagában nem jelentett automatikusan érvényes ajánlatot (mint ahogy ennél kisebb összeg megajánlása sem automatikus érvénytelenséget). Világossá tette azonban azt az ajánlatkérői szándékot, hogy az ez alatti megajánlások esetében az ajánlatkérő vizsgálni fogja az aránytalanul alacsony árat, és hogy mi lesz a viszonyítási alapja. Ebből következően az ITM rendelet szerinti minimális rezsioradíj megajánlása lényegében egyfajta ajánlott minimumként érvényesült, mivel az ajánlatkérő ehhez képest viszonyítottan vizsgálta az

aránytalanul alacsony árat. A közbeszerzési dokumentumok alapján, és azok ismeretében tehát valamennyi ajánlattevő azonos feltételekkel tehetett ajánlatot, adott esetben megajánlhatta a minimális építőipari rezsioradíjat vagy más összeget, feltéve hogy képes annak megfelelő teljesítésre.

55. Az ajánlattevők – köztük a kérelmező is – a Kbt. 66. § (2) bekezdése szerinti nyilatkozatot megtették. E nyilatkozat alapvető lényege, hogy megtételével az ajánlattevő kijelenti, az eljárást megindító felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban foglalt valamennyi feltételt megismerte és elfogadja. A felelős ajánlattétel tehát nem csak a nyilatkozat formális megtételét jelenti, hanem azt, hogy az ajánlattevő ajánlatát a közbeszerzési dokumentumok ismeretében, azok feltételeire, tartalmára figyelemmel teszi meg, mivel képes kell legyen (esetleges nyertessége esetén) a szerződés szerű teljesítésre.

56. A kérelmező a Kbt. 66. § (2) bekezdése szerinti nyilatkozatával elismerte, hogy a közbeszerzési dokumentumok tartalmát megismerte, elfogadta, ajánlatát annak megfelelően teszi meg. Tisztában volt azzal, hogy az ajánlatkérő a rezsioradíj tartalmában milyen költségteleket jelenített meg, ezt a műszaki leírás tartalmazta. Azzal is tisztában volt a közbeszerzési dokumentumok alapján, hogy az ajánlatkérő a hatályos jogszabály szerinti minimális építőipari rezsioradíj összegét tette meg viszonyítási alapként az ajánlatok (az aránytalanul alacsony ár) vizsgálatakor. Ajánlatát ezért mindezek ismeretében, de saját tapasztalatai, árképzési metodikája, piaci árazása szerint tette meg azzal a rezsioradíjjal számolva, amellyel a szerződést esetleges nyertessége esetén teljesíteni tud. A kérelmező az összegezésből értesült azonban arról, hogy ajánlatánál kedvezőbb ajánlatok is vannak. Csak ezt követően sérelmezte a rezsioradíj ajánlatkérő által a közbeszerzési dokumentumokban meghatározott tartalmát, összevetve az ITM rendelet szerint meghatározott minimális építőipari rezsioradíj jogszabályi tartalmával, állítva, hogy azok nincsenek összhangban, és amely miatt nem lehet a minimális rezsioradíjon érvényes ajánlatot tenni.

57. A Döntőbizottság rámutat, hogy az ajánlattevőknek lehetősége van a közbeszerzési dokumentumok ellentmondásait, hiányosságait sérelmezni, különösen ha azok alapvetően gátolják őket a megfelelő ajánlattételben, különös tekintettel a közbeszerzés előkészítésére vonatkozó törvényi kívánalmak nem teljesülése miatt. Azonban, ha a Kbt. 66. § (2) bekezdése szerinti nyilatkozattal a közbeszerzés feltételeit, a közbeszerzési dokumentumokban foglaltakat elfogadták, ajánlatukat ennek megfelelően megtették, az eljárás későbbi szakaszában, az összegezés eredményével szemben nem hivatkozhatnak arra, hogy a közbeszerzési eljárás feltételei, a közbeszerzési dokumentumok tartalma nem felelt meg a jogszabályi követelményeknek. Jelen esetben a kérelmező fő érvelése arra irányult, hogy az ajánlatkérő által meghatározott és a jogszabály szerinti rezsioradíj tartalma nem egyezik, következésképpen nem tehető érvényes ajánlat a minimális rezsioradíjon. Ezt az általa vélt jogsértést a kérelmező közbeszerzés megindításakor sérelmezhetette volna, azonban ezt – bár a közbeszerzési dokumentumok tartalmazták, azok ismeretében – nem tette meg. Az összegezés megküldésekor, annak eredménye ismeretében erre azonban már nincs jogi lehetősége. A Döntőbizottság az első kérelmi elem vizsgálatakor az aránytalanul alacsony ár kérdésében ezért a kérelem ezen alapuló érvelését nem tudta figyelembe venni.

58. A Döntőbizottság a továbbiakban azt vizsgálta, hogy – fentiekén kívül – a kérelmező által előadott más bizonyítékok alátámasztják-e a nyertes ajánlattevő ajánlatának aránytalan alacsony mivoltát.

E körben a kérelmezőnek azt kellett bizonyítania, hogy a nyertes ajánlattevő által megajánlott rezsioradíj – amely közel azonos volt a hatályos jogszabály által meghatározott összeggel (4.545.-Ft) – gazdaságilag nem ésszerű, a rezsioradíj tartalmában meghatározott tételeket

figyelembe véve az általában jellemző piaci árakhoz képest nagymértékű eltérést mutat, és ezért ezen a rezsiorádjón az adott szolgáltatás teljesítése kétséges.

59. A Döntőbizottság megvizsgálta a kérelemben előadottakat és megállapította, hogy a kérelmező ilyen konkrét bizonyítékot nem adott elő. A kérelmező kérelmében azt vezette le, hogy a nyertes ajánlattevő megajánlása a rezsiorádj tekintetében az ITM rendeletben foglaltaknak megfelel, ugyanakkor nem felel meg a közbeszerzési dokumentumokban előírt követelményeknek.

A kérelmező ennek keretében egyrészt a rezsiorádj jogszabály szerint felsorolt tartalmát vetette össze az ajánlatkérő által a közbeszerzési dokumentumban meghatározottakkal, és ehhez képest tesz megállapításokat (többletfeladatokról vagy éppen hiányolt költségtételekről), másrészt a szintén a közbeszerzési dokumentumok részét képező szerződés-tervezet egyes rendelkezéseit értelmezi abból a szempontból, hogy azok hogyan befolyásolják a rezsiorádj összegét.

A jogorvoslati eljárásban benyújtott nyilatkozatok alapján is a felek vitája az eljárás során arra szorítkozott, hogy mi tartozik a rezsiorádj tartalma körébe, illetve hogyan kell értelmezni helyesen a szerződés-tervezet egyes rendelkezéseit a szempontból, hogy az valójában növeli vagy csökkenti az ajánlattevő által megajánlott rezsiorádj által fedezendő feladatokat.

60. A Döntőbizottság hivatkozik az 52-57. pontokban kifejtettekre, azaz hogy a közbeszerzési dokumentumok tartalmára vonatkozó kérelmezői okfejtés érdemi vizsgálatára az eljárás ezen szakaszában már nem volt jogi lehetősége. A kérelmező nyilatkozatával a közbeszerzési dokumentumokat, azaz a felhívás, a műszaki leírás és a szerződés-tervezet tartalmát elfogadta, ajánlatát ezek alapján tette meg. A Döntőbizottság ezért nem fogadhatta el a kérelmező arra alapított jogi érvelését, amely – az általa is ismert és elfogadott – közbeszerzési dokumentumok utólagos tartalmi ellentmondásaival kívánta alátámasztani az ugyancsak a közbeszerzési dokumentumban (műszaki leírásban) meghatározott érvényességi minimumként definiált (ITM rendelet szerinti rezsiorádj – 4.530.-Ft) összegű rezsiorádj megajánlások érvénytelenségét.

A kérelmezőnek azt kellett volna bizonyítania, hogy állítását – miszerint a nyertes ajánlattevő által megajánlott rezsiorádj (4.545.-Ft) a közbeszerzési dokumentumokban az ajánlatkérő által meghatározott feladatok ellátására aránytalanul alacsony, gazdaságilag ésszerűtlen, és ezen az áron a szolgáltatás gazdaságosan nem teljesíthető – milyen konkrét bizonyítékokra alapozza. Ezzel kapcsolatos bizonyítékot azonban, amely alkalmas lett volna annak megállapítására, hogy a megajánlott rezsiorádj a fenti elvárásnak nem felel meg, a kérelmező külön nem adott elő.

61. A Döntőbizottság a fentiek alapján az első kérelmi elemet – a Kbt. 165. § (2) bekezdés a) pontja alapján – mint alaptalant elutasította.

62. A Döntőbizottságnak a második kérelmi elem tekintetében abban a kérdésben kellett döntést hoznia, hogy az ajánlatkérő által kért és a Jánosik és Társai Kft. által 2023. május 15. napján megadott kiegészítő árindokolás megfelelt-e a törvényi rendelkezéseknek.

63. A Döntőbizottság döntését az 51. pontban megjelölt jogszabályokra alapozta.

64. Az ajánlat érvényességéről, illetve érvénytelenségéről való ajánlatkérői meggyőződés egyik alapvető jogintézménye az aránytalanul alacsony ár vizsgálata. A szabályozás célja egyrészt a szerződés konkrét vállalási áron való teljesítésének biztosítása, másrészt a gazdasági ésszerűséggel össze nem egyeztethető ellenszolgáltatással versenyelőnyt szerezni kívánó ajánlattevők kizárása az ajánlatok értékeléséből. A Kbt. szabályozása meghatározza

azt a feltételrendszert és eljárásrendet, amely mellett kötelező az ajánlatkérőnek az ajánlati árat aránytalanul alacsonynak minősíteni, valamint lefolytatni az aránytalanul alacsony árat tartalmazó ajánlatok vizsgálatát, amelynek eredményeként döntenie kell az ajánlatok érvényességéről vagy érvénytelenné nyilvánításáról.

65. A Kbt. 72. § (1) bekezdése alapján az ajánlatkérő köteles árindokolást kérni attól az ajánlattevőtől, akinek ajánlata aránytalanul alacsony ellenszolgáltatást tartalmaz. A Kbt. rendelkezései nem határozzák meg konkrétan az aránytalanul alacsony ellenszolgáltatás fogalmát, egy ajánlati ár irreálisan alacsony voltának megállapításához a jelenlegi szabályozás szerint a szerződés tárgyát kell kiindulópontnak tekinteni. Annak megítéléséhez, hogy a szerződés tárgya milyen ajánlati ár – így az adott ajánlattevő rendelkezésére álló fedezet – esetén valósítható meg, az ajánlatkérő a korábbi tapasztalataira, a becsült érték meghatározásakor figyelembe vett adatokra, valamint a piaci viszonyokra tud támaszkodni. Amennyiben a fenti szempontok, mint viszonyítási alapok bármelyike alapján az adott ellenszolgáltatás irreálisan alacsonynak minősül, beáll az ajánlatkérő indokoláskérési kötelezettsége. Az ajánlatkérőnek az indokoláskérésben konkrétan meg kell adnia azokat az általa lényegesnek tartott ajánlati elemeket, amelyekre vonatkozóan kéri az adatok és az indokolás benyújtását. Az indokolás elfogadhatóságának kérdését elsődlegesen a konkrét beszerzés egyedi tárgyának specifikumaira, az adott beszerzési piacon érvényesülő árviszonyokra, a teljesítés releváns feltételeire tekintettel kell vizsgálni. Az irreális ár vizsgálatát az ajánlatkérőnek az indokoláskérése alapján elsősorban az ajánlattevő által biztosított adatokra kell alapítania.

66. A Kbt. 72. § (2)-(6) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kell az ajánlatkérőnek az indokolás tartalma alapján vizsgálnia a beszerzés tárgyának a megajánlott áron való teljesíthetőségét, a vállalás gazdasági észszerűséggel való összeegyeztethetőségét, amelynek alapján kerül az ajánlatkérő abba a helyzetbe, hogy döntsön az érintett ajánlat érvényességéről vagy érvénytelenségéről. Az ajánlatkérő alapvető kötelessége tehát az árajánlat megalapozottságáról való meggyőződés, és ha ehhez az indokolás nem elégséges, annak elfogadhatósága kétséges, kiegészítő indokolást kérhet.

A Döntőbizottság külön is hangsúlyozza, hogy a kiegészítő indokolás kérés szükség esetén több ízben is alkalmazható, illetve – a Kbt. 69. § (2) bekezdésében foglalt törvényi kiváncsalom alapján – kötelezően alkalmazandó mindaddig, míg az ajánlatkérő megalapozott döntést nem tud hozni.

67. Az indokolásra, illetve kiegészítő indokolásra felhívott ajánlattevőnek akként kell benyújtania – objektív alapú, az ár megalapozottságát tényekkel, adatokkal alátámasztó – indokolását, kiegészítő indokolását, hogy az megfeleljen az ajánlatkérő által az indokolás-, illetve kiegészítő indokoláskérésben foglalt követelményeknek. Tehát az ajánlattevőnek olyan objektív alapú indokolást kell adnia, amely független, tárgyilagos választ tartalmaz, egyértelműen alátámasztja a tényleges helyzetet és nem hagy kétséget az ajánlatkérőben afelől, hogy a szerződés a megajánlott áron ténylegesen teljesíthető lesz. Az ajánlatkérőnek pedig a részére benyújtott indokolásban és kiegészítő indokolás(ok)ban foglaltak alapján kell megítélnie az ajánlat érvényességét.

68. A Döntőbizottság fentiek tükrében megvizsgálta az ajánlatkérő árindokolás kérését, és a kiegészítő árindokolás kéréseket.

A kérelmező előzetes vitarendezési kérelmében, majd azon alapuló jogorvoslati kérelmében alapvetően arra hivatkozott, hogy sem az árindokoláskérés, sem az arra adott ajánlattevő válasz nem felel meg a Kbt. aránytalanul alacsony ár tisztázására vonatkozó előírásainak. Három okból tartotta jogsértőnek az ajánlatkérő eljárását, egyrészt mert az indokoláskérésnek

az ajánlattevők csak részben tettek eleget, amit az ajánlatkérő a vitarendezést követően maga próbált orvosolni. Másrészt a kiegészítő indokoláskérés formális volt, amelyre az egyszerű „igen” nyilatkozatok nem felelnek meg a teljesebb, logikusabb és objektíve alátámasztott indokolás követelményének. Továbbá, mert az egyébként objektív módon alá nem támasztott indokolást az ajánlatkérő elfogadta. A kérelmező álláspontja az volt, hogy az eljárás során az ajánlatkérőnek arra kellett volna törekednie, hogy objektív adatokkal igazolt döntést hozzon a vállalás gazdasági észszerűsége tekintetében. A formális nyilatkozatok azonban nem alkalmasak arra, hogy megfelelő alátámasztást adjanak egy aránytalan vállalásnak.

A kérelmező fentiek alátámasztására kérelmében konkrétumokat is megjelölt, hogy elsősorban miben tekinti sérelmesnek az ajánlatkérői eljárást.

69. A Döntőbizottság megvizsgálta a közbeszerzési eljárás iratait, különösen az ajánlatokat, és azok alapján megállapítható, hogy a bontási árra tett második legkisebb összegű ajánlat 999.-Ft/lm³, míg a legnagyobb összegű ajánlatot a kérelmező tette, 68.500.-Ft/lm³. Míg a többi ajánlat 10-35 ezer Ft/lm³ között szóródik.

A rombabontás tekintetében egy ajánlat 114-szeres, egy 57-szeres, egy-egy 42- és 44-szeres, egy 17,5-szeres, három 10 és 11-szeres mértékben haladta meg a nyertes ajánlatot. Nagyságrendileg csak a Jánosik és Társai ajánlata – 999.-Ft/lm³ (az összegezésben tévesen 9993.-Ft szerepel) – közelíti meg a nyertes ajánlati árat, de még az is 70 %-kal magasabb nála. Az ajánlatkérő az ajánlatok közti jeletős eltérés miatt árindokolást kért a két legkedvezőbb, azaz a nyertes és azt követő (jelen eljárással érintett) ajánlattevőktől 2023. február 23. napján. Az árindoklaskérés mindössze annyit tartalmazott, hogy az ajánlattevők adjanak „objektív indokolást” a megajánlott tételekre (rezsióradíj, bontási ár) a releváns költségek bemutatásával. Példaként, de nem kizárólagosan a bérköltségek, közvetett költségek, adók, nyereség, és egyéb költségeket említette. Valamint kérte az ajánlattevők által hivatkozottak alátámasztását a megfelelő dokumentumokkal, számszaki adatokkal. Ennél részletesebb bemutatását az ajánlati árnak azonban nem kérte.

70. A Jánosik és Társai Kft. árindokolásában a 999.-Ft/lm³ árat azzal támasztotta alá, hogy előzetes felmérése alapján a kérdéses épületeknek csak kis hányada érintett romba döntéses bontással. Továbbá saját, korábbi sok éves munkatapasztalatán (NET Zrt.) alapuló normakalkulációja szerint alakította ki – a költségeket is magában foglaló – bontási árat (279.720.-Ft), amelyet táblázatos formában mellékel. Az ár kialakításakor számolt a vissznyereményi anyagok értékesítéséből származó bevétellel is (1.189.800.-Ft.). A számított nyereség 143.080.- Ft. Csatolta alvállalkozók árajánlatát is, az általa megajánlott bontási ár alátámasztására.

A kérelmező előzetes vitarendezési kérelmében sérelmezte, hogy az árindokolás nem kellő részletességű, hiányos, ekként nem alkalmas az ajánlati ár megalapozottságának alátámasztására. Az ajánlatkérő ezért újabb árindokoláskérésében már részletesebb indokolást kért az ajánlattevőtől. A megadott információk alapján pedig az árindokolás elfogadta, a kérelmező előzetes vitarendezési kérelmét elutasítva.

71. A Döntőbizottság megvizsgálta a jogorvoslati kérelemben előadott kérelmezői állításokat, és megállapította, hogy azok részben alaposak. Az ajánlatkérő árindokoláskérései során, helyesen, elsőként maga kért tájékoztatást a két legkedvezőbb, de egyúttal a többi ajánlathoz képest feltűnően alacsony árat megajánló ajánlattevőtől. Az árindokoláskéréseket ezt követően már a kérelmező kifogásai indukáltak, azaz az árindokolás-kéréseket nem a bírálati folyamat során kialakuló ajánlatkérői meggyőződés motiválta. A Kbt. ugyanakkor az ajánlatkérő kötelezettségévé teszi az ajánlatok bírálatát, amelybe szorososan beletartozik és annak integráns részét képezi az aránytalanul alacsony ár gyanúja esetén az árindoklaskérés, illetve további, kiegészítő árindoklás kérések szükség szerinti alkalmazása. Az

árindokoláskérés, kiegészítő árindokoláskérés az ajánlatkérői meggyőződés eszköze. Az ajánlatkérőnek magának kell meghatározni, hogy az ajánlati árat milyen okból tartja aránytalanul alacsonynak és ezért milyen konkrét adatok, számítások, levezetések bemutatását kéri az ajánlattevőktől, és ennek alátámasztásaként milyen konkrét dokumentumok csatolását írja elő, elmulasztásuk következményét miként értékeli.

Az ajánlatkérő a 2023. február 23. napján tett árindokolás kérésben, majd a 2023. május 10. napján megküldött árindokolás kérésekben következetlenül alkalmazta a fenti jogintézményt, amennyiben elégségesnek tartotta az ajánlattevő által említés szintjén hivatkozott korábbi munkákra történő hivatkozást (NET Zrt.), amelyekkel az ajánlattevő a kalkulált bontási árat kívánta alátámasztani. Ezzel kapcsolatban az ajánlatkérő hivatkozott arra, hogy „a NET Zrt. és MÁV Zrt. közötti szerződésben rögzített egyéb munkák elvégzése a MÁV Zrt. részére Kbt. eljárás dokumentumai alapján az ajánlattevő 12.580 darab ingatlan esetében rendelkezhet szakmai tapasztalattal, megalapozott számításokkal és adatokkal”. Ugyanakkor erre vonatkozó dokumentumot az ajánlattevő nem szolgáltatott.

Mindemellett az ajánlatkérő hivatkozott, mint a bontási ár vizsgálatkor viszonyítási alapra, a saját elvégzett kalkulációjára, és ehhez képest az ajánlattevő árat megalapozottnak tartotta. Ezt a kalkulációt azonban nem bocsátotta rendelkezésre, annak ellenére, hogy a becsült érték meghatározása és a közbeszerzés előkészítése körében a Döntőbizottság kifejezetten kérte – az értékelési szempontként meghatározott – rezsióradíjra és a bontási árra vonatkozó egyedi számítása csatolását.

72. A Döntőbizottság fentiekén túl kiemeli, hogy a felek vitája a Jánosik és Társai Kft. ajánlata kapcsán alapvetően a vissznyereményi anyagok felhasználhatósága, az annak során elérhető (tervezhető) bevétel mértékére, illetve a bontás és/vagy újrahasznosítás feltételeinek biztosítottasága, valamint annak lehetséges költségei körében összpontosult. A kérelmező elsősorban ezen tétel, mint a bontási árat lényegesen befolyásoló körülmény, alá nem támasztottságát kifogásolta. A kérelmező és az ajánlatkérő eljárásban tett nyilatkozatai azt taglalták, hogy figyelembe véve a bontott, használt faanyag kereskedelmi árát, összevetve az újként beépíthető faanyag árával, mennyiben támasztható alá az ajánlattevő kalkulációjában szerepeltetett vissznyereményi tétel, és ekként a megajánlás realitása.

A Döntőbizottság rámutat, hogy az ajánlati ár megalapozottságának vizsgálata az ajánlatkérő, a megalapozottság alátámasztása – az ajánlatkérő által kért árindokolás, kiegészítő árindokolás körében – az ajánlattevő kötelezettsége. Az ajánlatkérő nem veheti át az ajánlattevő szerepét, és nem indokolhat helyette. Azt, hogy vissznyereményi bevételre vonatkozó ajánlattevői kalkuláció (jelen esetben a bontásból származó faanyag értékesítéséből várható bevétel) reális adatokon alapul, nem az ajánlatkérőnek kell adatokkal alátámasztani. Erre vonatkozóan, ha ebben az ajánlatkérőnek kétségei vannak, az ajánlattevőt kell felhívnia, ha szükséges, akár további kiegészítő árindokolást kérve tőle.

73. A fentiek alapján a Döntőbizottság arra a meggyőződésre jutott, hogy az ajánlatkérő az ajánlati ár megalapozottsága érdekében nem alkalmazta megfelelően az árindokoláskérés, illetve a kiegészítő árindokoláskérés jogintézményét. Egyrészt az aránytalanul alacsony ár tisztázása érdekében az általa megkívánt magyarázatok objektív alapú igazolását már nem kívánta meg. A Döntőbizottság rámutat arra is, hogy az aránytalanul alacsony ár kapcsán az ajánlatkérő feladata, hogy a maga által kialakított koncepció mentén határozza meg, az aránytalanul alacsony ár esetén milyen részletességű, objektív alapú, konkrét tényadatokat és azon alapuló árindokolást kér az ajánlattevőktől. Az ajánlatkérő kötelezettsége az aránytalanul alacsony ár vizsgálatának lefolytatása, ennek részeként az árindokoláskérés, kiegészítő árindokoláskérések alkalmazása.

A Döntőbizottság az előzőkre tekintettel megállapította, hogy az ajánlatkérőnek az árindokolás kérésekre, és a kiegészítő árindokolás kérésre kapott válaszok alapján nem állt

rendelkezéseire minden szükséges adat ahhoz, hogy objektív döntést hozzon az ajánlati ár megalapozottságáról, és ekként arról, hogy az aránytalanul alacsony árak minősül-e, ezért további árindokolást kellett volna kérnie annak érdekében, hogy arról kétségtelenül meggyőződhesen. Ennek hiányában az ajánlatkérő összegezésben meghozott döntése sem lehet megalapozott, ütközik a Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdésével, és a Kbt. 72. § (1)-(3) bekezdésben foglaltakkal.

74. A Döntőbizottság a fentiekre tekintettel megállapította, hogy az ajánlatkérő eljárást lezáró döntése nem felelt meg a Kbt. fent hivatkozott jogszabályi rendelkezéseinek, ezért az összegezést és azt követő intézkedéseit – a Kbt. 165. § (1) bekezdés d) pontja, és (3) bekezdés b) pontja alapján – megsemmisítette.

75. 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.

A Kbt. 165. § (4) bekezdése szerint a Kbt. 165. § (3) bekezdés d) pontja szerinti bírság összege – a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – a közbeszerzési eljárás becsült értékének, illetve részajánlattétel esetében a jogorvoslattal érintett rész értékének legfeljebb 10%-a.

A Kbt. 165. § (11) bekezdése szerint a Közbeszerzési Döntőbizottság annak eldöntésében, hogy indokolt-e a bírság kiszabása, valamint a bírság összegének megállapításában az eset összes körülményét, így különösen

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

76. A Döntőbizottság a kiszabott bírság összegénél figyelembe vette a jogsértések súlyát, annak relevanciáját az ajánlatkérői döntés meghozatalában. A Döntőbizottság megállapította, hogy a jogsértésnek kihatása volt az eljárást lezáró döntésre, de figyelembe vette, hogy a jogsértés az ajánlatkérő által könnyen reparálható. A Döntőbizottság ehelyütt mutat rá, hogy az árindokolás és kiegészítő árindokolás jogintézményének szabályait a Kbt. – a korábbi szabályozáshoz képest – már kevésbé konkretizáltan, iránymutatásként határozza meg, így az ajánlatkérőre hárul annak értelmezési feladata az adott közbeszerzési eljárás sajátosságaira tekintettel.

A Döntőbizottság figyelembe vette a közbeszerzés értékét. Azt is figyelembe vette, hogy az adott közbeszerzésben korábban nem állapított meg hasonló jogsértést. Nem tudta az ajánlatkérő javára mérlegelni azonban a jogsértés megvalósulása óta eltelt rövid időt.

A közbeszerzés nem saját forrásból valósul meg, ezért enyhítőleg vette figyelembe a Döntőbizottság, hogy egy támogatásból megvalósuló projekthez esetlegesen visszafizetési szankció kapcsolódhat.

A jogsértések kifejezett szándékosságára utaló körülményt a Döntőbizottság nem tárt fel. E körben mutat rá a Döntőbizottság, hogy a jogintézmény alkalmazása, a szabályozása tárgyát

képező kérdéskör bonyolultsága – azaz az aránytalan alacsony ár kérdéskörének mikénti megítélése – miatt nagy körültekintést igénylő és összetett feladat, ezért fokozottan fennáll a helytelen alkalmazás potenciális veszélye ajánlatkérői és ajánlattevői oldalon egyaránt.

A Döntőbizottság az eset összes körülményét számításba véve, a fenti szempontok kifejezett mérlegelését követően a rendelkező részben meghatározott mértékű bírságot szabta ki az ajánlatkérővel szemben.

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

A (10) bekezdés értelmében, ha a kérelmező jogorvoslati kérelmében több jogsértés megállapítását is kérte, de a Közbeszerzési Döntőbizottság az ügy érdemében hozott határozatában a kérelemnek csak részben ad helyt, az igazgatási szolgáltatási díjnak a Közbeszerzési Hatóság (2) bekezdés szerinti saját bevételével csökkentett részét az alapos és alaptalan kérelmek arányának figyelembevételével téríti vissza a kérelmezőnek.

78. A Kbt. 145. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Ákr. 124. §-a szerint eljárási költség mindaz a költség, ami az eljárás során felmerül.

Az Ákr. 126. § (2) bekezdése kimondja, hogy a jogvita eljárásban a hatóság az eljárási költségek viselésére kötelezi

- a) a kérelem elutasítása esetén a kérelmező ügyfelet,
- b) a kérelemnek helyt adó döntés esetén az ellenérdekű ügyfelet.

A (3) bekezdés szerint, ha a határozat a kérelemnek részben ad helyt, a hatóság az eljárási költség arányos viselésére kötelezi a kérelmező ügyfelet és az ellenérdekű ügyfelet.

Az Ákr. 126. § (2) bekezdés b) pontja rögzíti, hogy a jogvita eljárásban a hatóság az eljárási költségek viselésére kötelezi a kérelemnek helyt adó döntés esetén az ellenérdekű ügyfelet.

Az Ákr. 129. § (1) bekezdése szerint az eljárási költséget a hatóság összességében határozza meg, és dönt a költség viseléséről, illetve a megelőlegezett költség esetleges visszatérítéséről.

79. A Döntőbizottság fentiek alapján – mivel egy kérelmi elemet, mint alaptalant elutasított, egy kérelmi elemnek helyt adott – úgy rendelkezett, hogy a megfizetett 3.341.000.- Ft igazgatási szolgáltatási díjból 1.520.500.-Ft a kérelmezőnek visszajár. A Kbt. 151. § (9) bekezdésére tekintettel az igazgatási szolgáltatási díjból 300.000.Ft a Közbeszerzési Hatóság bevétele, ezért ennek megfizetésére az ajánlatkérőt kötelezte.

A Döntőbizottság a kérelmező és az ajánlatkérő költségigényét részben találta alaposnak tekintettel arra, hogy a jogorvoslati kérelem két kérelmi elemben volt sikeres, két kérelmi elemben azt elutasította. Az Ákr. 126. § (3) bekezdése alapján, figyelembe véve a felek nagyságrendileg közel azonos költségigényét, a Döntőbizottság úgy rendelkezett, hogy mindegyik fél viseli a saját költségét.

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

81. A határozat közigazgatási perben történő elbírálását a Kbt. 170. §-a biztosítja. A Döntőbizottság tájékoztatja a feleket, hogy jelen határozat közigazgatási perben történő felülvizsgálatára a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban:

Kp.) 12. § (1) bekezdés és a 13. § (3) bekezdés a) pont aa) alpont szerint a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes. A jogi képviselet a Kp. 27. § (1) bekezdés 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.

B u d a p e s t, 2023. július 7.

Dr. Hodnik Ákos sk
közbeszerzési biztos
a tanács elnöke

Bankóné Nagy Helga sk
közbeszerzési biztos

Dr. Peleskey Viktória sk
közbeszerzési biztos

A kiadmány hitelül:

Liszi Barbara
titkársági ügyintéző

Kapják:

1. Kérelmező képviselője (kizárólag elektronikus úton)
2. Ajánlatkérő képviselője (kizárólag elektronikus úton)
3. Miniszterelnökség (kizárólag elektronikus úton)
4. Belügyminisztérium (kizárólag elektronikus úton)
5. Közbeszerzési Hatóság Titkársága (kizárólag elektronikus úton)