



KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG
KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG

1026 Budapest, Riadó u. 5.

Tel.: 06-1/882-8592

Elektronikus kapcsolattartás: kozbeszerzes.hu

Iktatószám: D.208/14/2025.

A tanács tagjai: Dr. Petró Szilvia közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke, Söpkéz Gusztávné közbeszerzési biztos, Dr. Fáry Zoltán közbeszerzési biztos

A hivatalbóli kezdeményező: Nemzeti Fejlesztési Központ
Fejlesztéspolitikai Perképviseleti Osztály
(Budapest, Wesselényi u. 20-22.)

A hivatalbóli kezdeményező képviselője: Dr. Szolnoki István kamarai jogtanácsos

Az ajánlatkérő: Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány
(Budapest, Szarvas Gábor út 58-60.)

Az ajánlatkérő képviselője: Dr. Újváry Zsolt ügyvéd
Újváry Ügyvédi Iroda
(Budapest, Prielle Kornélia u. 19/A. fsz.2.)

A beszerzés tárgya, értéke: „Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatások” 2-6.
részek, 55.970.260.-Ft

Az eljárás EKR azonosítószáma: EKR001722082023

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

H A T Á R O Z A T - ot.

A Döntőbizottság az 1. kezdeményezési elemet érintően a jogsértés hiányát állapítja meg.

A Döntőbizottság a 2. kezdeményezési elemet érintően megállapítja, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 69. § (1)-(2) bekezdéseire figyelemmel megsértette a Kbt. 71. § (9) bekezdését.

A Döntőbizottság a 3. kezdeményezési elemet érintően a jogsértés hiányát állapítja meg.

A Döntőbizottság a 4. kezdeményezési elemet érintően megállapítja, hogy az ajánlatkérő a Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdésére figyelemmel megsértette a Kbt. 71. § (1) bekezdését.

A Döntőbizottság az 5. kezdeményezési elemet érintően megállapítja, hogy az ajánlatkérő a Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdéseire figyelemmel megsértette a Kbt. 73. § (1) bekezdés d) és e) pontjait.

A Döntőbizottság a megállapított jogsértések tekintetében, az ajánlatkérővel szemben 500.000.- Ft, azaz ötszázezer forint bírságot szab ki.

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

A jogorvoslati eljárás során felmerült költségeiket az ügyfelek maguk viselik.

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

INDOKOLÁS

A jogorvoslat alapjául szolgáló tényállás

1. Az ajánlatkérő a 2023. október 17. napján feladott KÉ-21036/2023. (TED 635817-2023.) iktatószámú eljárást megindító hirdetménnyel (a továbbiakban: felhívás) a Kbt. Második Része alapján irányadó szabályok alkalmazásával, a Kbt. 81. § szerinti nyílt közbeszerzési eljárást indított a jelen határozat bevezető részében meghatározott szolgáltatásmegrendelés tárgyában. A közbeszerzési eljárás 6 részből állt. A jelen jogorvoslati eljárás mind a hat részt érinti.

2. A felhívás jelen jogorvoslati eljárás szempontjából lényeges rendelkezései az alábbiak voltak.

„II.1.1) Elnevezés: Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatások

II.1.4) Rövid meghatározás: A jelen felhívásban meghatározott összesen 1263 darab ingatlan értékbecslésének elkészítésére vonatkozó keretszerződés megkötése 6 részben.

II.1.6) Részekre vonatkozó információk:

A beszerzés részekből áll: Igen. Ajánlatok valamennyi részre benyújthatók.

II.2) Meghatározás

Elnevezés: Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás Borod-Abaú

Rész száma: 1

II.2.4) A közbeszerzés ismertetése:

Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás Borsod-Abaúj-Zemplén és Heves vármegye területén Ajánlatkérő vállalkozási keretszerződést kíván kötni lakhatási és foglalkoztatási célú ingatlanok, valamint építési telkek forgalmi értékének meghatározására, és szükség szerint az elkészített forgalmi értékbecslés aktualizálására.

Ajánlatkérő a műszaki leírásban részletezett teljesítési határidővel jogosult az ingatlanok forgalmi értékére vonatkozó, a műszaki leírásban megjelölt ingatlankategóriában. Ajánlattevőnek valamennyi díjkategóriára ajánlatot kell adnia.

Ajánlatkérő a létrejövő keretszerződés alapján legfeljebb 393 ingatlannal kapcsolatosan kíván értékbecslési feladatokat megrendelni.

Az RRF-3.3.1-22-2022-00001 kódszámú, Szociális lakások építése, felújítása, lakhatási körülmények javítása című projekt keretében az ingatlanvagyon értékelési szolgáltatással érintett lakhatási célú ingatlanok száma: 383 db (Ebből várhatóan 319 db lakhatási célú ingatlan, 64 db építési telek)

Az RRF-3.2.1-22-2022-00001 kódszámú Helyi sajátosságokon alapuló munkaszocializáció és készségfejlesztés, a helyi gazdasági kultúra erősítése című projekt keretében az ingatlanvagyon értékelési szolgáltatással érintett:

- lakhatási célú ingatlanok és építési telkek száma: 9 db (Ebből várhatóan 5 db lakhatási célú ingatlan, 4 db építési telek)

- foglalkoztatási célú ingatlanok száma: 1db

Az egy időben teljesítendő feladatok száma megyénként legfeljebb 10 db ingatlan értékbecslése.

Ajánlatkérő az eljárás eredményeként létrejövő keretszerződés alapján a keretmennyiség 70 %-ának lehívására vállal kötelezettséget. Jelen közbeszerzési eljárás tekintetében értékelés és értékbecslés alatt ingatlanok értékének meghatározására irányuló tevékenységet érti, amely lehet: forgalmi értékelés - nettó-pótlási értékelés A részletes követelményeket a Dokumentáció Műszaki Leírás melléklete tartalmazza.

II.2.1) Elnevezés: Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás Jász-Nagyku

Rész száma: 2

II.2.4) A közbeszerzés ismertetése:

Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye területén

Ajánlatkérő vállalozási keretszerződést kíván kötni lakhatási és foglalkoztatási célú ingatlanok és építési telkek forgalmi értékének meghatározására, és szükség szerint az elkészített forgalmi értékbecslés aktualizálására. Ajánlatkérő a műszaki leírásban részletezett teljesítési határidővel jogosult az ingatlanok forgalmi értékére vonatkozó értékbecslést megrendelni, a műszaki leírásban megjelölt ingatlankategóriában. Ajánlattevőnek valamennyi díjkategóriára ajánlatot kell adnia. Ajánlatkérő a létrejövő keretszerződés alapján legfeljebb 338 ingatlannal kapcsolatosan kíván értékbecslési feladatokat megrendelni.

Az RRF-3.3.1-22-2022-00001 kódszámú, Szociális lakások építése, felújítása, lakhatási körülmények javítása című projekt keretében az ingatlanvagyon értékelési szolgáltatással érintett lakhatási célú ingatlanok száma: 328 db (Ebből várhatóan 273 db lakhatási célú ingatlan, 55 db építési telek)

Az RRF-3.2.1-22-2022-00001 kódszámú Helyi sajátosságokon alapuló munkaszocializáció és készségfejlesztés, a helyi gazdasági kultúra erősítése című projekt keretében az ingatlanvagyon értékelési szolgáltatással érintett:

- lakhatási célú ingatlanok és építési telkek száma: 9 db (Ebből várhatóan 5 db lakhatási célú ingatlan, 4 db építési telek)

- foglalkoztatási célú ingatlanok száma: 1 db

Az egy időben teljesítendő feladatok száma megyénként legfeljebb 10 db ingatlan értékbecslése.

Ajánlatkérő az eljárás eredményeként létrejövő keretszerződés alapján a keretmennyiség 70 %-ának lehívására vállal kötelezettséget. Jelen közbeszerzési eljárás tekintetében értékelés és értékbecslés alatt ingatlanok értékének meghatározására irányuló tevékenységet érti, amely lehet: forgalmi értékelés - nettó-pótlási értékelés A részletes követelményeket a Dokumentáció Műszaki Leírás melléklete tartalmazza.

II.2.1) Elnevezés: Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás Nógrád várm

Rész száma: 3

II.2.4) A közbeszerzés ismertetése:

Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás Nógrád vármegye területén

Ajánlatkérő vállalozási keretszerződést kíván kötni lakhatási és foglalkoztatási célú ingatlanok és építési telkek forgalmi értékének meghatározására, és szükség szerint az elkészített forgalmi értékbecslés aktualizálására. Ajánlatkérő a műszaki leírásban részletezett teljesítési határidővel jogosult az ingatlanok forgalmi értékére vonatkozó értékbecslést megrendelni, a műszaki leírásban megjelölt ingatlankategóriában.

Ajánlattevőnek valamennyi díjkategóriára ajánlatot kell adnia. Ajánlatkérő a létrejövő keretszerződés alapján legfeljebb 230 ingatlannal kapcsolatosan kíván értékelési feladatokat megrendelni.

Az RRF-3.3.1-22-2022-00001 kódszámú, Szociális lakások építése, felújítása, lakhatási körülmények javítása című projekt keretében az ingatlanvagyon értékelési szolgáltatással érintett lakhatási célú ingatlanok száma: 220 db (Ebből várhatóan 183 db lakhatási célú ingatlan, 37 db építési telek)

Az RRF-3.2.1-22-2022-00001 kódszámú Helyi sajátosságokon alapuló munkaszocializáció és készségfejlesztés, a helyi gazdasági kultúra erősítése című projekt keretében az ingatlanvagyon értékelési szolgáltatással érintett:

- lakhatási célú ingatlanok és építési telkek száma: 9 db (Ebből várhatóan 5 db lakhatási célú ingatlan, 4 db építési telek)

- foglalkoztatási célú ingatlanok száma: 1 db

Az egy időben teljesítendő feladatok száma megyénként legfeljebb 10 db ingatlan értékelése.

Ajánlatkérő az eljárás eredményeként létrejövő keretszerződés alapján a keretmennyiség 70 %-ának lehívására vállal kötelezettséget. Jelen közbeszerzési eljárás tekintetében értékelés és értékelés alatt ingatlanok értékének meghatározására irányuló tevékenységet érti, amely lehet: forgalmi értékelés - nettó-pótlási értékelés A részletes követelményeket a Dokumentáció Műszaki Leírás melléklete tartalmazza.

II.2.1) Elnevezés: Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás Tolna, Bara

Rész száma: 4

II.2.4) A közbeszerzés ismertetése:

Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás Tolna, Baranya és Somogy vármegye területén

Ajánlatkérő vállalati keretszerződést kíván kötni lakhatási és foglalkoztatási célú ingatlanok és építési telkek forgalmi értékének meghatározására, és szükség szerint az elkészített forgalmi értékelés aktualizálására. Ajánlatkérő a műszaki leírásban részletezett teljesítési határidővel jogosult az ingatlanok forgalmi értékére vonatkozó értékelést megrendelni, a műszaki leírásban megjelölt ingatlankategóriában. Ajánlattevőnek valamennyi díjkategóriára ajánlatot kell adnia. Ajánlatkérő a létrejövő keretszerződés alapján legfeljebb 238 db ingatlannal kapcsolatosan kíván értékelési feladatokat megrendelni.

Az RRF-3.3.1-22-2022-00001 kódszámú, Szociális lakások építése, felújítása, lakhatási körülmények javítása című projekt keretében az ingatlanvagyon értékelési szolgáltatással érintett lakhatási célú ingatlanok száma: 228 db (Ebből várhatóan 190 db lakhatási célú ingatlan, 38 db építési telek)

RRF-3.2.1-22-2022-00001 kódszámú Helyi sajátosságokon alapuló munkaszocializáció és készségfejlesztés, a helyi gazdasági kultúra erősítése című projekt keretében az ingatlanvagyon értékelési szolgáltatással érintett:

- lakhatási célú ingatlanok és építési telkek száma: 9 db (Ebből várhatóan 5 db lakhatási célú ingatlan, 4 db építési telek)

- foglalkoztatási célú ingatlanok száma: 1 db

Az egy időben teljesítendő feladatok száma megyénként legfeljebb 10 db ingatlan értékelése.

Ajánlatkérő az eljárás eredményeként létrejövő keretszerződés alapján a keretmennyiség 70 %-ának lehívására vállal kötelezettséget. Jelen közbeszerzési eljárás tekintetében értékelés és értékelés alatt ingatlanok értékének meghatározására irányuló tevékenységet érti, amely lehet: forgalmi értékelés- nettó-pótlási értékelés A részletes követelményeket a Dokumentáció Műszaki Leírás melléklete tartalmazza.

II.2.1) Elnevezés: Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás Veszprém, Z

Rész száma: 5

II.2.4) A közbeszerzés ismertetése:

Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás Veszprém, Zala, Fejér, Békés és Csongrád-Csanád vármegye területén

Ajánlatkérő vállalozási keretszerződést kíván kötni lakhatási és foglalkoztatási célú ingatlanok és építési telkek forgalmi értékének meghatározására, és szükség szerint az elkészített forgalmi értékbecslés aktualizálására. Ajánlatkérő a műszaki leírásban részletezett teljesítési határidővel jogosult az ingatlanok forgalmi értékére vonatkozó értékbecslést megrendelni, a műszaki leírásban megjelölt ingatlankategóriában. Ajánlattevőnek valamennyi díjkategóriára ajánlatot kell adnia. Ajánlatkérő a létrejövő keretszerződés alapján legfeljebb 52 db ingatlannal kapcsolatosan kíván értékbecslési feladatokat megrendelni.

Az RRF-3.3.1-22-2022-00001 kódszámú, Szociális lakások építése, felújítása, lakhatási körülmények javítása című projekt keretében az ingatlanvagyon értékelési szolgáltatással érintett lakhatási célú ingatlanok száma: 42 db (Ebből várhatóan 35 db lakhatási célú ingatlan, 7 db építési telek)

Az RRF-3.2.1-22-2022-00001 kódszámú Helyi sajátosságokon alapuló munkaszocializáció és készségfejlesztés, a helyi gazdasági kultúra erősítése című projekt keretében az ingatlanvagyon értékelési szolgáltatással érintett:

- lakhatási célú ingatlanok és építési telkek száma: 9 db (Ebből várhatóan 5 db lakhatási célú ingatlan, 4 db építési telek)

- foglalkoztatási célú ingatlanok száma: 1 db

Az egy időben teljesítendő feladatok száma megyénként legfeljebb 10 db ingatlan értékbecslése.

Ajánlatkérő az eljárás eredményeként létrejövő keretszerződés alapján a keretmennyiség 70 %-ának lehívására vállal kötelezettséget. Jelen közbeszerzési eljárás tekintetében értékelés és értékbecslés alatt ingatlanok értékének meghatározására irányuló tevékenységet érti, amely lehet: forgalmi értékelés- nettó-pótlási értékelés A részletes követelményeket a Dokumentáció Műszaki Leírás melléklete tartalmazza.

II.2.1) Elnevezés: Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás naperőmű ép

Rész száma: 6

II.2.4) A közbeszerzés ismertetése:

Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás naperőmű építés program céljainak megvalósításához Magyarország területén

Ajánlatkérő vállalozási keretszerződést kíván kötni termőföldek forgalmi értékének meghatározására, és szükség szerint az elkészített forgalmi értékbecslés aktualizálására. Ajánlatkérő a műszaki leírásban részletezett teljesítési határidővel jogosult az ingatlanok forgalmi értékére vonatkozó értékbecslést megrendelni, a műszaki leírásban megjelölt ingatlankategóriában. Ajánlattevőnek valamennyi díjkategóriára ajánlatot kell adnia. Ajánlatkérő a létrejövő keretszerződés alapján legfeljebb összesen 35 db termőföld területtel kapcsolatos értékelési szolgáltatást kíván megrendelni a RRF-3.4.1-22-2022-00001 kódszámú Községi megújuló energiatermelés és felhasználás című projekt keretében.

Az egy időben teljesítendő feladatok száma megyénként legfeljebb 10 db ingatlan értékbecslése.

Ajánlatkérő az eljárás eredményeként létrejövő keretszerződés alapján a keretmennyiség 70 %-ának lehívására vállal kötelezettséget. Jelen közbeszerzési eljárás tekintetében értékelés és értékbecslés alatt ingatlanok értékének meghatározására irányuló tevékenységet érti, amely lehet: forgalmi értékelés - nettó-pótlási értékelés A részletes követelményeket a Dokumentáció Műszaki Leírás melléklete tartalmazza.”

Az ajánlatkérő az 1-6. részeket érintően egységesen határozta meg az alábbi előírásokat.

„II.2.5) Értékelési szempontok:

Költség kritérium:

1. Ajánlati ár/ súlyszám: 85

Minőség kritérium:

2. Az M.2) alkalmassági követelmény igazolására bemutatott szakember szakmai többlettapasztalata (min. 0 maximum 12 hónap)/ súlyszám: 15

II.2.7) A szerződés időtartama:

Kezdés: 2024/01/01 (éééé/hh/nn) / Befejezés: 2026/06/30 (éééé/hh/nn)

II.2.13) Európai uniós alapokra vonatkozó információk

A beszerzés európai uniós alapokból finanszírozott projekttel és/vagy programmal kapcsolatos: igen

Projekt száma vagy hivatkozási száma: RRF-3.4.1-22-2022-00001

III. Jogi, gazdasági, pénzügyi és műszaki információk

III.1.3) Műszaki, illetve szakmai alkalmasság

M.1) A Kr. 21. § (3) bekezdés a) pontja alapján AT csatolja az ajánlati felhívás feladását megelőző 3 évben (36 hónapban) befejezett, de legfeljebb 6 éven (72 hónapon belül) megkezdett, a közbeszerzés tárgya szerinti szolgáltatásai ismertetését, amely tartalmazza legalább az alábbi adatokat.

Az igazolásnak/nyilatkozatnak legalább az alábbi adatokat kell tartalmaznia:

- teljesítés ideje: kezdő és befejező időpont (év, hónap, nap) (olyan részletességgel, hogy az alkalmassági követelménynek való megfelelés megállapítható legyen);
- szerződést kötő másik fél neve, címe;
- a szolgáltatás tárgya és mennyisége (olyan részletességgel, hogy az alkalmassági követelménynek való megfelelés megállapítható legyen),
- nyilatkozni kell arról, hogy a teljesítés az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően történt-e.

Felhívjuk a figyelmet a Kbt. 69. § (11a) bekezdésére. A Korm. r. 21/A. § értelmében ajánlatkérő a teljesítés igazolásaként elfogadja annak igazolását is, ha a referencia követelményben foglalt eredmény vagy tevékenység a szerződés részteljesítéseként valósult meg. A referenciát a Kr. 22. § (1), (5) bekezdés szerint kell igazolni.

M.2) A Kr. 21.§ (3) bekezdés b) pontja alapján azoknak a szakembereknek (szervezeteknek) a megnevezését, képzettségük, szakmai tapasztalatuk ismertetését, akiket AT be kíván vonni a teljesítésbe.

A szakemberek bemutatása során csatolandók: A szakemberek bemutatása során csatolandó:

- ajánlattevő nyilatkozata a teljesítésbe bevinni kívánt szakemberek megnevezéséről a betölteni kívánt pozíció megjelölésével, illetve annak megjelölése, hogy milyen jogviszonyban áll a szakember az AT-vel (munkaviszony, megbízási jogviszony) (EKR űrlap),
- szakmai gyakorlatot igazoló szakmai önéletrajz a szakember saját kezű aláírásával (amelyből a szakember a minimumkövetelményben előírt tapasztalata egyértelműen kiderül, az egyes kezdő és befejező időpontok év/hó részletességgel) (a szakember munkáltatójának (ajánlattételi határidő időpontjában feltüntetésével, vagy annak a személynek a megjelölésével, akivel/amellyel az adott szakember foglalkoztatásra irányuló egyéb jogviszonyban áll az ajánlattételi határidő időpontjában)
- a szakemberek által aláírt rendelkezésre állásról és adatkezelésről szóló nyilatkozat,
- szakember képesítését igazoló dokumentum egyszerű másolati példánya AK felhívja a figyelmet a Kbt. 41/A. § (1), (4)-(5), 65. § (7), (9), (11)-(12) bekezdésében, 67. § (3) bekezdésében, 69. (11)-(11a) bekezdésében, és a Kr. 1. § (7) bekezdésében foglaltakra.

Az alkalmasság minimumkövetelménye(i):

M.1) Alkalmatlan az ajánlattevő, ha nem rendelkezik a felhívás feladásától visszafelé számított 3 évben összesen (36 hónapban) befejezett, de legfeljebb 6 éven (72 hónapon) belül megkezdett, az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően teljesített - az 1. részben legalább

7 db ingatlan értékelésére vonatkozó a 2. részben legalább 7 db ingatlan értékelésére vonatkozó, a 3. részben legalább 7 db ingatlan értékelésére vonatkozó, a 4. részben legalább 7 db ingatlan értékelésére vonatkozó, az 5. részben legalább 7 db ingatlan értékelésére vonatkozó, a 6. részben legalább 7 db ingatlan értékelésére vonatkozó szerződés szerűen teljesített referenciával. Ugyanazon referenciaigazolás/nyilatkozat több részben is benyújtható az alkalmassági követelménynek való megfelelés igazolására, a követelmények nem adódnak össze. Az alkalmasság igazolása egy vagy több szerződéssel is történhet.

Valamennyi részben:

M.2) Alkalmatlan az ajánlattevő, ha nem rendelkezik 1 fő ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő OKJ, vagy azzal egyenértékű szakképesítéssel rendelkező szakemberrel, aki legalább 12 hónap ingatlanok értékelésére vonatkozó szakmai tapasztalattal rendelkezik. Ajánlattevőnek részenként szükséges bemutatni a 1 főt az M.2) alkalmassági követelményre. A szakemberek között az átfedés nem megengedett, ugyanazon szakember több részben nem mutatható be. A részenként különböző szakember bemutatásának előírását az egy időben teljesítendő nagyszámú megrendelések indokolják. Ajánlatkérő a műszaki, illetve szakmai alkalmasság feltételeit és igazolását a minősített ajánlattevők jegyzékéhez képest szigorúbban határozta meg. A Kbt. 65. § (6) bekezdése alapján az előírt alkalmassági követelménynek a közös ajánlattevők együttesen is megfelelhetnek. Az előírt alkalmassági követelménynek az ajánlattevők bármely más szervezet vagy személy kapacitására támaszkodva is megfelelhetnek, a közöttük fennálló kapcsolat jogi jellegétől függetlenül. Ebben az esetben meg kell jelölni az ajánlatban ezt a szervezetet és az eljárást megindító felhívás vonatkozó pontjának megjelölésével azon alkalmassági követelményt vagy követelményeket, amelynek igazolása érdekében az ajánlattevő ezen szervezet erőforrására vagy arra is támaszkodik. Az ajánlatban csatolni kell a kapacitásait rendelkezésre bocsátó szervezet olyan szerződésben, előszerződésben vagy más formában vállalt kötelezettségvállalását tartalmazó okiratot, amely alátámasztja, hogy a szerződés teljesítéséhez szükséges erőforrások rendelkezésre állnak majd a szerződés teljesítésének időtartama alatt.

IV.2.2) Ajánlatok vagy részvételi kérelmek benyújtásának határideje

Dátum: 2023/11/17 (éééé/hh/nn) Helyi idő: 12:00 (óó:pp)

VI.3) További információk

7) Nyertes Ajánlattevőnek a szerződéskötés időpontjára rendelkeznie kell a székhelye szerint illetékes megyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyzőjének, Pest megyében a megyei önkormányzat főjegyzőjének, Budapesten a Fővárosi Önkormányzat Főjegyzőjének érvényes és hatályos, az üzletszerű ingatlan értékelési tevékenység folytatására vonatkozó nyilvántartásba vételről szóló határozatával, amely megfelel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben vagy a felhatalmazása alapján kiadott a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló 499/2017. (XII. 29.) Korm. rendeletben meghatározott egyéb feltételeknek. A szerződéskötési feltétel igazolási módja a nyilvántartásba vételt igazoló határozat másolati példányának ajánlatkérő részére történő rendelkezésre bocsátása. Amennyiben a nyilvántartásban szereplés tényét a szerződéskötésig nem igazolja Nyertes Ajánlattevő - vagy közös ajánlattétel esetében valamennyi nyertes közös ajánlattevő - abban az esetben a második legkedvezőbb ajánlatot tevővel kerül megkötésre a Keretszerződés. A szerződéskötés további feltétele, hogy az M.2) alkalmassági követelménynek való megfelelésre bemutatott szakemberen felül nyertes ajánlattevő részenként rendelkezzen további egy fő értékbecslő szakemberrel, aki ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő OKJ, vagy azzal egyenértékű szakképesítéssel rendelkezik. Ezen feltételről az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell az ajánlatában. Ezen feltételre bemutatott szakemberek között átfedés nem lehetséges, és

nyertesség esetén az M.2) követelményre bemutatott szakemberekkel sem megengedett az átfedés; vagyis ugyanazon szakember több szerződésben nem kerülhet megjelölésre.”

3. Az ajánlatkérő közbeszerzési dokumentációt készített, amely tartalmazta az ajánlattételhez szükséges alapvető információkat, az ajánlattétellel és az eljárással kapcsolatos tudnivalókat, a közbeszerzési műszaki leírást, a szerződéstervezet és az iratmintákat.

4. Az ajánlatkérő ajánlattétellel és az eljárással kapcsolatos tudnivalók körében, az ajánlatok bírálatára és értékelésére vonatkozó II.6. pontban, a 2. részszerpontot érintően az alábbiakat közölte:

„2. részszerpont: Az M.2) alkalmassági követelmény igazolására bemutatott szakember szakmai többlettapasztalata (min. 0 - max. 12 hónap)

Ajánlatkérő ezen értékelési szempont esetén azt értékeli, hogy az M.2) alkalmassági követelmény igazolására bemutatott szakember az alkalmassági minimumkövetelményen felül hány hónap azonos tárgyú többlettapasztalattal rendelkezik. Az értékelés során figyelembe vehető tapasztalatnak ingatlanok értékelésével kapcsolatos szakmai tapasztalatnak kell lennie, az értékelési részszerpontra bemutatott tapasztalati idő nem lehet átfedésben az alkalmassági követelmény igazolására bemutatott időszakkal.”

Az ajánlatkérő az ajánlatok bírálatára és értékelése eljárási cselekményt érintően meghatározta, hogy

„b) a szakember által aláírt sajátkezűleg aláírt szakmai önéletrajz:

A szakmai önéletrajzban a szakember értékelési feltételekre magajánlott szakmai tapasztalata egyértelműen ki kell derüljön, az egyes kezdő és befejező dátumok év/hó részletességgel. A szakember értékelési feltételekre meghatározott szakmai tapasztalata és az alkalmasság tekintetében bemutatásra kerülő szakmai tapasztalat jól elhatárolható kell, hogy legyen egymástól. Az önéletrajzban meg kell adni a szakember munkáltatóját (ajánlattételi határidő időpontjában feltüntetésével, vagy annak a személynek a megjelölésével, akivel/amellyel az adott szakember foglalkoztatásra irányuló egyéb jogviszonyban áll az ajánlattételi határidő időpontjában).”

Az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentáció II.8. pontjában az ajánlatok értékelése kapcsán az alábbiakat írta elő a 2. részszerpontot érintően:

„2. részszerpont: Az M.2) alkalmassági követelmény igazolására bemutatott szakember szakmai többlettapasztalata (min. 0 - max. 12 hónap):

Ajánlatkérő ezen értékelési szempont esetén azt értékeli, hogy az M.2) alkalmassági követelmény igazolására bemutatott szakember az alkalmassági minimumkövetelményen felül hány hónap azonos tárgyú többlettapasztalattal rendelkezik. Az értékelés során figyelembe vehető tapasztalatnak ingatlanok értékelésével kapcsolatos szakmai tapasztalatnak kell lennie, az értékelési részszerpontra bemutatott tapasztalati idő nem lehet átfedésben az alkalmassági követelmény igazolására bemutatott időszakkal. Tehát a felolvasólapon az alkalmassági követelményen felüli többlettapasztalat mértékét kell feltüntetni, egész hónapokban.

Ajánlatkérő nem ír elő a Kbt. 77. § (1) bekezdése szerinti minimum vállalást.

Ajánlatkérő a 12 hónap többlettapasztalat bemutatását tekinti a legkedvezőbb szintnek, amelyre és amelynél magasabb megajánlásra egyaránt az értékelési ponthatár felső határával azonos számú pontot ad (10). Amennyiben ajánlatkérő nem ajánl meg többlettapasztalatot ajánlatkérő 0 pontot ad ezen értékelési részszerpontra.

Az ajánlatban csatolandó az értékelésre kerülő szakember bemutatása nyilatkozati formában, továbbá a szakember által aláírt szakmai önéletrajz a szakmai tapasztalat alátámasztására. Csatolni kell továbbá a szakember nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az ajánlat keretében való bemutatásáról tudomása van, ehhez kifejezetten hozzájárul és kész a teljesítés során

történő személyes közreműködésre, valamint az értékelésre kerülő szakember(ek) bemutatása (elektronikus űrlap).

Az önéletrajzban a szakmai tapasztalat kezdő és befejező időpontját év, hónap részletességgel szükséges megadni. Ajánlatkérő minden megkezdett hónapot egész hónapként vesz figyelembe.

Amennyiben a szakember személye nem állapítható meg az eredeti ajánlatból, úgy az érvénytelen, a Kbt. 71. § (8) bekezdés b) pontja alapján a szakember bemutatásáról szóló nyilatkozat nem hiánypótolható.”

5. Az ajánlatok bontása 2023. november 17-én megtörtént. Az ajánlattételi határidőre az 1-6. részekben összesen 26 ajánlat érkezett.

6. A hivatalbóli kezdeményezésben megjelölt ajánlattevők ajánlatai az alábbi megajánlásokat tartalmazták.

7. A City-Form 2000 Kft. ajánlattevő ajánlata:

Rész neve: Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás Borsod-Abaú (1)

Nettó ajánlati ár összesen (Ft): 11 348 600

Az M.2) alkalmassági követelmény igazolására bemutatott szakember szakmai többlettapasztalata (hónap) (min. 0 maximum 12 hónap): 12

Rész neve: Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás Jász-Nagyku (2)

Nettó ajánlati ár összesen (Ft): 9 764 600

Az M.2) alkalmassági követelmény igazolására bemutatott szakember szakmai többlettapasztalata (hónap) (min. 0 maximum 12 hónap): 12

Rész neve: Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás Nógrád várm (3)

eNettó ajánlati ár összesen (Ft): 6 654 200

Az M.2) alkalmassági követelmény igazolására bemutatott szakember szakmai többlettapasztalata (hónap) (min. 0 maximum 12 hónap): 12

Rész neve: Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás Tolna, Bara (4)

Nettó ajánlati ár összesen (Ft): 6 884 600

Az M.2) alkalmassági követelmény igazolására bemutatott szakember szakmai többlettapasztalata (hónap) (min. 0 maximum 12 hónap): 12

Rész neve: Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás Veszprém, Z (5)

Nettó ajánlati ár összesen (Ft): 1 527 800

Az M.2) alkalmassági követelmény igazolására bemutatott szakember szakmai többlettapasztalata (hónap) (min. 0 maximum 12 hónap): 12

Rész neve: Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás naperőmű ép (6)

Nettó ajánlati ár összesen (Ft): 1 008 000

Az M.2) alkalmassági követelmény igazolására bemutatott szakember szakmai többlettapasztalata (hónap) (min. 0 maximum 12 hónap): 12

A City-Form 2000 Kft. ajánlattevő az M.1) alkalmassági feltételnek az alábbi táblázatban ismertetett szolgáltatásokkal kívánt megfelelni.

Teljesítés ideje (kezdés és befejezés év/hónap/nap)	Szerződést kötő másik fél neve és székhelye	Szerződés tárgya	Szolgáltatás mennyisége
2020.12.01-2023.10.01	MNV Zrt 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.	keretszerződés szerint szerződés-szerűen határidőre elkészített és elfogadott értékbecslések	2155 db

2020.12.01- 2023.10.01	Mkk Zrt. 1138 Bp. Tomori u 34.	keretszerződés szerint szerződés- szerűen határidőre elkészített és elfogadott értébecslések	851 db
2020.12.01- 2023.10.01	Intrum Zrt. 1139 Bp. Fiastyúk u 4-8	keretszerződés szerint szerződés- szerűen határidőre elkészített és elfogadott értébecslések	728 db
2020.12.01- 2023.10.01	Magyar Posta Zrt. 1138 Budapest, Dunavirág u. 2-6	keretszerződés szerint szerződés- szerűen határidőre elkészített és elfogadott értébecslések	224 db

A City-Form 2000 Kft. az M.2) alkalmassági követelmény tekintetében valamennyi rész esetében ugyanazt a szakembert (D. M. R. A.) meg.

8. A "BIBLIO-MARKT" Kft. 2. rész tekintetében tett ajánlata:

Nettó ajánlati ár összesen (Ft): 11 140 700

Az M.2) alkalmassági követelmény igazolására bemutatott szakember szakmai többlettapasztalata (hónap) (min. 0 maximum 12 hónap): 27.

9. Az ajánlatkérő 2023. december 5-én hiánypótlási felhívást küldött az ajánlattevők, köztük a City-Form 2000 Kft. és a "BIBLIO-MARKT" Kft. részére.

10. Az ajánlatkérő a City-Form 2000 Kft.-t az alábbiakra hívta fel a közbeszerzés 1-6. részeiben:

„2.) Ajánlatkérő az eljárást megindító felhívás III.1.3) pontjában az M.2) alkalmassági követelmény vonatkozásában az alábbiakat írta elő: „Ajánlattevőnek részenként szükséges bemutatni 1 főt az M.2) alkalmassági követelményre. A szakemberek között az átfedés nem megengedett, ugyanazon szakember több részben nem mutatható be. A részenként különböző szakember bemutatásának előírását az egyidőben teljesítendő nagyszámú megrendelések indokolják.”

Ajánlattevő valamennyi rész vonatkozásában ugyanazon szakemberrel igazolta az alkalmasságát, és ugyanazon szakember többlet szakmai tapasztalatát ajánlotta meg a Felolvasólapokon. Felvilágosítás keretében kérjük szíveskedjenek bemutatni, hogy Ajánlattevő ajánlata miként felel meg a fentebbi rendelkezésnek. Felhívjuk figyelmüket a Kbt. 71. § (4) bekezdés szerinti jogeset nem áll fenn, így a Kbt. 71. § (9) bekezdés szerinti szakembercserre lehetősége nem áll fenn, az ajánlat érvénytelenségéhez vezethet.”

11. Az ajánlatkérő a "BIBLIO-MARKT" Kft.-t az alábbiakra hívta fel a közbeszerzés 2. részében:

„Hiánypótlás keretében kérjük szíveskedjenek dr. C. B. önéletrajzát benyújtani oly módon, hogy abban

- az értékelési részszerpontra tett ajánlat alátámasztására bemutatott többlettapasztalat elkülönüljön az alkalmassági követelményre bemutatott tapasztalattól,
- „2. értékelési részszerpontra bemutatott tapasztalat” és a „M.2) alkalmassági követelményre bemutatott tapasztalat” táblázatban év/hó részletességgel adja meg a tevékenység időtartamának kezdő és befejező dátumát.

Felvilágosítás keretében kérjük oldja fel a fenti a) pont szerinti ellentmondást, és kérjük mellőzzék egyéb, nem az ingatlan értékeléssel kapcsolatos szakmai tapasztalat feltüntetését az önéletrajzban.”

12. A City-Form 2000 Kft. oly módon teljesítette a hiánypótlási felhívásban foglaltakat, hogy a 2., 3., 4., 5. és 6. részeket érintően megváltoztatta az ajánlatban bemutatott szakember személyét és az egyes részekben külön-külön új szakembereket mutatott be.

13. A "BIBLIO-MARKT" Kft. az alábbiak szerint teljesítette a hiánypótlást a 2. részben bemutatott szakember szakmai többlettapasztalata tekintetében:

<u>Az 2. értékelési részszerpontra tett ajánlat alátámasztására bemutatott többlettapasztalat:</u>			
sorszám	tevékenységgel érintett időtartam (től, - ig; év/hónap pontossággal)	Azon szervezet/személy megnevezése, akinek részére/megbízásából a tevékenység elvégzésre került	Elvégzett tevékenység bemutatása
1.	2019.08-2023.11. (jelenleg is) — 24 hónap	Biblio- Markt Kft.	Cégek gazdasági- és pénzügyi átvilágítása, költségvetés összeállítása terv/tény adatok összehasonlítása vagyoneértékeléshez
2.	2021.08.-2023.11. (jelenleg is) — 28 hónap	Biblio- Markt Kft.	lakó és nem lakóingatlanok értékelése AVM-el támogatott lakóingatlan értékbecslés Agráriumban felmerülő vagyoneértékelési feladatok ellátása termofoldertekeles.h u algoritmikus értékalkotás. AVM-el támogatott erdő értékelés Vagyoneértékelés
Az értékelési részszerpontra bemutatott szakmai tapasztalat összesen (hónap):			24
<u>Az M.2) alkalmassági követelményre bemutatott tapasztalat:</u>			
sorszám	tevékenységgel érintett időtartam (től-ig; név/hónap pontossággal)	Azon szervezet/személy megnevezése, akinek részére/megbízásából a tevékenység elvégzésre került	Elvégzett tevékenység bemutatása

1.	2021.08.-2023.11. (jelenleg is) — 28 hónap	Benefit Care Kft.	Ingtalanvagyon értékelés, lakossági és vállalati értékbecslések készítése
Az alkalmassági követelményre bemutatott szakmai tapasztalat összesen (hónap)			28

14. A 2024. január 12-én kelt összegezés szerint az 1. részben a City-Form 2000 Kft. lett a nyertes.

Az ajánlatkérő indoklásul előadta, hogy: „Ajánlattevő ajánlata érvényes, tekintettel arra, hogy az eljárást megindító felhívásban, közbeszerzési dokumentumokban, valamint jogszabályokban foglaltaknak megfelel, ajánlattevő a kizáró okok hatálya alá nem tartozik, továbbá az ajánlatában benyújtott igazolások megfelelően igazolják, hogy ajánlattevő megfelel az alkalmassági követelményeknek. Ajánlattevő az eljárás 1. részének nyertese, tekintettel arra, hogy ezen ajánlattevő tette az eljárás 1. része tekintetében az értékelési szempontok szerinti legkedvezőbb érvényes ajánlatot.”

A többi részben (2-6.) a City-Form 2000 Kft. ajánlata érvénytelen lett az alábbi indokkal:

„Érvénytelenítés jogcíme:

- Kbt. 73.§ (1) bekezdés e) pont: egyéb módon nem felel meg az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek, ide nem értve a részvételi jelentkezés és az ajánlat ajánlatkérő által előírt formai követelményeit;
- Kbt. 73.§ (1) bekezdés d) pont: az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező nem felel meg a szerződés teljesítéséhez szükséges alkalmassági követelményeknek, vagy nem igazolta megfelelően a követelményeknek való megfelelést;

Érvénytelenség indoka:

Az ajánlat nem felel meg a Kbt.-ben, a felhívásban és közbeszerzési dokumentumokban foglalt előírásoknak az alábbiak szerint: Ajánlatkérő az eljárást megindító felhívás III.1.3) pontjában az M.2) alkalmassági követelmény vonatkozásában az alábbiakat írta elő:

„Ajánlattevőnek részenként szükséges bemutatni a 1 főt az M.2) alkalmassági követelményre. A szakemberek között az átfedés nem megengedett, ugyanazon szakember több részben nem mutatható be. A részenként különböző szakember bemutatásának előírását az egyidőben teljesítendő nagyszámú megrendelések indokolják.”

„Ajánlattevő valamennyi rész vonatkozásában ugyanazon szakemberrel igazolta az alkalmasságát, és ugyanazon szakember többlet szakmai tapasztalatát ajánlotta meg a Felolvasólapokon. Hiánypótlás során az Ajánlattevő az eljárás 2., 3., 4., 5. és 6. részében új szakembert mutatott be az alkalmassági követelménynek való megfelelésre. A Kbt. 71. § (9) bekezdés az alábbiak szerint rendelkezik: „(9) A 76. § (3) bekezdés b) pontja szerinti értékeléshez az ajánlatkérő által bemutatni kért szakemberek személye hiánypótlás keretében csak a (4) bekezdésben foglalt, vagy az alkalmassági követelménynek való megfelelés miatt szükséges esetben és csak úgy változhat, hogy a hiánypótlásban az értékeléskor figyelembe veendő minden releváns körülmény tekintetében a korábbival legalább egyenértékű szakember kerül bemutatásra.” Tekintettel arra, hogy a Kbt. 71. § (4) bekezdés szerinti jogeset nem állt fenn, Ajánlattevőnek nem volt jogszerű lehetősége a hiánypótlás során új szakembert bemutatni.”

15. A "BIBLIO-MARKT" Kft. ajánlata a 2. részben érvénytelen lett az alábbi indokkal:

„Érvénytelenítés jogcíme:

- Kbt. 73.§ (1) bekezdés e) pont: egyéb módon nem felel meg az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek, ide nem értve a részvételi jelentkezés és az ajánlat ajánlatkérő által előírt formai követelményeit;

- Kbt. 73.§ (1) bekezdés d) pont: az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező nem felel meg a szerződés teljesítéséhez szükséges alkalmassági követelményeknek, vagy nem igazolta megfelelően a követelményeknek való megfelelést;

Érvénytelenség indoka: Az ajánlat nem felel meg a Kbt.-ben, a felhívásban és közbeszerzési dokumentumokban foglalt előírásoknak az alábbiak szerint:

A dr. C. B. szakember részéről benyújtott önéletrajzban a 2. értékelési részszerpontra tett ajánlat alátámasztására bemutatott többlettapasztalat és az M.2) alkalmassági követelményre bemutatott tapasztalat táblázatokban lévő időtartamok átfedésben vannak egymással, ezáltal nem került jól elhatárolásra (az egyidőben párhuzamosan végzett munkák időtartama csak egyszer számítható be.)

Ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentáció II.8) pontjában az alábbiakat írta elő:

2. részszerpont: Az M.2) alkalmassági követelmény igazolására bemutatott szakember szakmai többlettapasztalata (min. 0 - max. 12 hónap).

Ajánlatkérő ezen értékelési szempont esetén azt értékeli, hogy az M.2) alkalmassági követelmény igazolására bemutatott szakember az alkalmassági minimumkövetelményen felül hány hónap azonos tárgyú többlettapasztalattal rendelkezik. Az értékelés során figyelembe vehető tapasztalatnak ingatlanok értékelésével kapcsolatos szakmai tapasztalatnak kell lennie, az értékelési rész-szerpontra bemutatott tapasztalati idő nem lehet átfedésben az alkalmassági követelmény igazolására bemutatott időszakokkal. Tehát a felolvasólapon az alkalmassági követelményen felüli többlettapasztalat mértékét kell feltüntetni, egész hónapokban. Az Ajánlattevő által az alkalmassági minimumkövetelmény igazolására bemutatott szakmai tapasztalat már nem használható fel az értékelési részszerpontra tett megajánlás alátámasztására. Az ajánlat ezen hibáját az Ajánlattevő az erről szóló hiánypótlási felhívás nyomán nem javította.”

16. Az eljárás eredményéről szóló tájékoztató hirdetmény 2024. február 29-én jelent meg a Közbeszerzési Értesítő 43. számában, KÉ-3439/2024. iktatószám alatt.

17. A Nemzeti Fejlesztési Központ Közbeszerzési Felügyeletért Felelős Helyettes Államtitkárság Közbeszerzési Felügyeleti Főosztálya a „Ingatlanvagyon értékelési szolgáltatások” tárgyú, EKR001722082023 hivatkozási számú közbeszerzési eljárás (MIR azonosító: 2024/01/00080/SZ) vonatkozásában, 2025. január 6. napján nem támogató tartalmú utóellenőrzési jelentést állított ki.

A hivatalbóli kezdeményezés

18. A kezdeményező 2025. március 28-án nyújtotta be a Döntőbizottság hivatalból való eljárását kezdeményező iratot (a továbbiakban: kezdeményezés), amelyben 5 kezdeményezési elemet érintően kérte a jogsértés megállapítását.

19. A kezdeményező az 1. kezdeményezési elemet érintően előadta, hogy álláspontja szerint a nem volt jogszerű, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárásban kizárta a szakemberek közötti átfedést az 1-6. részek tekintetében.

Rámutatott a Kbt. 65. § (3) bekezdésére, amely szerint az ajánlatkérőnek az alkalmassági követelmények meghatározását az esélyegyenlőségre, az egyenlő elbánásra és a verseny tisztaságára vonatkozó alapelvek figyelembevételével mellett a közbeszerzés tárgyára kell korlátoznia, és azokat - a közbeszerzés becsült értékére is tekintettel - legfeljebb a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges feltételek mértékéig lehet előírni.

Az 1. kezdeményezési elem tekintetében a szakemberek közötti átfedés kizárása nem jogszerű, figyelemmel arra, hogy valamennyi részajánlati kör külön eljárásnak tekinthető, annak eredményeként különálló szerződések megkötésére kerül sor. Az előírás a KFF által

végzett ellenőrzési tapasztalatok alapján súlyosan versenykorlátozó előírásnak minősül, ami jelen esetben az eljárás eredményére is lényegesen kiható körülmény volt valamennyi rész tekintetében, figyelemmel arra, hogy a 2-6. részek esetében legkedvezőbb ajánlatot benyújtó City-Form 2000 Kft. ajánlattevő ajánlatát az ajánlatkérő a fent hivatkozott előírás megsértése okán nyilvánította érvénytelenné.

A kezdeményező megsértett jogszabályhelyként megjelölte a Kbt. 65. § (3) bekezdését.

20. A kezdeményező a 2. kezdeményezési elemet érintően előadta, az ajánlatkérő jogsértően jár el a bírálat során a közbeszerzés 2-6. részeit érintően, mivel a Kbt. 71. § (4) bekezdésre hivatkozva nem biztosított jogszerű lehetőséget a City-Form 2000 Kft.-nek arra, hogy az eljárás 2-6. részei tekintetében új szakembert mutasson be a hiánypótlás során.

Az ajánlatkérő érvelésével ellentétben a nevezett részekben a szakemberek hiánypótlás körében történő módosításának lehetősége fennállt. Az alkalmassági követelmény körében rögzített szabály, miszerint „szakemberek között az átfedés nem megengedett, ugyanazon szakember több részben nem mutatható be.”, azzal volt feloldható és teljesíthető, ha az ajánlatkérő a hiánypótlás lehetőségét biztosítja az ajánlattevő számára és a Kbt. 71. §-a szerint járt volna el. Az alkalmassági követelménynek történő megfelelést az ajánlattevő abban az esetben tudta volna igazolni, hogy a hiánypótlás keretében új szakembert jelölhet meg a nevezett részekben. Figyelemmel arra, hogy a szakember személye jogszerű változtatásának lehetősége nem volt kizárható, a fent írtak okán a 2-6. részek esetében legkedvezőbb ajánlatot benyújtó City-Form 2000 Kft. ajánlattevő érvénytelensége nem állt fenn, így az ajánlatkérő döntése a 2-6. részek tekintetében nem volt jogszerű.

A fentiekre alapján megállapítható, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 71. § (9) bekezdésében foglaltakat, tekintettel arra, hogy nem biztosított lehetőséget a szakemberek hiánypótlás keretében történő módosítására, továbbá a bírálat során megsértette a Kbt. 69. § (1)-(3) bekezdések rendelkezéseit. A hiba a Kbt. 79. § (4b) bekezdése alapján nem reparálható, mivel az ajánlatkérő kihirdette az eljárás eredményét és megkötötte a szerződéseket.

A kezdeményező megsértett jogszabályhelyként megjelölte a Kbt. 71. § (9) bekezdését és a 69. § (1)-(3) bekezdéseit.

21. A kezdeményező a 3. kezdeményezési elemet érintően előadta, hogy álláspontja szerint az ajánlatkérő jogsértést követett el a közbeszerzési eljárás 1-6. részeiben, amikor a City-Form 2000 Kft. ajánlattevő 1-6. részekre benyújtott ajánlatát az 1. rész esetében (önkéntesen) érvényesnek míg a 2-6. részekben érvénytelennek minősítette. A kezdeményező álláspontja szerint az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 69. § (1)-(3) bekezdéseiben foglaltakat, tekintettel arra, hogy nem indokolta meg miért épp a 2-6. részek tekintetében minősítette érvénytelennek az ajánlatot. A hiba a Kbt. 79. § (4b) bekezdése alapján nem reparálható, mivel ajánlatkérő kihirdette az eljárás eredményét és szerződést kötött.

A kezdeményező megsértett jogszabályhelyként megjelölte a Kbt. 69. § (1)-(3) bekezdéseit.

22. A 4. kezdeményezési elemet érintően előadta, hogy az 1. részben nyertesként kihirdetett City-Form 2000 Kft. ajánlattevő ajánlatának érvényessége nem állapítható meg a csatolt referencia nyilatkozat tartalma alapján.

A kezdeményező részletezte, hogy a benyújtott referencianyilatkozat 3. sorában és oszlopában szereplő teljesítés vonatkozásában hiánypótlási felhívás kibocsátása nélkül nem volt megállapítható a felhívás III.1.3) M.1) pontjában foglalt referenciakövetelménynek való megfelelés (ld. „ingatlan értékelésére” vonatkozó referencia), mivel a referencianyilatkozatban felsorolt szerződések tárgyai nem tartalmazták, hogy az értékbecslési tevékenység milyen tárgy tekintetében valósult meg. A kezdeményező álláspontja szerint önmagában az értékbecslés tényére utalás nem elégséges.

A rendelkezésre álló iratok alapján megállapítható, hogy az ajánlatkérő a fentieket érintően nem kért hiánypótlást, ezért megsértette a Kbt. 71. § (1) bekezdésében foglaltakat. A hiba a Kbt. 79. § (4b) bekezdése alapján nem reparálható, mivel ajánlatkérő kihirdette az eljárás eredményét és szerződést is kötött.

A kezdeményező megsértett jogszabályhelyként megjelölte a Kbt. 71. § (1) bekezdését.

23. Az 5. kezdeményezési elemet érintően előadta, hogy az ajánlatkérő jogsértést követett el a közbeszerzés 2. részében, amikor a "BIBLIO-MARKT" Kft. ajánlatát érvénytelené nyilvánította a Kbt. 73. § (1) bekezdés d) és e) pontjai alapján.

Indokolásában előadta, hogy a "BIBLIO-MARKT" Kft. ajánlata tekintetében mind az alkalmassági követelmények, mind az értékelési szempontra bemutatott többlettapasztalat mértéke és időpontja egymástól elkülönítve megállapítható az alábbiak szerint:

- Az M.2) alkalmassági követelményre bemutatott szakmai tapasztalat a Benefit Care Kft. megbízásából 2021. augusztus - 2022. július között 12 hónap.

- A M.2.) alkalmassági követelményen felüli, a 2. értékelési szempontra bemutatott szakmai többlettapasztalat a Biblio-Markt Kft. megbízásából 2022. augusztus -2023. július között 12 hónap.

- A 2021. augusztus - 2023. november közötti időintervallumból a fentiek következtében további 4 hónap szakmai tapasztalat marad fenn, figyelemmel a közbeszerzési dokumentáció II.8. fejezetében rögzített előírásra, amely szerint minden megkezdett hónapot egész hónapként vesz figyelembe.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az önéletrajz adatai szerint a 12 hónap alkalmasság és a 12 hónap többlettapasztalat valóban teljesül, ugyanakkor a megállapítható adat eltér a felolvasólapon szereplő értéktől, az ott szereplő érték nincs alátámasztva.

Az ajánlatkérő a fent írtak okán nem járt el megfelelően a "BIBLIO-MARKT" Kft. ajánlata érvénytelenítése körében, ezért megsértette a Kbt. 71. § (9) bekezdés a) pontját és a 73. § (1) bekezdés d) és e) pontjait, továbbá a bírálat során megsértette a Kbt. 69. § (1)-(3) bekezdések rendelkezéseit. A hiba a Kbt. 79. § (4b) bekezdése alapján nem reparálható, mivel ajánlatkérő kihirdette az eljárás eredményét és szerződést is kötött.

A kezdeményező megsértett jogszabályhelyként megjelölte a Kbt. 71. § (9) bekezdés a) pontját és a 73. § (1) bekezdés d) és e) pontjait, továbbá a Kbt. 69. § (1)-(3) bekezdéseit.

24. A kezdeményező az 1-5. kezdeményezési elemeket érintően nyilatkozott, hogy a jogsértés megtörténtének időpontja egységesen 2023. október 17-e, a közbeszerzési eljárás megindításának napja, míg a jogsértésekről való tudomásszerzés napjaként 2025. január 7-ét jelölte meg, amikor megküldésre került a szabálytalansági gyanúbejelentés.

25. A jogorvoslati eljárás során benyújtott észrevételében - az 1. és 2. kezdeményezési elemek kapcsán - előadta, hogy az ajánlatkérő észrevételei az 1. és a 2. kezdeményezési elem vonatkozásában nem megalapozottak.

A kezdeményező álláspontja szerint nem foghat helyt az ajánlatkérő azon előadása, miszerint a megrendelések tárgyát képező ingatlanok földrajzi távolsága indokolta a szakemberek közötti átfedés kizárását. Ez az indokolás nem helytálló, tekintettel arra, hogy egyidejűleg 2 megyében összesen 20 ingatlanra vonatkozóan leadott megrendelések vonatkozásában sem zárható ki, hogy a tárgyi ingatlanok földrajzi elhelyezkedése okán egy szakembernek több száz kilométert szükséges utaznia. Ennek okán a földrajzi távolságra, illetve ennek időigényére alapított érvelés nem megalapozott.

26. A 3. kezdeményezési elem tekintetében rámutatott, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás egyik dokumentumában sem rögzítette ezt a sorrendet, melyre tekintettel nem cáfolható, hogy az ajánlatkérő teljesen önkényesen, előzetes tájékoztatás nélkül döntött arról,

hogy a City-Form 2000 Kft. ajánlattevő ajánlatát mely rész esetében tekintette érvényesnek, ennek következtében az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 69. § (1)-(3) bekezdéseiben foglaltakat.

27. A 4. kezdeményezési elemet érintően előadta, hogy az ajánlattevő nyilatkozatában a referenciák a „közbeszerzés tárgya szerinti szolgáltatással összefüggésben kerültek meghatározásra”, melynek okán álláspontja szerint nem lehet kérdéses a referenciák tárgya. Azonban a benyújtott referencianyilatkozat 3. sorában és oszlopában szereplő teljesítés vonatkozásában nem megállapítható, hogy az értékbecslési tevékenység milyen tárgy tekintetében valósult meg. Nem megalapozott az ajánlatkérő azon álláspontja, hogy szükségtelen lett volna hiánypótlást kiadnia, tekintettel arra, hogy az általa hivatkozott szófordulat alapján csak vélelmezhetette, hogy a referenciák ingatlan értékbecslésre vonatkoznak, azt objektíven és hitelt érdemlően megállapítani nem állt módjában, ennek következtében az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 71. § (1) bekezdésében foglaltakat.

28. Az 5. kezdeményezési elem tekintetében nem megalapozott az ajánlatkérő érvelése, miszerint az ajánlat nem felelt meg az ajánlatkérő előírásának. A kezdeményező rámutatott, hogy a hivatkozott ajánlat tekintetében mind a 12 hónap alkalmassági követelmény, mind a 12 hónap értékelési szempontra bemutatott többlettapasztalat mértéke és időpontja egymástól elkülönítve megállapítható. Az önéletrajzból elkülöníthetően megállapítható az alkalmassági követelményre bemutatott 12 hónap szakmai tapasztalat 2021.08.-2022.07. között, valamint 2. értékelési szempontra bemutatott 12 hónap szakmai többlettapasztalat 2022.08.-2023.07. között, melyre tekintettel nem volt megalapozott a hivatkozott ajánlat érvénytelenné nyilvánítása, ennek következtében az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 71. § (9) bekezdés a) pontjában, a 73. § (1) bekezdés d) és e) pontjaiban és a Kbt. 69. § (1)-(3) bekezdéseiben foglaltakat.

Az ajánlatkérő észrevétele

29. Az ajánlatkérő a jogorvoslati eljárás során benyújtott észrevételében az 1. kezdeményezési elemet érintően rámutatott, hogy a felhívás alapján egyértelműen megállapítható, hogy a szerződéses időtartam (30 hónap) alatt az egyes részek teljesítése érdekében jelentős számú ingatlan értékelése szükséges. Az ingatlanok száma összesen a pályázatokat figyelembe véve:

Rész megjelölése	Ingatlanok száma összesen a pályázatokat figyelembe véve
1. rész	393 db
2. rész	338 db
3. rész	230 db
4. rész	238 db
5. rész	52 db
6. rész	35 db
Összesen:	1.286 db

Az ajánlatkérő előadta, hogy a részenként külön előírt szakember bemutatását az egy időben egymástól távol eső vármegyékben teljesítendő nagyszámú megrendelések indokolják, amely mellett irányadó a vállalkozási keretszerződésben foglalt teljesítési határidő is, amely előírja, hogy a szakvéleményt a vállalkozó köteles az e-mailes megrendelést követő 5 munkanapon belül elkészíteni, mely azzal együttesen értékelendő, hogy a keretszerződés alapján az értékbecslő szakember köteles helyszíni szemlét is végezni, mely egyebekben a megalapozott szakvélemény részét kell, hogy képezze.

Az ajánlatkérő ezen túlmenően megszabta, hogy adott megyében egyidőben legfeljebb 10 darab ingatlan megrendelését folytatja le, amelynek nyomán számszerűsítve amennyiben a 6

és részben és mind a 12 megyében ugyanazon szakember kerülne bevonásra - ahogyan annak szükségességét a későbbiekben írtak alapján a jogszabályi környezet is megköveteli - 120 darab értékbecslés 5 munkanapon belüli teljeskörű elkészítése válna szükségessé, amely nem csak a helyszíni szemle elvégzését foglalja magába, de megköveteli a további adatok beszerzését (ingatlan-nyilvántartásbeli, összehasonlításra alkalmas ingatlanok, lokációs adatok teljeskörű beszerzését).

Ha nem is a legszélsőségesebb eset kerül vizsgálatra, akkor is elképzelhető egy teljesen általános esetben, hogy az ország 3 egymástól távoli vármegyéjében kerül kiadásra megrendelés, így előállhat az a helyzet, hogy azonos időben kerül kiadásra egyedi megrendelés Zala vármegyében, Jász-Nagykun-Szolnok vármegyében és Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében, amelyek több száz kilométer távolságra esnek egymástól, az utazási idő így nagyjából a helyszínek között 2-3 óra. Jól látható, hogy 1 szakember bevonásával párhuzamosan ennyi helyszínen a párhuzamos megrendelések - megfelelően - nem teljesíthetők, az adott szakember nem képes egyszerre ennyi helyszínen jelen lenni, így az ajánlatkérő megfelelő döntést hozott, amikor is megszabta, hogy a szakemberek közötti átfedés nem lehetséges.

Az alkalmassági követelmény és ezen belül is a szakemberek közötti átfedés kizárásának az előírására a fenti tényelődés, valamint az ajánlatkérő korábbi gyakorlati tapasztalataira tekintettel került sor, figyelemmel a beszerzés tárgyára, jellegére és mennyiségére. Az egyes szerződésekben meghatározott lehívható mennyiségek egyidőben általános esetben, az eddigi gyakorlatnak megfelelően párhuzamosan több, egymástól távol eső megyében történik azonos időintervallumban. Előbbiekre tekintettel nem életszerű - és a teljesítés megfelelősége szempontjából is kifejezetten kockázatos - döntés lett volna ajánlatkérői oldalon az átfedés lehetőségének megengedése.

A fentiek mellett további figyelembe veendő körülmény, hogy valószínűsíthető és a valóságtól egyáltalán nem elrugaszkodott feltételezés az, hogy ajánlattevőként szerződő félnek nem kizárólag a jelen szerződés(ek) teljesítése a kizárólagos bevételi forrása (bár nyilván ez utóbbi nem figyelembeveendő indok a nem szerződésszerű teljesítés körülménye esetén), és az egyes megrendelések teljesítésére 5 munkanap áll rendelkezésre. Így ajánlattevői oldalról nézve is teljesen ésszerű döntés az, hogy egy szakembert kizárólag egy közbeszerzési részben mutatnak be, továbbá ezt az ajánlattevők az eljárás során nem kifogásolták.

Felhívta a Kbt. 138. § (2) bekezdését, amely alapján az alkalmasság körében bemutatott szakember teljesítésben való részvétele nem lehetőség, hanem kötelezettség. Az ajánlatkérő megjegyezte, hogy az egyes teljesítési helyszínek térbeli elkülönülésére tekintettel (a két legtávolabbi érintett vármegye több mint 400 km távolságra helyezkedik el egymástól), az egyidőben leadott megrendelések esetében nem lehetett volna arra lehetősége a nyertes ajánlattevőnek, hogy ugyanazon szakemberekkel határidőben teljesítse az akár kétfő vagy több szerződésben foglalt feladatait.

A fenti számokat, a lehetséges mennyiségeket figyelembe véve az ajánlatkérő által meghatározott részenként egy fő bemutatása az ajánlatkérő részéről nem volt versenykorlátozó, annál inkább volt indokolt, a teljesíthetetlen vállalásokat, a szerződés teljesítésére való alkalmatlanságot megelőzendő alkalmassági előírás. Az ajánlatkérő rámutatott, hogy feladata és kötelezettsége, hogy az egyes közbeszerzési eljárásokban olyan feltételrendszer határozza meg, ami a közbeszerzés tárgyára tekintettel reálisan teljesíthető. Egyértelműen megállapítható, hogy egyetlen szakemberrel nem volt reális lehetőség valamennyi eljárási részben teljesíteni, az a korábbi szakmai tapasztalatokra tekintettel nem tekinthető ésszerűnek. Mindemellett megjegyezte, hogy az ajánlattevő felelősége, hogy kizárólag annyi részben tegyen ajánlatot, melyek mindegyikében történő esetleges nyertesség esetén a vállalt szerződéskötési kötelezettségére való tekintettel szerződészerűen teljesíteni tudjon.

A versenykorlátozás fenn nem állása kapcsán rámutatott, hogy az átfedés kizárásának előírásával kapcsolatban egyik érdeklődő gazdasági szereplőtől sem érkezett kiegészítő tájékoztatáskérés, előzetes vitarendezési kérelem. A City-Form 2000 Kft. részéről is beigazolódott, hogy rendelkezik részenként is egy-egy szakemberrel.

Előadta, hogy a jelenleg hatályos Kbt. elvi jellegű, kis- és középvállalkozások nagyobb arányú bevonását célzó kialakítása nyomán az ajánlatkérő feladata volt az alkalmassági követelmények oly módon való meghatározása, hogy az elősegítse a kis- és középvállalkozások ajánlattételét. Az eljárás tárgyát képező feladatok fizikai behatároltsága (távolság, idő) nyomán ennek biztosítása a részekre bontással, valamint az egyszerre egy időben történő megrendelési számmal történhetett meg az egyes részekben belül.

30. A 2. kezdeményezési elemet érintően előadta, hogy a közbeszerzési eljárásokban az alkalmasság és a kizáró okok igazolásának, valamint a közbeszerzési műszaki leírás meghatározásának módjáról szóló 321/2015. (X. 30.) Kormányrendelet (továbbiakban: 321/2015. (X. 30.) Korm. rend.) 21. § (3) bekezdés b) pontja szerint eljárva az eljárásban az alkalmassági követelmény igazolását azoknak a szakembereknek (szervezeteknek) - különösen a minőség-ellenőrzésért felelősöknek - a megnevezésével, végzettségük, illetve képzettségük, szakmai tapasztalatuk ismertetésével tette lehetővé, akiket az ajánlattevő be kíván vonni a teljesítésbe. Az ajánlatkérő álláspontja az, hogy az alkalmassági követelményt kizárólag ezen elemek (végzettség és szakmai tapasztalat) képezik, a további előírások (így a szakemberek közötti átfedés tilalma) nem alkalmassági követelményként kerültek meghatározására, hanem az érvényes ajánlattétel egyéb feltételeként. Mint ilyen, a Kbt. 71. § (9) bekezdésében foglaltak alapján, figyelembe véve az ajánlati kötöttség beálltát, nem ad jogszerű lehetőséget arra, hogy az ajánlattevő hiánypótlásban szakembert cseréljen, hiszen a szakember cseréje nem az alkalmassági követelménynek (végzettség, szakmai tapasztalat) való nem megfelelés miatt vált indokolttá.

31. A 3. kezdeményezési elem kapcsán előadta, hogy az egyes részek elbírálása sorrendben történt, melyre figyelemmel az 1. rész tekintetében került sor a City-Form 2000 Kft. ajánlattevő nyertesként történő kihirdetésére. Az elbírálás sorrendje objektíven, a meghirdetett részenként zajlott. Az ajánlatkérő rámutatott, hogy az 1. rész képezte a legnagyobb volument a beszerzendő értékbecslések számában. Így a City-Form 2000 Kft. ajánlattevőre és más ajánlattevőkre sem jelentett hátrányt az elbírálás rendje.

32. A 4. kezdeményezési elemet érintően nyilatkozott, hogy a City-Form 2000 Kft. a közbeszerzés tárgyára tekintettel tette meg az ajánlatát, így nem teszi nem megfelelővé a referencia nyilatkozatot, hogy a megkövetelt referenciákat „értékbecslés” megjelöléssel és nem a táblázatban is külön szerepeltetett „ingatlan értékbecsléssel” igazolja. Rámutatott, hogy a nyilatkozat teljes mértékben egyértelműen tartalmazza a képviselő kijelentését, hogy a referenciák a közbeszerzés tárgya szerinti szolgáltatással összefüggésben kerültek meghatározásra. A közbeszerzés tárgya a közbeszerzési alapidokumentumokból egyértelműen megállapítható: ingatlanvagyoni értékelési szolgáltatás. E körben nem lehet kérdéses a referenciák tárgya. Az ajánlatkérő határozott álláspontja szerint szükségtelen lett volna a Kbt. 71. § (1) bekezdése alapján hiánypótlást küldeni a City-Form 2000 Kft. részére. A nyilatkozat egyértelműen tartalmazza, hogy a City-Form 2000 Kft. milyen terjedelemben tett nyilatkozatot, egyértelmű, hogy ingatlanvagyoni értékelési szolgáltatás körében kellett referenciát biztosítani.

33. Az 5. kezdeményezési elemet érintően rámutatott a közbeszerzési dokumentumok előírásaira, amely szerint „Az értékelés során figyelembe vehető tapasztalatnak ingatlanok értékelésével kapcsolatos szakmai tapasztalatnak kell lennie, az értékelési részszerpontra

bemutatott tapasztalati idő nem lehet átfedésben az alkalmassági követelmény igazolására bemutatott időszakokkal.”

A hivatkozott előírás egyértelműen rögzíti az átfedésre vonatkozó tilalmat, azaz azt, hogy szükséges elkülöníteni az alkalmasság körében bemutatott tapasztalatot az értékelés körében bemutatott többlettapasztalattól.

A kezdeményező által hivatkozott ajánlattevő által benyújtott önéletrajzban azonban nem kerültek egyértelműen elkülönítésre a tapasztalatok. Az említett önéletrajzban ugyanis az értékelési szempontra vonatkozó megajánlásnál megadott időtartam, így 2019. augusztus hónaptól, egészen napjainkig, átfedésben áll az alkalmassági követelmény tekintetében bemutatott időtartammal. Mindezekre tekintettel jogszerűen járt el, amikor hiánypótlási felhívást bocsátott ki.

Az ajánlatkérő hangsúlyozta, hogy álláspontja szerint jogszerűen járt el, ugyanis a megjelölt szakember szakmai önéletrajzában feltüntetett szakmai tapasztalatok átfedésben voltak egymással, így az alkalmassági követelményekre és az értékelési szempontokra benyújtott szakmai tapasztalat időtartamai nem kerültek elkülönítésre, tehát az ajánlat nem felelt meg az a közbeszerzési dokumentumok előírásának, ami miatt érvénytelen.

A Döntőbizottság döntése és annak indokai

34. A Döntőbizottság megállapította, hogy az ajánlatkérő 2023. október 17. napján indította meg a kezdeményezéssel érintett közbeszerzési eljárást, ezért a Kbt. ezen időpontban hatályos anyagi jogi szabályai alapján vizsgálta a kezdeményezésben foglaltakat, míg a jogorvoslati eljárás lefolytatására a jogorvoslati kérelem benyújtása idején, 2025. március 28. napján hatályos Kbt. eljárásjogi rendelkezései az irányadók.

35. A Döntőbizottságnak a kezdeményezés keretei között eljárva az alábbi kérdésekben kellett döntést hoznia.

A Döntőbizottságnak az 1. kezdeményezési elemet érintően abban a kérdésben kellett döntést hozni, hogy az ajánlatkérő megsértette-e a Kbt. 65. § (3) bekezdését azzal, hogy az M.2) alkalmassági követelmény kapcsán előírta, hogy az 1-6. részekben bemutatott szakemberek között nem lehetséges az átfedés, a szakembereket részeként kell bemutatni.

A Döntőbizottságnak a 2. kezdeményezési elem körében eljárva abban a kérdésben kellett döntést hozni, hogy az ajánlatkérő megsértette-e a Kbt. 71. § (9) bekezdését és 69. § (1)-(3) bekezdéseit azzal, hogy nem fogadta el a City Form 2000 Kft. részéről az M.2) alkalmassági követelményre bemutatott új szakembereket a közbeszerzési eljárás 2-6. részeiben.

A Döntőbizottságnak a 3. kezdeményezési elem kapcsán abban a kérdésben kellett döntést hoznia, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 69. § (1)-(3) bekezdéseit azzal, hogy a City-Form 2000 Kft. ajánlattevő 1-6. részekre benyújtott ajánlatát az 1. rész esetében (önkéntesen) érvényesnek míg a 2-6. részekben érvénytelennek minősítette.

A Döntőbizottságnak a 4. kezdeményezési elem körében eljárva abban a kérdésben kellett döntést hozni, hogy az 1. részben nyertesnek kihirdetett City-Form 2000 Kft. részéről benyújtott referencia nyilatkozat a közbeszerzési dokumentumokban előírtaknak megfelelően tartalmazta-e, hogy az értékbecslési tevékenység milyen tárgy tekintetében valósult meg. Az ajánlatkérő megsértette-e a Kbt. 71. § (1) bekezdését azzal, hogy a referencianyilatkozatot érintően nem küldött hiánypótlási felhívást.

A Döntőbizottságnak az 5. kezdeményezési elemet érintően abban a kérdésben kellett döntést hozni, hogy jogsértést követett-e el az ajánlatkérő a közbeszerzés 2. részében, amikor a "BIBLIO-MARKT" Kft. ajánlatát érvénytelenné nyilvánította a Kbt. 73. § (1) bekezdés d) és e) pontjai alapján.

36. A Döntőbizottság a döntése meghozatala során az alábbi jogszabályhelyekre volt figyelemmel.

A Kbt. 2. § (7) bekezdés alapján e törvény szabályaitól csak annyiban lehet eltérni, amennyiben e törvény az eltérést kifejezetten megengedi.

A Kbt. 69. § (1) bekezdés arról szól, hogy 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.

A Kbt. 69. § (2) bekezdés értelmében 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. 69. § (3) bekezdés arról rendelkezik, hogy a (2) bekezdésben foglaltak alapján megfelelőnek talált ajánlatokat az ajánlatkérő az értékelési szempontok szerint értékeli.

A Kbt. 65. § (3) bekezdés szerint az ajánlatkérőnek az alkalmassági követelmények meghatározását az esélyegyenlőségre, az egyenlő elbánásra és a verseny tisztaságára vonatkozó alapelvek figyelembevételével a közbeszerzés tárgyára kell korlátoznia, és azokat – a közbeszerzés becsült értékére is tekintettel – legfeljebb a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges feltételek mértékéig lehet előírni.

A Kbt. 71. § (1) bekezdés alapján az ajánlatkérő köteles az összes ajánlattevő és részvételre jelentkező számára azonos feltételekkel biztosítani a hiánypótlás lehetőségét, valamint az ajánlatban vagy részvételi jelentkezésben található, nem egyértelmű kijelentés, nyilatkozat, igazolás tartalmának tisztázása érdekében az ajánlattevőtől vagy részvételre jelentkezőtől felvilágosítást kérni.

A Kbt. 71. § (9) bekezdés arról rendelkezik, hogy a 76. § (3) bekezdés b) pontja szerinti értékeléshez az ajánlatkérő által bemutatni kért szakemberek személye hiánypótlás keretében csak a (4) bekezdésben foglalt, vagy az alkalmassági követelménynek való megfelelés miatt szükséges esetben és csak úgy változhat, hogy a hiánypótlásban az értékeléskor figyelembe veendő minden releváns körülmény tekintetében a korábbival legalább egyenértékű szakember kerül bemutatásra. Ha a hiánypótlás során a korábbinál nagyobb tapasztalattal, magasabb képzettséggel rendelkező személy kerül bemutatásra, az ajánlatkérő az értékeléshez akkor is csak az ajánlattevő által pótolta szakember adatait veheti figyelembe, a hiánypótlás ilyenkor is csak az érvényessé tételt szolgálja, és nem eredményezi az értékeléskor figyelembe veendő tényezők változását. Ha

a) a 76. § (3) bekezdés b) pontja szerinti értékeléshez bemutatott szakemberekre vonatkozó, a felolvasólapon feltüntetett adat és az ajánlatban a szakemberre vonatkozóan csatolt dokumentum tartalma között – a b) pontban foglaltaktól eltérő – ellentmondás van, és nem sikerül felvilágosítás vagy a már bemutatott szakemberre vonatkozó dokumentum hiánypótlása keretében a felolvasólapon feltüntetett adatot alátámasztani, az ajánlatkérő az ajánlatot érvénytelenné nyilvánítja;

b) a felolvasólapon feltüntetett adat és a szakemberre vonatkozóan csatolt dokumentum tartalma között olyan ellentmondás áll fenn, hogy a felolvasólapon szereplő adat az értékeléskor kevésbé kedvező, az értékeléskor a felolvasólapon szereplő adatot kell figyelembe venni.

A Kbt. 73. § (1) bekezdés alapján az ajánlat érvénytelen, ha

d) az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező nem felel meg a szerződés teljesítéséhez szükséges alkalmassági követelményeknek, vagy nem igazolta megfelelően a követelményeknek való megfelelést;

e) egyéb módon nem felel meg az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek, ide nem értve a részvételi jelentkezés és az ajánlat ajánlatkérő által előírt formai követelményeit.

37. A hivatalbóli kezdeményező az 1. kezdeményezési elemet érintően arra az álláspontra helyezkedett, hogy nem volt jogszerű az ajánlatkérő eljárása, amikor az M.2) alkalmassági követelmény vonatkozásában kizárta a szakemberek közötti átfedést a közbeszerzési eljárás 1-6. részeiben.

Az ajánlatkérő a jogorvoslati eljárás során benyújtott észrevételében ismertette azokat a szempontokat, amelyekre figyelemmel indokoltnak és jogszerűnek tartotta a közbeszerzési dokumentumok azon előírását, hogy ugyanazon szakember több részben nem mutatható be.

38. A Döntőbizottság rögzíti, hogy az alkalmassági követelmények előírása során a lehető legszélesebb körben kell érvényesülnie a Kbt. alapelveinek és ennek megfelelően az alkalmassági követelményeknek a szükséges minimumra kell korlátozódniuk. Ez azt jelenti, hogy az alkalmassági feltételek nem lehetnek versenyt korlátozó, indokolatlan és túlzó feltételek. A Kbt. 65. § (3) bekezdésében szereplő garanciális rendelkezés előírásával a jogalkotó azt kívánta biztosítani, hogy a közbeszerzési eljárásban valódi és hatékony verseny alakuljon ki, továbbá minél több – a szerződés teljesítésére ténylegesen képes – gazdasági szereplő tegyen ajánlatot. Az alkalmassági feltételeket tehát nem elegendő úgy meghatározni, hogy több gazdasági szereplő is tudjon ajánlatot tenni, hanem azokat az ajánlatkérőnek úgy kell meghatározni, hogy valamennyi lehetséges, a szerződés teljesítésére ténylegesen képes gazdasági szereplő tudjon ajánlatot tenni. Az ajánlatkérő köteles az alkalmassági követelmények meghatározását egyrészt a közbeszerzés tárgyára korlátozni, másrészt pedig az alkalmassági követelményeket legfeljebb a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges feltételek mértékéig előírni. A Döntőbizottság közbeszerzési joggyakorlata egységes a tekintetben, hogy az alkalmatlanság oka csak olyan körülmény megléte vagy hiánya lehet, amely ténylegesen szükséges a szerződés teljesítéséhez.

Az adott közbeszerzési eljárás specifikumai és körülményei alapján kell megítélni, hogy az ajánlatkérő által meghatározott alkalmassági követelmények megfelelnek-e a Kbt.-ben foglaltaknak. Az ajánlatkérő beszerzési igényének vizsgálatából állapítható meg, hogy az alkalmassági követelmény meghaladja-e a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges mértéket.

39. A Döntőbizottság az 1. kezdeményezési elemet érintően lefolytatott vizsgálat körében elsőként a közbeszerzés tárgyát vizsgálta meg, tekintettel arra a Kbt. 65. § (3) bekezdésben foglalt rendelkezésre, hogy az alapelvek betartása mellett az alkalmassági feltételek előírásának a közbeszerzés tárgyára kell korlátozódnia, azok meghatározása során figyelemmel kell lenni a beszerzés becsült értékére és legfeljebb a teljesítéshez ténylegesen szükséges mértékig lehet előírni az adott feltételt.

40. A Döntőbizottság megállapította, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás 1-6. részeiben összesen 1263 db ingatlan értékbecslését kívánta beszerezni 12 megye területére. A közbeszerzési műszaki leírás szerint az értékbecslő a szakértői véleményt, a megrendelő által e-mailben megküldött írásbeli megrendelés kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül köteles elkészíteni és átadni. Az ajánlatkérő az értékbecslés módszertanát illetően

meghatározta, hogy a helyszíni szemle során a szakértőnek le kell mérnie az egyes helyiségeket, vagy egyes épületek külső méreteit, és össze kell hasonlítani a tulajdoni lapon és a földhivatali térképmásolaton szereplő adatokkal. A területszámításokban egyértelműen fel kell tüntetnie a terület típusát (nettó, bruttó, hasznos, bérbeadható terület), és a méréshez alkalmazott módszert vagy szabványt. Az ajánlatkérő előírta azt is, hogy a piaci/forgalmi érték megállapítását célzó folyamatot, a vizsgált ingatlan külső és belső szemléjével, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben (a továbbiakban: PM rendelet), valamint a TEGOVA (EVS 2009) módszertani ajánlásban (a továbbiakban: Ajánlásban) meghatározott tartalmi és formai követelmények betartása mellett kell lefolytatni.

41. A Döntőbizottság a fentiek alapján megállapította, hogy a kezdeményezéssel érintett közbeszerzési eljárás tárgya ingatlanbecsléssel kapcsolatos feladat ellátása volt, amely szolgáltatást a nyertes ajánlattevőnek nagy számú ingatlan tekintetben, több megyében, rövid határidővel, a meghatározott jogszabályokra és módszertani ajánlásra figyelemmel kellett teljesítenie. A Döntőbizottság álláspontja szerint az ajánlatkérő biztosította az esélyegyenlőséget és a hatékony verseny kialakulását a vizsgált előírással, ugyanis ilyen léptékű feladatot egy ingatlanbecslő nem lenne képes ellátni úgy, hogy a közbeszerzési dokumentumokban foglalt feltételek megtartása mellett határidőben tegyen eleget a szerződés szerinti ingatlanbecslési szolgáltatásnak. A Döntőbizottság rámutat továbbá arra, hogy a beszerzés tárgyát képező ingatlanbecslési tevékenység nem rendelkezik olyan specifikummal, ami miatt a szolgáltatást csak korlátozott számú, vagy különleges képesítéssel rendelkező személy lenne képes ellátni.

42. Az ajánlatkérő a fenti feladatok ellátáshoz az M.2) alkalmassági követelmény körében azt írta elő, hogy az ajánlattevőnek mind a hat részben eltérő szakembert kell bemutatnia, ugyanazon szakember több rész esetében nem ajánlható meg.

43. A Döntőbizottság a vizsgálata során tekintettel volt a Döntőbizottság joggyakorlatára és a Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács – az alkalmassági feltételek előírásával kapcsolatos szabályokról szóló – útmutatójából (2023. november 16.) különösen az alábbiakra:

„Az uniós audittapasztalatok alapján alkalmassági követelményként kizárólag a szerződés teljesítéséhez kulcsfontosságú szakemberek meglétét lehetséges előírni, míg a többi szükséges szakember szerződéskötési feltételként szerepeltethető. Emellett csak olyan szakemberek bemutatását írhatja elő az ajánlatkérő, akik a szerződés tárgyához közvetlenül kapcsolódnak, és akiknek a tapasztalata a teljesítés szempontjából alapvető fontosságú.”

44. A Döntőbizottság a fentiekre tekintettel megállapította, hogy az ajánlatkérő a fentiekben részletezett alkalmassági követelmény előírásával nem sértette meg a Kbt. 65. § (3) bekezdését. A beszerezni kívánt ingatlan értékbecslési szolgáltatást nagyszámú ingatlan tekintetében, rövid teljesítési határidővel kell ellátni. A Döntőbizottság álláspontja szerint az ajánlatkérő előírásai alapján megállapítható, hogy a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükség van 6 ingatlanbecslő szakemberre, indokolt volt az ajánlatkérő előírása, amely szerint az egyes részek között nem megengedett az átfedés a szakembereket érintően. Az előírás nem volt túlzó.

A Döntőbizottság a döntése meghozatala során figyelembe vette az ajánlatkérő észrevételét, amely szerint adott megyében egyidőben legfeljebb 10 darab ingatlan megrendelését folytatja le, amelynek nyomán számszerűsítve: amennyiben a 6 részben és mind a 12 megyében ugyanazon szakember kerülne bevonásra - ahogyan annak szükségességét a későbbiekben írtak alapján a jogszabályi környezet is megköveteli - 120 darab értékbecslés 5 munkanapon

belüli teljeskörű elkészítése válna szükségessé, amely nem csak a helyszíni szemle elvégzését foglalja magába, de megköveteli a további adatok beszerzését (ingatlan-nyilvántartásbeli, összehasonlításra alkalmas ingatlanok, lokációs adatok teljeskörű beszerzését).

45. A Döntőbizottság a fentiek alapján, az 1. kezdeményezési elemet érintően megállapította, hogy az ajánlatkérő nem sértette meg a Kbt. 65. § (3) bekezdését.

46. A 2. kezdeményezési elem körében a kezdeményező azt állította, hogy az ajánlatkérő jogsértően járt el a bírálat során, amikor nem biztosította a hiánypótlás lehetőségét a City-Form 2000 Kft. részére, hogy a 2-6. részek tekintetében új szakembert mutasson be.

47. Az ajánlatkérő a 2. kezdeményezési elemet érintően arra az álláspontra helyezkedett, hogy az M.2) alkalmassági követelményt kizárólag a végzettség és szakmai tapasztalat képezte, a további előírások, így a szakemberek közötti átfedés tilalma nem alkalmassági követelményként kerültek meghatározására, hanem az érvényes ajánlattétel egyéb feltételeként. Erre figyelemmel a Kbt. 71. § (9) bekezdésében foglaltak alapján nem volt jogszerű lehetőség arra, hogy az City-Form 2000 Kft. hiánypótlásban szakembert cseréljen, hiszen a szakember cseréje nem az alkalmassági követelménynek való nem megfelelés miatt volt szükséges.

48. A Döntőbizottság a 2. kezdeményezési elemet érintően lefolytatott vizsgálat kapcsán elsőként arra mutat rá, hogy nem fogadta el az ajánlatkérő előadását, amely szerint azért nem biztosította a hiánypótlás lehetőségét, mivel a szakemberek közötti átfedés nem az alkalmassági követelménnyel kapcsolatos, hanem az érvényes ajánlattétellel kapcsolatos egyéb feltétel volt.

A Döntőbizottság rámutat, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárásban nem, csak a jogorvoslati eljárás során helyezkedett a fenti álláspontra.

Az ajánlatkérő a vizsgált – szakemberek közötti átfedést tiltó – feltételt egyértelműen az M.2) alkalmassági követelményként írta elő. Az M.2) alkalmassági minimumkövetelmény így szerepel a felhívásban: „Ajánlattevőnek részeként szükséges bemutatni 1 főt az M.2) alkalmassági követelményre. A szakemberek között az átfedés nem lehetséges.”

49. Az ajánlatkérő a 2023. december 5-én megküldött hiánypótlási felhívásban is – egyebek mellett – úgy fogalmazott, hogy az ajánlattevőnek részenként szükséges bemutatni egy főt az alkalmassági követelményre, azonban a City-Form 2000 Kft. valamennyi rész vonatkozásában ugyanazon szakemberrel igazolta az alkalmasságát.

50. Az ajánlatkérő fenti előírásai alapján a Döntőbizottság nem tudott mást megállapítani, csak azt, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás során maga is az M.2) alkalmassági követelmény körébe tartozó előírásként tekintett a szakemberek közötti átfedést tiltó előírásra.

51. A Döntőbizottság a fentiek alapján – a kezdeményezővel egyezően – megállapította, hogy a tárgyi esetben fennállt a szakemberek hiánypótlás keretében történő módosításának a jogszerű lehetősége. Az ajánlatkérő egyértelműen úgy fogalmazott mind a közbeszerzési dokumentumokban, mind a 2023. december 5-i hiánypótlási felhívásban, hogy az alkalmassági követelményre részenként szükséges bemutatni egy fő szakembert. A közbeszerzési eljárás lefolytatása idején hatályos Kbt. 71. § (9) bekezdése kifejezetten lehetővé teszi az alkalmassági követelménynek való megfelelés miatt bemutatni kért szakember hiánypótlás során történő cseréjét, ezért az ajánlatkérő jogszerű eljárás esetén nem zárhatta volna ki ennek lehetőségét a City-Form 2000 Kft. tekintetében.

52. Az ajánlatkérő abban az esetben járt volna el jogszerűen, amennyiben a Kbt. 71. § szerinti hiánypótlási felhívás keretében bemutatott szakembereket érintően lefolytatta volna a bírálatot és ezt követően hozza meg döntését a 2-6. részekben a City-Form 2000 Kft. ajánlata érvényességét vagy érvénytelenségét illetően.

53. A Döntőbizottság a fentiek alapján a 2. kezdeményezési elemet érintően megállapította, hogy az ajánlatkérő a Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdéseire figyelemmel megsértette a Kbt. 71. § (9) bekezdését.

54. A Döntőbizottság a 3. kezdeményezési elemet érintően lefolytatott vizsgálat körében rámutat, hogy a kezdeményező megsértett jogszabályhelyként a Kbt. 69. § (1)-(3) bekezdéseit jelölte meg, míg a jogsértés megvalósulását abban látta, hogy az ajánlatkérő a City-Form 2000 Kft. 1-6. részekre benyújtott ajánlatát az 1. rész esetében önkényesen érvényesnek, míg a 2-6. részekben érvénytelennek minősítette.

55. A Döntőbizottság áttekintette a közbeszerzési dokumentumok ajánlatok bírálatára és értékelésére vonatkozó előírásait és a Kbt. felhívott rendelkezéseit és az alábbiakat állapította meg.

Az ajánlatkérő az ajánlatok előzetes vizsgálatával kapcsolatban azt írta elő, hogy az ajánlatok elbírálása során az ajánlatkérő megvizsgálja, hogy az ajánlatok megfelelnek-e a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek. Az ajánlatkérő megállapítja, hogy mely ajánlat érvénytelen, és hogy van-e olyan gazdasági szereplő, akit az eljárásból ki kell zárni.

Az ajánlatkérő az ajánlatok értékelésével kapcsolatban azt írta elő, hogy az ajánlatokat részajánlatonként a Kbt. 76. § (2) bekezdés c) pontja szerint, a legjobb ár- érték arány értékelési szempont alapján bírálja el. Az adott rész nyertese az az ajánlattevő, amely az ajánlatkérő részére a közbeszerzési dokumentumokban meghatározott feltételek alapján, a legjobb ár-érték arány értékelési szempontja szerint a legkedvezőbb érvényes ajánlatot tette.

56. A Döntőbizottság a fentiek alapján megállapította, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumok ajánlatok bírálatára és értékelésére vonatkozó pontjaiban nem tett a részajánlatok bírálata sorrendjével kapcsolatos előírást.

57. A Döntőbizottság megvizsgálta a Kbt. 69. § (1)-(3) bekezdéseit és megállapította, hogy azok nem tartalmazzák az ajánlatok bírálata sorrendjével kapcsolatos előírást.

58. A Döntőbizottság a fentiek alapján megállapította, hogy az ajánlatkérő sem a közbeszerzési dokumentumok előírásait sem a Kbt. 69. § (1)-(3) bekezdéseit nem sértette meg azzal, hogy az ajánlatokat részenként sorrendben bírálta el.

59. A fentiekben lefolytatott vizsgálat alapján a Döntőbizottság a 3. kezdeményezési elemet érintően megállapította, hogy az ajánlatkérő nem sértette meg a Kbt. 69. § (1)-(3) bekezdéseit azzal, hogy a City-Form 2000 Kft. 1-6. részekre benyújtott ajánlatát az 1. rész esetében érvényesnek míg a 2-6. részekben érvénytelennek minősítette.

60. A Döntőbizottság a 4. kezdeményezési elem körében azt vizsgálta, hogy a City-Form 2000 Kft. 1. részben benyújtott referencianyilatkozata alapján megállapítható volt-e, hogy az abban megjelölt értékelési tevékenység milyen tárgy tekintetében valósult meg.

61. A Döntőbizottság megvizsgálta a közbeszerzési dokumentumok előírásait és megállapította, hogy az ajánlatkérő az M.1) alkalmassági követelmény tekintetében írta elő,

hogy az ajánlattevő mutassa be az ajánlati felhívás feladását megelőző 3 évben befejezett, de legfeljebb 6 éven belül megkezdett, a közbeszerzés tárgya szerinti szolgáltatást.

Az ajánlatkérő kifejezetten előírta, hogy az igazolásban olyan részletességgel kell megjelölni a szolgáltatás tárgyát és mennyiségét, hogy abból az alkalmassági követelménynek való megfelelés megállapítható legyen.

62. A Döntőbizottság megvizsgálta a City-Form 2000 Kft. ajánlatát és megállapította, hogy az ajánlattevő az M.1) alkalmassági feltételnek az alábbiak szerint bemutatott szolgáltatásokkal kívánt megfelelni.

Teljesítés ideje (kezdés és befejezés év/hónap/nap)	Szerződést kötő másik fél neve és székhelye	Szerződés tárgya	Szolgáltatás mennyisége
2020.12.01-2023.10.01	MNV Zrt 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.	keretszerződés szerint szerződés-szerűen határidőre elkészített és elfogadott értébecslések	2155 db
2020.12.01-2023.10.01	Mkk Zrt. 1138 Bp. Tomori u 34.	keretszerződés szerint szerződés-szerűen határidőre elkészített és elfogadott értébecslések	851 db
2020.12.01-2023.10.01	Intrum Zrt. 1139 Bp. Fiastyúk u 4-8	keretszerződés szerint szerződés-szerűen határidőre elkészített és elfogadott értébecslések	728 db
2020.12.01-2023.10.01	Magyar Posta Zrt. 1138 Budapest, Dunavirág u. 2-6	keretszerződés szerint szerződés-szerűen határidőre elkészített és elfogadott értébecslések	224 db

63. A Döntőbizottság a közbeszerzési dokumentumok előírásai alapján megállapította, hogy az ajánlatkérő az M.1) alkalmassági követelmény tekintetében kifejezetten a közbeszerzés tárgya szerinti szolgáltatás ismertetését kérte. A közbeszerzés tárgya szerinti szolgáltatás ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás volt.

A Döntőbizottság megállapította, hogy az ajánlatkérő oly módon kérte benyújtani az M.1) alkalmassági követelménynek való megfelelést igazoló referencianyilatkozatot, hogy abból a megjelölt szolgáltatás tárgya megállapítható legyen.

64. A Döntőbizottság a fentiek alapján megállapította, hogy a City-Form 2000 Kft. nem a közbeszerzési dokumentumokban rögzítetteknek megfelelően nyújtotta be az M.1) alkalmassági feltételhez kapcsolódó referenciaigazolást, ugyanis abból nem tűnt ki, hogy az ajánlattevő milyen tárgy tekintetében végezte el a nyilatkozat szerinti értébecslési tevékenységet.

65. Tekintettel arra, hogy a City-Form 2000 Kft. nem a közbeszerzési dokumentumokban rögzítetteknek megfelelően nyújtotta be a referenciaigazolást, az ajánlatkérőnek a Kbt. 71. § szerinti hiánypótlási felhívás keretében fel kellett volna hívnia az ajánlattevőt, hogy olyan nyilatkozatot csatoljon, amelyből egyértelműen megállapítható, hogy a megjelölt értébecslési tevékenység a közbeszerzés tárgya szerinti ingatlanvagyon értékelési szolgáltatás volt. Az ajánlatkérő csak ezen eljárási cselekmény foganatosítását követően kerülhetett volna abba a helyzetbe, hogy megalapozott döntést hozzon a City-Form 2000 Kft. ajánlata érvényessége/érvénytelensége kérdésében.

66. A Döntőbizottság a fentiek alapján a 4. kezdeményezési elem körében eljárva megállapította, hogy az ajánlatkérő a Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdésére figyelemmel megsértette a Kbt. 71. § (1) bekezdését.

67. A Döntőbizottság az 5. kezdeményezési elem körében azt vizsgálta, hogy az ajánlatkérő jogszerűen folytatta-e le a bírálatot a közbeszerzési eljárás 2. részében, amikor a "BIBLIO-MARKT" Kft. ajánlatát érvénytelenné nyilvánította abból az okból, hogy a 2. értékelési részszerpontra tett ajánlat alátámasztására bemutatott többlettapasztalat és az M.2) alkalmassági követelményre bemutatott tapasztalat időtartamai átfedésben vannak egymással, nem kerültek jól elhatárolásra.

68. Az ajánlatkérő az 5. kezdeményezési elemmel kapcsolatban arra mutatott rá a jogorvoslati eljárás során benyújtott észrevételében, hogy egyértelműen rögzítette az átfedésre vonatkozó tilalmat, azaz azt, hogy szükséges elkülöníteni az alkalmasság körében bemutatott tapasztalatot az értékelés körében bemutatott többlettapasztalattól. A "BIBLIO-MARKT" Kft. ajánlattevő által benyújtott önéletrajzban nem kerültek egyértelműen elkülönítésre a tapasztalatok.

68. A Döntőbizottság megvizsgálta a közbeszerzési dokumentumok előírásait és megállapította, hogy az ajánlatkérő a felhívás II.2.5) pontjában a 2. értékelési szempont körében az M.2) alkalmassági követelmény igazolására bemutatott szakember szakmai többlettapasztalatát értékelte. Az M.2) alkalmassági követelménynek való megfeleléshez 12 hónap ingatlanok értékbecslésére vonatkozó tapasztalatot kellett igazolni.

Az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumok II.8. pontjában a 2. értékelési szemponttal összefüggésben azt rögzítette, hogy az értékelés során figyelembe vehető tapasztalatnak ingatlanok értékelésével kapcsolatos szakmai tapasztalatnak kell lennie, az értékelési részszerpontra bemutatott tapasztalati idő nem lehet átfedésben az alkalmassági követelmény igazolására bemutatott időszakkal.

69. A Döntőbizottság ezt követően megvizsgálta a "BIBLIO-MARKT" Kft. 2. részre benyújtott ajánlatát és megállapította, hogy az ajánlattevő az M.2) alkalmassági követelményre bemutatott a Benefit Care Kft. megbízásából 2021.08.-2022.07. között 12 hónap szakmai tapasztalatot.

Az M.2.) alkalmassági követelményen felüli, a 2. értékelési szempontra bemutatott szakmai többlettapasztalat a "BIBLIO-MARKT" Kft. megbízásából 2022.08.-2023.07. között 12 hónap.

A Döntőbizottság rámutat továbbá, hogy a 2021.08.-2023.11. közötti időintervallumból a fentiek következtében további 4 hónap szakmai tapasztalat marad fenn, figyelemmel a közbeszerzési dokumentáció II.8. fejezetében rögzített azon rendelkezésre is, mely szerint minden megkezdett hónap egész hónapnak számít.

70. A Döntőbizottság a fentiek alapján megállapította, hogy a "BIBLIO-MARKT" Kft. 2. részre benyújtott ajánlata e tekintetben érvényes volt, a 12 hónap alkalmasság és a 12 hónap többlettapasztalat teljesült.

71. A Döntőbizottság az 5. kezdeményezési elemet érintően megállapította, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdéseire figyelemmel és a 73. § (1) bekezdés d) és e) pontjait, ugyanis a hiánypótlás teljesítését követően megállapítható volt, hogy a "BIBLIO-MARKT" Kft. 2. részre benyújtott ajánlata érvényes.

72. A Döntőbizottság a fentiek alapján a Kbt. 145. § (2) bekezdésében biztosított hatáskörében eljárva a Kbt. 165. § (2) bekezdés b) pont alapján az 1. és a 3. kezdeményezési elemeket érintően a jogsértés hiányát állapította meg. A Döntőbizottság a 2., 4. és 5. kezdeményezési elemeket érintően a Kbt. 165. § (2) bekezdés d) pont alapján megállapította a jogsértés megtörténtét és alkalmazta a Kbt. 165. § (3) bekezdés d) pont szerinti jogkövetkezményt, bírságot szabott ki.

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

74. 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.

75. A Döntőbizottság az ajánlatkérővel szemben a határozatában megállapított jogsértések okán bírság kiszabását tartotta indokoltnak. A Döntőbizottság az ajánlatkérővel szemben, a 2., 4. és 5. kezdeményezési elemeket érintően megállapított jogsértések okán kiszabott bírság összegének megállapítása során értékelte a közbeszerzés tárgyát és becsült értékét (55.970.260.-Ft). A Döntőbizottság a bírság mértékének megállapítása során figyelembe vette a jogsértések súlyát, és azokat súlyosnak ítélte, ugyanis az ajánlatkérő több esetben is jogsértő módon járt el az ajánlatok bírálata során és ez befolyást gyakorolt az eljárást lezáró döntésre. A Döntőbizottság értékelte, hogy a megállapított jogsértések nem reparálhatók. A Döntőbizottság az ügyfeleket érintően azonban nem talált arra utaló körülményt, hogy a jogsértések nyilvánvalóan szándékosak lettek volna. A Döntőbizottság mindezek mellett tekintettel volt arra is, hogy az ajánlatkérővel szemben nem állapított meg jogsértést korábban az adott közbeszerzés vonatkozásában. A Döntőbizottság értékelte a jogsértéseket követően eltelt relatíve hosszabb időtartamot. A Döntőbizottság figyelembe vette továbbá azt a körülményt is, hogy a jelen közbeszerzés támogatásból valósult meg, így a jogsértésekhez más szerv eljárásában a támogatás visszafizetésére vonatkozó szankció kapcsolódhat.

76. Fentiek alapján a Döntőbizottság az eset összes körülményét figyelembe véve a rendelkező részben meghatározott bírságot szabta ki az ajánlatkérővel szemben. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a megállapított bírságok jóval alatta maradnak a Kbt. 165. § (4) bekezdésében meghatározott százalékos arányszámnak.

78. A Döntőbizottság a Kbt. 145. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 125. § (1) bekezdése alapján rendelkezett az eljárási költségek viseléséről.

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

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

B u d a p e s t, 2025. június 30.

Dr. Petró Szilvia sk
közbeszerzési biztos,
az eljáró tanács elnöke

Söpkéz Gusztávné sk
közbeszerzési biztos

Dr. Fáry Zoltán sk
közbeszerzési biztos

A kiadmány hitelül:

Kovács Krisztián
titkárságvezető

Kapják:

1. Ajánlatkérő képviselője (kizárólag elektronikus úton)
2. Kezdeményező képviselője (kizárólag elektronikus úton)
3. Közbeszerzési Hatóság Titkársága (kizárólag elektronikus úton)