



**KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG  
KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG**

*1026 Budapest, Riadó u. 5.*

*Tel.: 06-1/882-8594*

*Elektronikus kapcsolattartás: kozbeszerzes.hu*

---

**Iktatószám:** D.496/12/2025

**A tanács tagjai:** Pulainé Dr. Horváth Hajnalka közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke,  
Berekméri Ágnes közbeszerzési biztos, Dr. Kriston Kinga közbeszerzési biztos

**A kérelmező:** Jánosik és Társai Ipari, Szolgáltató és Karbantartó Kft.  
(Budapest, Attila utca 34.)

**A kérelmező képviselője:** Dr. Barna Orsolya ügyvéd, felelős akkreditált  
közbeszerzési szaktanácsadó  
(Budapest, Bognár u. 6/B.)

**Az ajánlatkérő:** Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.  
(Siófok, Tanácsház utca 7.)

**Az ajánlatkérő képviselője:** Dr. Orbán Krisztina kamarai jogtanácsos  
Univerzál Beszerző Kft  
(Budapest, Hamzsabégi út 37.)

**A közbeszerzés tárgya, értéke:** Takarítási szolgáltatások beszerzése DRV-  
DMRV, 2 - Takarítási szolgáltatások – DMRV Zrt. telephelyei, 114.879.732.-Ft

**Az eljárás EKR azonosítószáma:** EKR000419592025

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

**V É G Z É S-t.**

A Döntőbizottság a jogorvoslati eljárást megszünteti.

A Döntőbizottság felhívja a Közbeszerzési Hatóság Titkárságát, hogy a kérelmező számlájára a jelen határozat megküldésétől számított 8 napon belül utaljon vissza 736.748.-Ft, azaz hétszázharminchatezer-hétszáznegyvennyolc forint igazgatási szolgáltatási díjat.

A jogorvoslati eljárás során felmerült további költségeiket az ügyfelek maguk viselik.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye. A végzés elleni közigazgatási perben kereseti kérelem terjeszthető elő, a végzés kézbesítésétől számított nyolc napon belül. A kereseti kérelmet a Fővárosi Törvényszékhez kell címezni, de a Döntőbizottsághoz kell elektronikus úton benyújtani.

**I N D O K O L Á S**

**A jogorvoslat alapjául szolgáló tényállás**

1. Az ajánlatkérő 2025. március 20. napján a Kbt. szerinti uniós, nyílt közbeszerzési eljárást indított, az eljárást megindító felhívás TED: 259023-2025 iktatószám alatt jelent meg.

## 2. A felhívás releváns részei:

### II.1.4) Közbeszerzés leírása:

Takarítási szolgáltatások beszerzése: a víziközmű-szolgáltató társaságok elhelyezésére szolgáló objektumok takarítása és kapcsolódó ingatlankezelési szolgáltatások teljesítése 2 részben (az ország területén összesen 34 876 m<sup>2</sup> takarítandó alapterület tekintetében) az ajánlatkérési dokumentáció részét képező Műszaki leírás szerint.

Részek:

1. rész: DRV Zrt. telephelyei: 27.580 m<sup>2</sup>

2. rész: DMRV Zrt. telephelyei: 7.296 m<sup>2</sup>

A takarítási feladatok minden esetben iroda, vizesblokk, egyéb beltéri területek takarítási feladatainak ellátását jelenti, nem terjednek ki kültéri területek (udvar, parkoló) takarítási feladataira.

### II.1.8) A teljesítés helye:

A teljesítés fő helyszínei az 1. ajánlati részben: Fejér, Somogy, Veszprém, Zala, Baranya, Tolna megye - A teljesítés helyszíneit részletesen a közbeszerzési dokumentumok tartalmazzák.

A teljesítés fő helyszíne a 2. ajánlati részben: Pest megye, Nógrád megye - A teljesítés helyszíneit részletesen a közbeszerzési dokumentumok tartalmazzák.

### II.2.4) Közbeszerzés leírása:

1. rész

DRV Zrt. területén található 64 db telephelyének takarítása 27.580 m<sup>2</sup> területen. A takarítási feladatok magukba foglalják a napi, heti rendszeres takarítási feladatokat, a nagytakarítási feladatokat (a felmerülő igényeknek megfelelően, de évi maximum 2 alkalommal), valamint Ajánlatkérő eseti megrendelése alapján a rendkívüli és a sürgős prioritású rendkívüli takarítási feladatokat. A takarítási feladatok minden esetben iroda, vizesblokk, egyéb területek takarítási feladatainak ellátását jelentik, nem terjednek ki külső (udvar, parkoló) takarítási munkákra.

A Szerződéses keretösszeg a napi, heti takarítási feladatok (mint alapszolgáltatások) vonatkozásában: nettó 290 613 454 Forint, melynek 70%-ra Ajánlatkérő lehívási kötelezettséget vállal.

Az átalánydíj magába foglalja a nyertes AT által biztosítandó töltőanyagok (papír kéztörölő, WC papír, folyékony szappan, kézfertőtlenítő stb.) rendelkezésre bocsátását a teljesítés teljes időtartama alatt. Az ajánlat részeként ajánlattevő köteles benyújtani a szerződés teljesítése alatt alkalmazott töltőanyagokra vonatkozó nyilatkozatot, amely a Műszaki leírás 2. számú melléklete. A teljesítés elszámolásának alapját valamennyi esetben az egységárak képezik.

A teljes takarítandó területből a szennyvíztisztító telepek 5 905 m<sup>2</sup> és laboratóriumi helyiségek kommunális használatú helyiségeinek területe 1 000 m<sup>2</sup>.

A takarítási feladatokkal kapcsolatos további részletek (egyres telephelyek területadatai, takarítás időpontja stb.) a dokumentáció részét képező műszaki leírásban és a szerződéstervezetben találhatóak.

2. rész

DMRV Zrt. területén található 12 db telephelyének takarítása 7.296 m<sup>2</sup> területen. A takarítási feladatok magukba foglalják a napi, heti rendszeres takarítási feladatokat, a nagytakarítási feladatokat (a felmerülő igényeknek megfelelően, de évi maximum 2 alkalommal), valamint Ajánlatkérő eseti megrendelése alapján a rendkívüli és a sürgős prioritású rendkívüli takarítási feladatokat. A takarítási feladatok minden esetben iroda, vizesblokk, egyéb területek takarítási feladatainak ellátását jelentik, nem terjednek ki külső (udvar, parkoló) takarítási munkákra.

A Szerződéses keretösszeg a napi, heti takarítási feladatok (mint alapszolgáltatások) vonatkozásában: nettó 149 343 652 Forint, melynek 70%-ra Ajánlatkérő lehívási kötelezettséget vállal. Az átalánydíj magába foglalja a nyertes AT által biztosítandó töltőanyagok (papír kéztörölő, WC papír, folyékony szappan, kézfertőtlenítő stb.) rendelkezésre bocsátását a teljesítés teljes időtartama alatt. Az ajánlat részeként ajánlattevő köteles benyújtani a szerződés teljesítése alatt alkalmazott töltőanyagokra vonatkozó nyilatkozatot, amely a Műszaki leírás 2. számú melléklete. A teljesítés elszámolásának alapját valamennyi esetben az egységárak képezik.

A teljes takarítandó területből a szennyvíztisztító telepek és/vagy laboratóriumi helyiségek kommunális használatú helyiségeinek területe 1.060 m<sup>2</sup>.

A takarítási feladatokkal kapcsolatos további részletek (egyes telephelyek területadatai, takarítás időpontja stb.) a dokumentáció részét képező műszaki leírásban és a szerződéstervezetben találhatóak.

#### II.2.5) Értékelési/Odaítélési szempontok

1. Napi és heti takarítás ajánlati ára (nettó Ft/összes telephely/hó) 60
2. Nagytakarítás díja: (nettó Ft/alkalom) 10
3. Rendkívüli takarítási feladatok díja: (nettó Ft/óra) 5
4. Sürgős prioritású rendkívüli takarítási feladatok díja: nettó Ft/óra) 5
5. A napi és heti takarítási feladatok, mint rendszeres szolgáltatások vonatkozásában a szerződéskötés időpontjában nem meghatározott, újonnan bevonásra kerülő teljesítési helyszín(ek) esetén alkalmazandó nettó vállalkozói egységár (nettó Ft/négyzetméter) 5
6. Ajánlattevő rendelkezik-e a teljesítéshez szükséges gépek, berendezések javítását végző szervizzel, ahol a meghibásodott berendezések javítására, vagy cseréjére 1 munkanapon belül sor kerülhet (igen/nem) 5
7. Ajánlattevő rendelkezik Pandémiás tervvel (igen/nem) 5
8. A felhívás M.3) pontja szerinti alkalmassági követelmény tekintetében bemutatott szakember szakmai többlettapasztalati ideje (0-36 hónap) 5

II.2.7) A szerződés, a keretmegállapodás vagy a dinamikus beszerzési rendszer időtartama: 12 hónap

A szerződés meghosszabbításának maximális száma: 1

#### III.4.1) Alkalmassági követelmény(ek):

Alkalmassági követelmény ismertetése:

1. rész: M.1) Alkalmatlan AT, ha nem rend. az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított 3 évben teljesített legalább egybefüggően 12 hó időtartamú, napi rendszerességű, az 1. rész vonatkozásában egyidőben legalább 3 vármegyében legalább 40 különböző postai címen található létesítményben végzett, napi rendszerességű létesítménytakarítási szolgáltatások ellátására szolgáló referenciával, melyben a takarított terület együttes nagysága legalább 20 000 m<sup>2</sup> belső terület.

2. rész: M.1) Alkalmatlan AT, ha nem rend. az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított 3 évben teljesített legalább egybefüggően 12 hó időtartamú, napi rendszerességű, a 2. rész vonatkozásában egyidőben legalább 5 különböző postai címen található létesítményben végzett, napi rendszerességű létesítménytakarítási szolgáltatások ellátására szolgáló referenciával, melyben a takarított terület együttes nagysága legalább 4 500 m<sup>2</sup> belső terület.

Valamennyi rész tekintetében:

M.1.) – M.5) A 321/2015. (X. 30.) K.r. 1. § (1) bekezdése alapján az ajánlattevőnek az ajánlatában a Kbt. Második része szerint lefolytatott közbeszerzési eljárásban ajánlatának benyújtásakor a II. Fejezetnek megfelelően, az EEKD benyújtásával kell előzetesen igazolnia, hogy megfelel a Kbt. 65. § alapján az ajánlatkérő által meghatározott alkalmassági követelményeknek. A K.r. 2. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (5) bekezdése alapján ajánlattevőnek az alkalmassági követelmények előzetes igazolására az EEKD IV. rész „α” pontját kell kitölteni. Ajánlatkérő tehát nem kéri a formanyomtatvány IV. részében szereplő részletes információk megadását, így a részletes alkalmassági követelményeket nem tünteti fel a formanyomtatványban.

A Kbt. 69. § (4)-(7) bekezdései alapján az alkalmassági követelményekre vonatkozó igazolások benyújtására felhívott gazdasági szereplőnek a K.r. IV. Fejezetnek megfelelően kell igazolnia, hogy megfelel az ajánlatkérő által meghatározott alkalmassági követelményeknek az alábbiak szerint:

M.1) és M.2) A 321/2015. Korm. rendelet 21. § (3) bekezdés a) pontja alapján az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított 36 hónap legjelentősebb, közbeszerzés tárgya szerinti szolgáltatásairól. A referencia nyilatkozatnak, illetve referenciaigazolásnak tartalmaznia kell legalább:

- a szerződést kötő másik fél nevét, székhelyét,
- a kapcsolattartó nevét és elérhetőségét (telefonszám és e-mail cím),
- a szolgáltatás tárgyát és mennyiségét olyan részletezettséggel, hogy abból kétséget kizáróan megállapítható legyen az előírt minimumkövetelményeknek való megfelelés,
- a teljesítés idejét (a kezdő és befejező időpontot év/hó/nap részletezettséggel)
- nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a teljesítés az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően történt-e,
- valamint minden olyan adatot, mely alapján az alkalmassági követelménynek való megfelelés megállapítható.

Amennyiben a referenciaigazolás / nyilatkozat szerinti szerződés tárgya bővebb, mint a közbeszerzés tárgya, akkor a referenciaigazolásban / nyilatkozatban meg kell adni a közbeszerzés tárgyára vonatkozó mennyiségi adatot.

Amennyiben egy gazdasági szereplő referenciaként olyan korábbi tevékenységet kíván bemutatni, amelyben konzorcium vagy projektársaság tagjaként teljesített, abban az esetben az Ajánlatkérő csak azt fogadja el az alkalmasság igazolásaként, amely konzorciumi tagként vagy projektársaság tagjaként saját hányadban kielégíti az előírt alkalmassági feltételeket, figyelemmel a Kbt. 140. § (9) bekezdésében meghatározottakra is. A Kbt. 140. § (9) bekezdése alapján a projektársaság teljesítését az alkalmasság igazolására referenciaként a projektársaság mindazon tulajdonosai bemutatathatják, akik a teljesítésben ténylegesen részt vettek - a részvétel mértékéig -, akkor is, ha a projektársaság időközben megszűnt.

Amennyiben az alkalmasság igazolása a vizsgált időszakon túlnyúló szerződéssel történik, az alkalmasság igazolása körében csak a vizsgált időszakra eső igazolt részteljesítés vehető figyelembe, ezért az igazolás során a megadott időszakra vonatkozó adatokat kell megadni.

A Kbt. 65. § (7) bek. alapján az előírt alkalmassági követelményeknek 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 a felhívás vonatkozó pontjának megjelölésével azon alkalmassági követelményt, melynek igazolása érdekében Ajánlattevő ezen szervezet erőforrására vagy arra is támaszkodik. Ajánlatkérő felhívja a figyelmet a Kbt. 65. § (7) bekezdésében foglaltakra, miszerint a Kbt. 65. § (8) bekezdésben foglalt eset kivételével csatolni kell az ajánlatban vagy részvételi jelentkezésben 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.

Az előírt alkalmassági követelménynek a közös ajánlattevők együttesen is megfelelhetnek. Azon követelményeknek, amelyek értelemszerűen kizárólag egyenként vonatkoztathatóak a gazdasági szereplőkre, az együttes megfelelés lehetősége értelmében elegendő, ha közülük egy felel meg.

AK hivatkozik a K.r.24. § (1) bek.-re.

Ajánlatkérő felhívja a figyelmet a Kbt. 65. § (6)-(7), (9), (11), (12) a Kbt. 69. § (11a) bekezdéseire.

Ajánlatkérő az alkalmassági követelményeket a 321/2015. (X.30.) Korm. rendelet 28. §-ban és a 36. §-ban meghatározott minősített ajánlattevők hivatalos jegyzékében való szereplés kritériumainál szigorúbban határozta meg.

A létesítménytakarítás tekintetében „létesítmény” alatt Ajánlatkérő a következőt érti: egységes üzemeltetés alatt álló, adott földrajzi helyen elhelyezkedő épület vagy épületek összessége, amelyek magukban foglalnak irodai épületeket és ipari létesítményeket függetlenül azok rendeltetési céljától. Az egy telephelyen található épületek, helyiségek (iroda, ipari létesítmények, szociális blokk, étkező helyiségek és bármely típusú rendeltetési célt szolgáló épület, valamint ezek rendeltetésszerű használatát biztosító, a létesítmény területén lévő egyéb helyiségek) egy létesítménynek számítanak.

1. rész: M.2) Alkalmatlan Ajánlattevő a szerződés teljesítésére, ha nem rendelkezik az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított 3 évben teljesített, de legfeljebb 6 éven belül megkezdett, az 1. ajánlati részben legalább 600 m<sup>2</sup> nagyságú szennyvíztisztító telepek takarítására vonatkozó referenciával.

2. rész: M.2) Alkalmatlan Ajánlattevő a szerződés teljesítésére, ha nem rendelkezik az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított 3 évben teljesített, de legfeljebb 6 éven belül megkezdett, a 2. ajánlati részben legalább 500 m<sup>2</sup> nagyságú szennyvíztisztító telepek takarítására vonatkozó referenciával.

Valamennyi rész tekintetében:

M.1.) – M.5) A 321/2015. (X. 30.) K.r. 1. § (1) bekezdése alapján az ajánlattevőnek az ajánlatában a Kbt. Második része szerint lefolytatott közbeszerzési eljárásban ajánlatának benyújtásakor a II. Fejezetnek megfelelően, az EEKD benyújtásával kell előzetesen igazolnia, hogy megfelel a Kbt. 65. § alapján az ajánlatkérő által meghatározott alkalmassági követelményeknek. A K.r. 2. § (1) bekezdés c) pontja, valamint (5) bekezdése alapján ajánlattevőnek az alkalmassági követelmények előzetes igazolására az EEKD IV. rész „a” pontját kell kitölteni. Ajánlatkérő tehát nem kéri a formanyomtatvány IV. részében szereplő részletes információk megadását, így a részletes alkalmassági követelményeket nem tünteti fel a formanyomtatványban.

A Kbt. 69. § (4)-(7) bekezdései alapján az alkalmassági követelményekre vonatkozó igazolások benyújtására felhívott gazdasági szereplőnek a K.r. IV. Fejezetnek megfelelően kell igazolnia, hogy megfelel az ajánlatkérő által meghatározott alkalmassági követelményeknek az alábbiak szerint:

M.1) és M.2) A 321/2015. Korm. rendelet 21. § (3) bekezdés a) pontja alapján az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított 36 hónap legjelentősebb, közbeszerzés tárgya szerinti szolgáltatásairól. A referencia nyilatkozatnak, illetve referenciaigazolásnak tartalmaznia kell legalább:

- a szerződést kötő másik fél nevét, székhelyét,
- a kapcsolattartó nevét és elérhetőségét (telefonszám és e-mail cím),

- a szolgáltatás tárgyát és mennyiségét olyan részletezettséggel, hogy abból kétséget kizáróan megállapítható legyen az előírt minimumkövetelményeknek való megfelelés,
- a teljesítés idejét (a kezdő és befejező időpontot év/hó/nap részletezettséggel)
- nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a teljesítés az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően történt-e,
- valamint minden olyan adatot, mely alapján az alkalmassági követelménynek való megfelelés megállapítható.

Amennyiben a referenciaigazolás / nyilatkozat szerinti szerződés tárgya bővebb, mint a közbeszerzés tárgya, akkor a referenciaigazolásban / nyilatkozatban meg kell adni a közbeszerzés tárgyára vonatkozó mennyiségi adatot.

Amennyiben egy gazdasági szereplő referenciaként olyan korábbi tevékenységet kíván bemutatni, amelyben konzorcium vagy projektársaság tagjaként teljesített, abban az esetben az Ajánlatkérő csak azt fogadja el az alkalmasság igazolásaként, amely konzorciumi tagként vagy projektársaság tagjaként saját hányadban kielégíti az előírt alkalmassági feltételeket, figyelemmel a Kbt. 140. § (9) bekezdésében meghatározottakra is. A Kbt. 140. § (9) bekezdése alapján a projektársaság teljesítését az alkalmasság igazolására referenciaként a projektársaság mindazon tulajdonosai bemutathatják, akik a teljesítésben ténylegesen részt vettek - a részvétel mértékéig -, akkor is, ha a projektársaság időközben megszűnt.

Amennyiben az alkalmasság igazolása a vizsgált időszakon túlnyúló szerződéssel történik, az alkalmasság igazolása körében csak a vizsgált időszakra eső igazolt részteljesítés vehető figyelembe, ezért az igazolás során a megadott időszakra vonatkozó adatokat kell megadni.

A Kbt. 65. § (7) bek. alapján az előírt alkalmassági követelményeknek az Ajánlattevők bármely más szervezet (vagy személy) kapacitására támaszkodva is megfelehetnek, a közöttük fennálló kapcsolat jogi jellegétől függetlenül. Ebben az esetben meg kell jelölni az ajánlatban ezt a szervezetet és a felhívás vonatkozó pontjának megjelölésével azon alkalmassági követelményt, melynek igazolása érdekében Ajánlattevő ezen szervezet erőforrására vagy arra is támaszkodik. Ajánlatkérő felhívja a figyelmet a Kbt. 65. § (7) bekezdésében foglaltakra, miszerint a Kbt. 65. § (8) bekezdésben foglalt eset kivételével csatolni kell az ajánlatban vagy részvételi jelentkezésben a kapacitárait 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.

Az előírt alkalmassági követelménynek a közös ajánlattevők együttesen is megfelehetnek. Azon követelményeknek, amelyek értelemszerűen kizárólag egyenként vonatkoztathatóak a gazdasági szereplőkre, az együttes megfelelés lehetősége értelmében elegendő, ha közülük egy felel meg.

AK hivatkozik a K.r.24. § (1) bek.-re.

Ajánlatkérő felhívja a figyelmet a Kbt. 65. § (6)-(7), (9), (11), (12) a Kbt. 69. § (11a) bekezdéseire.

Ajánlatkérő az alkalmassági követelményeket a 321/2015. (X.30.) Korm. rendelet 28. §-ban és a 36. §-ban meghatározott minősített ajánlattevők hivatalos jegyzékében való szereplés kritériumainál szigorúbban határozta meg.

M.1) és M.2) referencia követelményben előírt alkalmassági feltételek legfeljebb kettő referenciával teljesíthetők, ugyanakkor ugyanaz a referencia bemutatható valamennyi ajánlati részben. Az M/1) alkalmasság feltétele, hogy ajánlattevő által bemutatott referenciák közül legalább egy, olyan megbízótól származik, aki szerepel a 2009/2015. (XII. 29.) Korm. határozatban felsoroltak között és a referencia tárgya létesítmény rendszeres napi takarítási feladatok elvégzésére vonatkozik. A bemutatandó referenciák teljesítése kapcsán felhívjuk Ajánlattevők figyelmét a 321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 21. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltakra. Ugyanazon referencia valamennyi ajánlati részben bemutatható. Amennyiben

Ajánlattevő több részre is tesz ajánlatot, akkor Ajánlatkérő elfogadja azt is, ha Ajánlattevő a részek közül a legnagyobb mennyiséget tartalmazó követelménynek megfelelő referenciát mutatja be.

#### III.4.4) Ajánlati biztosíték nyújtási kötelezettség:

1. Az M.1) alkalmassági követelményhez kiegészítés: Napi rendszeresség alatt, Ajánlatkérő az olyan létesítménytakarítási szolgáltatás nyújtását érti, amelynek során gazdasági szereplő az év minden munkanapján folyamatosan végzi a létesítménytakarítási szolgáltatást.

#### III.4.6) A közös ajánlatot tevő nyertesek által létrehozandó gazdasági társaság, illetve jogi személy:

A vonatkozó törvényi, rendeleti vagy közigazgatási rendelkezésre történő hivatkozás:

Valamennyi rész tekintetében:

1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól

2012. évi CLXXXV. törvény a hulladékról

20/2006. (IV. 5.) KvVM rendelet

23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet

78/2007. (IV. 24.) Korm. rendelet

2003. évi LXXXIX. törvény a környezetterhelési díjról

123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről

269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet a NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól

Valamennyi a szolgáltatási területekre vonatkozó érvényes helyi rendelet és norma

#### 3. A közbeszerzési dokumentumok az alábbiakat is tartalmazták:

15. A bírálat második részében, a Kbt. 69. § (4) bekezdése alapján az ajánlatkérő KÜLÖN FELHÍVÁSÁRA benyújtandó dokumentumok valamennyi rész tekintetében.

##### 15.2. Az alkalmassági követelmények igazolása

-M/1. és M/2. alkalmassági követelmény igazolásához ajánlattevőnek a Kbt. 65. § (1) bekezdés b) pontja és a 321/2015. (X.30.) K.r. 1. §, 5. § (1) bekezdés, 21. § (3) bekezdés a) pontja alapján az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított 3 évben teljesített, de legfeljebb 6 éven belül megkezdett, közbeszerzés tárgya szerinti szolgáltatásairól, a 321/2015. (X.30.) K.r. 22. § (1)-(2) bekezdésének megfelelő módon nyilatkozatot vagy referenciaigazolást kell csatolni, amelynek tartalmaznia kell az alábbiakat:

— a szerződést kötő másik fél megnevezése, címe (székhelye/lakcíme);

— kapcsolattartó személy neve és elérhetősége (telefonszám és/vagy e-mail cím);

— a szolgáltatás tárgyának ismertetése (olyan részletezettséggel, hogy abból az előírt alkalmassági feltételnek történő megfelelés egyértelműen megállapítható legyen – M/1.: napi rendszerességű létesítménytakarítás!; M/2.: szennyvíztisztító telepek takarítása!);

— a teljesítés ideje (kezdő és befejező időpontja év, hónap, nap pontossággal);

— a szolgáltatás mennyisége (M/1.: részenként meghatározott egybefüggő hónapszám, postai cím vagy vármegye megjelölése, a takarított terület együttes nagysága négyzetméter belső terület egységben megadva; M/2.: négyzetméter)

— nyilatkozat arról, hogy a teljesítés az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően történt.

A 321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet az alábbiakat írja elő:

22. § (1) A 21. § (1) bekezdés a) pontjának és (3) bekezdés a) pontjának esetét a Kbt. Második Része szerint lefolytatott közbeszerzési eljárásban a következő módon kell igazolni:

a) \* ha a szerződést kötő másik fél a Kbt. 5. § (1) bekezdés a)–c), valamint e) és f) pontja szerinti szervezet, illetve nem magyarországi szervezetek esetében olyan szervezet, amely a 2014/24/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv alapján ajánlatkérőnek minősül, az általa kiadott vagy aláírt igazolással;

b) ha a szerződést kötő másik fél az a) pontban foglalthoz képest egyéb szervezet, az általa adott igazolással vagy az ajánlattevő, a részvételre jelentkező, illetve az alkalmasság igazolásában részt vevő más szervezet nyilatkozatával.

4. Az ajánlatkérő 2025. április 10., 16., 24., 28. napokon kiegészítő tájékoztatást nyújtott ajánlattevők részére.

5. 2025. április 30-i ajánlattételi határidőig a két részben hat ajánlatot nyújtottak be.

1. részben: O.M.T. Controll Hungária Zrt., és a kérelmező

2. részben: Central Cleaning Kft., O.M.T. Controll Hungária Zrt., Serverin-Web Informatikai és Szolgáltató Kft. és a kérelmező

6. Az ajánlatkérő 2025. június 2-án igazolások benyújtására kérte fel az 1. részben a kérelmezőt és az O.M.T. Controll Hungária Zrt. ajánlattevőt, a 2. részben a kérelmezőt és a Serverin-Web Informatikai és Szolgáltató Kft. ajánlattevőt.

7. A kérelmező 2025. június 10-én benyújtotta a referenciaigazolásokat:

1. részben:

- Az M1 alkalmasság minimumkövetelményre becsatolta a kérelmező és a ZOL-TAK Kft., mint szerződést kötő másik fél közötti referenciaigazolást „Épületek, épületrészek, építmények és külső területek takarítása, valamint hó- és síkosságmentesítése a MÁV Magyar Államvasutak Budapest-Kelet és Dél-Alföld Nagyrégió, valamint Szolnok, Hatvan, Cegléd csomópontokhoz tartozó területek egyes állomásain és objektumain - létesítmények rendszeres napi, heti és havi takarítási feladatainak ellátása összesen 5 megye területén, mindösszesen 483 szolgálati helyen, egybefüggően 60 hónap időtartam alatt.” tárgyban.

- Az M1 alkalmasság minimumkövetelményre becsatolta a kérelmező és a Magyar Tudományos Akadémia Létesítménygazdálkodási Központ, mint megrendelő közötti referenciaigazolást „A Magyar Tudományos Akadémia Létesítménygazdálkodási Központ által kezelt ingatlanok rendszeres és időszakos takarítási feladatának és kapcsolódó szolgáltatások ellátása.” tárgyban.

- Az M2 alkalmasság minimumkövetelményre becsatolta a kérelmező és a Nestlé Hungária Kft., mint szerződést kötő másik fél közötti referenciaigazolást „Megrendelő szerencsi (23.081m<sup>2</sup>) és diósgyőri (13.829m<sup>2</sup>) élelmiszeripari gyáraiban irodai és szociális területek, valamint üzemi területek fokozott higiéniai előírásoknak megfelelő napi rendszeres takarítása.” tárgyban.

2. részben:

- Az M1 alkalmasság minimumkövetelményre becsatolta a kérelmező és a Magyar Tudományos Akadémia Létesítménygazdálkodási Központ, mint megrendelő közötti referenciaigazolást „A Magyar Tudományos Akadémia Létesítménygazdálkodási Központ által kezelt ingatlanok rendszeres és időszakos takarítási feladatának és kapcsolódó szolgáltatások ellátása.” tárgyban.

- Az M2 alkalmasság minimumkövetelményre becsatolta a kérelmező és a Nestlé Hungária Kft., mint szerződést kötő másik fél közötti referenciaigazolást „Megrendelő szerencsi (23.081m<sup>2</sup>) és diósgyőri (13.829m<sup>2</sup>) élelmiszeripari gyáraiban irodai és szociális területek,

valamint üzemi területek fokozott higiéniai előírásoknak megfelelő napi rendszeres takarítása.” tárgyban.

8. Az ajánlatkérő 2025. július 2-án közzétette az eljárás összegezését.

Érvényes ajánlatot nyújtott be az 1. részben az O.M.T. Controll Hungária Zrt. és a kérelmező. Érvényes ajánlatot nyújtott be a 2. részben a Central Cleaning Kft., az O.M.T. Controll Hungária Zrt., és a kérelmező. A Serverin-Web Informatikai és Szolgáltató Kft. ajánlata érvénytelen lett a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) és d) pontja alapján. Az 1. részben a kérelmező, a 2. részben a Central Cleaning Kft. lett a nyertes ajánlattevő. A nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tevő ajánlatkérő egyik részben sem rögzített.

9. Az O.M.T. Controll Hungária Zrt. ajánlattevő 2025. július 4-i iratbetekintését követően az 1. és 2. rész vonatkozásában 2025. július 9-án előzetes vitarendezési kérelmet nyújtott be. Álláspontja szerint az ajánlatkérő az ajánlatok értékelése és bírálata során megsértette a Kbt. 69. § (1), (2) és (3) bekezdéseit, Kbt. 73. § (1) d) pontját, amikor elmulasztotta megállapítani a kérelmező ajánlatának érvénytelenségét. A kérelmező ajánlata érvénytelen, mert az nem felel meg sem az 1. rész, sem a 2. rész vonatkozásában a felhívás III.4.1) pont M.1) és M.2) alpontja szerinti referencia követelményekre vonatkozó alkalmassági minimumkövetelménynek.

10. Az ajánlatkérő 2025. július 11-én hiánypótlási felhívást küldött a kérelmező részére mindkét részben.

A 2. részre vonatkozó hiánypótlási felhívása az alábbiakat tartalmazta:

Hiánypótlás keretében a 2. ajánlati részben kérjük ismételten szíveskedjenek benyújtani az M/1. alkalmassági követelmény alátámasztásul szolgáló M. megbízótól származó referencia igazolást oly módon, hogy abban egyértelműen kerüljön kifejtésre, hogy az elvégzett létesítménytakarítás magában foglal-e ipari létesítmény takarítást is a megbízó vonatkozásában, megjelölve az elvégzett takarítási feladatok jellegét, valamint kifejtve az épület/épületrész ipari létesítményi minőségét, továbbá megjelölve azt is, hogy a rendszeres takarítási feladatok ellátása napi takarítást jelent-e.

Amennyiben az M. megbízónak teljesített szerződés nem tartalmaz ipari létesítményt, úgy olyan referenciát alátámasztó dokumentumot szíveskedjen benyújtani, mely az alábbiakat maradéktalanul teljesíti:

- „A létesítménytakarítás tekintetében „létesítmény” alatt Ajánlatkérő a következőt érti: egységes üzemeltetés alatt álló, adott földrajzi helyen elhelyezkedő épület vagy épületek összessége, amelyek magukban foglalnak irodai épületeket és ipari létesítményeket függetlenül azok rendeltetési céljától. Az egy telephelyen található épületek, helyiségek (iroda, ipari létesítmények, szociális blokk, étkező helyiségek és bármely típusú rendeltetési célt szolgáló épület, valamint ezek rendeltetésszerű használatát biztosító, a létesítmény területén lévő egyéb helyiségek) egy létesítménynek számítanak.”

- „Az M/1) alkalmasság feltétele, hogy ajánlattevő által bemutatott referenciák közül legalább egy, olyan megbízótól származik, aki szerepel a 2009/2015. (XII. 29.) Korm. határozatban felsoroltak között és a referencia tárgya létesítmény rendszeres napi takarítási feladatok elvégzésére vonatkozik.”

11. 2025. július 14-én a kérelmező előzetes vitarendezési kérelmet nyújtott be, melyben kifogásolta, hogy az O.M.T. CONTROLL Hungária Zrt. iratbetekintési kérelme és biztosításának jogalapja, valamint az iratbetekintési jegyzőkönyv nem került közzétételre az EKR-ben, annak időpontjáról és tartalmáról információt nem kapott.

Kérte továbbá, hogy a fenti dokumentumok hiányára, továbbá az új referenciaigazolás beszerzéséhez szükséges időtartamra és a nyári szabadságolásokra való tekintettel, a hiánypótlási határidőt az ajánlatkérő hosszabbítsa meg.

12. Az ajánlatkérő 2025. július 15-én válaszolt a kérelmező O.M.T Zrt. iratbetekintésével kapcsolatos előzetes vitarendezési kérelmére.

13. A kérelmező az ajánlatkérő hiánypótlási felhívásában foglaltakat nem vitatva 2025. július 15-én a hiánypótlásában új referenciaigazolást nyújtott be mindkét részben a Magyar Posta Zrt. Infrastruktúra Igazgatóság, Ingatlanüzemeltetési és Beruházási Központ, mint megrendelő és az S.O.S. Alfa Kft., mint vállalkozó közötti referenciaigazolást „Zala és Fejér vármegye posta telephelyeinek napi és időszakos takarítási feladatainak ellátása 2023.01.01-2024.03.08-ig terjedő időszakra” tárgyban.

14. Az ajánlatkérő 2025. július 18-án válaszolt az O.M.T. Controll Hungária Zrt. előzetes vitarendezési kérelmére.

Az ajánlatkérő szerint az M/1. alkalmassági követelményre eredetileg benyújtott 1. referencia a ZOL-TAK Kft. megrendelő részére teljesített szolgáltatásokkal kapcsolatban, nem felel meg, mert a ZOL-TAK Kft. valóban nem szerepel a 2009/2015. (XII. 29.) Korm. határozatban. A 2. referencia tekintetében megállapította, hogy az MTA megbízottnak teljesített szolgáltatás nem tartalmaz igazolhatóan ipari létesítményt, bár az MTA a 2009/2015. (XII. 29.) Korm. határozat 1. mellékletében szerepel. A kérelmező hiánypótlása során benyújtott 3. referencia igazolás esetében - amely a Magyar Posta részére teljesített szolgáltatást mutatta be - azt állapította meg, hogy az sem tartalmaz egyértelműen ipari létesítmény takarítási szolgáltatást. „- Két soron került megjelölésre garázs funkciójú épület, mely a fentiekben részletezett fogalomhasználatnak nem feleltethető meg.

- A telephelyek üzleti besorolásait az ipari létesítmény tekintetében Ajánlatkérő nem tudja értelmezni.

- További két soron L.Ü. rövidítéssel került megjelölésre ajánlatkérő értelmezése szerint Logisztikai Üzem. A 161/2023. (IV. 28.) Korm. rendelet a tudományos és innovációs, a technológiai, az ipari és a logisztikai parkokról szerint logisztikai park: logisztikai bázisú, legalább 60%-ban logisztikai (raktározási, szállítmányozási) kapacitásokra építő, elsősorban piac által vezérelt, olyan infrastruktúrával ellátott terület, ahol az alapszolgáltatások legfontosabb csoportja közvetlenül kötődik a logisztikához, illetve szolgáltatási tevékenység zajlik, továbbá a logisztikai, az ipari, az önkormányzati és a befektetési szereplők között integrált az együttműködés. Ezen fogalom szerint a logisztikai üzem (park) szolgáltatási célú és nem gyártási, termelési, tehát ez szintén nem felel meg az ipari létesítmény fogalmának.

Fentieknek megfelelően a Jánosik és Társai Kft. ajánlattevő ajánlata az 1. és a 2. ajánlati részben nem felel meg az M/1. alkalmassági követelményben előírtaknak, azaz érvénytelennek nyilvánítható a Kbt. 73. § (1) bekezdés d) pontja alapján. Ajánlatkérő fentiek szerint módosítani fogja a bíráló bizottsági jegyzőkönyvet, az eljárás lezárásáról szóló döntést, valamint az összegezést az 1. és a 2. ajánlati részben.”

15. Az ajánlatkérő 2025. július 22-én módosította az összegezést.

Az 1. részben érvényes ajánlatot nyújtott be az O.M.T. Controll Hungária Zrt., így nyertes ajánlattevőként került kihirdetésre. A 2. részben érvényes ajánlatot nyújtott be a Central Cleaning Kft. és az O.M.T. Controll Hungária Zrt., nyertes ajánlattevőként a Central Cleaning

Kft. lett kihirdetve. A nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tevőt ajánlatkérő nem hirdetett.

A kérelmező ajánlata az alábbiak szerint érvénytelen lett a Kbt. 73. § (1) bekezdés d) pont alapján: az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező nem felel meg a szerződés teljesítéséhez szükséges alkalmassági követelményeknek, vagy nem igazolta megfelelően a követelményeknek való megfelelést. „M/1. alkalmassági követelmény: nem felel meg, mivel az általa benyújtott alátámasztó dokumentumok maradéktalanul nem felelnek meg a szerződés teljesítéséhez szükséges alkalmassági követelménynek...”

Ajánlattevő a hiánypótlási határidőben teljesítette a hiánypótlási felhívásban foglaltakat, részletesen az alábbiak szerint: az igazoláshoz kapacitást nyújtó szervezetet vont be, S.A. Kft-t, aki a M.P. Zrt. részére teljesített szolgáltatását mutatta be. Ajánlatkérő megállapításai a benyújtott hiánypótlásról:

Ajánlatkérő álláspontja szerint a hiánypótlás keretében benyújtott referencia igazolás nem tartalmaz egyértelműen ipari létesítmény takarítási szolgáltatást.

Két soron került megjelölésre garázs funkciójú épület, mely a fentiekben részletezett fogalomhasználatnak nem feleltethető meg.

A telephelyek üzleti besorolásait az ipari létesítmény tekintetében Ajánlatkérő nem tudja értelmezni.

További két soron L.Ü. rövidítéssel került megjelölésre ajánlatkérő értelmezése szerint Logisztikai Üzem. A 161/2023. (IV. 28.) Korm. rendelet a tudományos és innovációs, a technológiai, az ipari és a logisztikai parkokról szerint logisztikai park: logisztikai bázisú, legalább 60%-ban logisztikai (raktározási, szállítmányozási) kapacitásokra építő, elsősorban piac által vezérelt, olyan infrastruktúrával ellátott terület, ahol az alapszolgáltatások legfontosabb csoportja közvetlenül kötődik a logisztikához, illetve szolgáltatási tevékenység zajlik, továbbá a logisztikai, az ipari, az önkormányzati és a befektetési szereplők között integrált az együttműködés. Ezen fogalom szerint a logisztikai üzem (park) szolgáltatási célú és nem gyártási, termelési, tehát ez szintén nem felel meg az ipari létesítmény fogalmának.

Fentieknek megfelelően a Jánosik és Társai Kft. ajánlattevő ajánlata az 1. és a 2. ajánlati részben nem felel meg az M/1. alkalmassági követelményben előírtaknak, azaz érvénytelen a Kbt. 73. § (1) bekezdés d) pontja alapján.”

16. A kérelmező 2025. július 22. napján előzetes vitarendezési kérelmet nyújtott be. A vitarendezési kérelme az alábbiakat tartalmazta:

„2025. július 18. napján az EKR-en keresztül értesültünk róla, hogy a 2025.07.16-án benyújtott, az M/1 alkalmassági követelmény igazolására vonatkozó hiánypótlásunk nem került elfogadásra, azt T. Ajánlatkérő elutasította.

A mai napon (2025.07.22.) az EKR-ben fentieknek megfelelően az eljárásban kiadott összegezés módosításra került, tárgyi közbeszerzési eljárás 1. ajánlati részében a vitarendezés és a benyújtott és el nem fogadott hiánypótlás eredményeként az O.M.T. Controll Zrt. került nyertes ajánlattevőként megnevezésre.

T. Ajánlatkérő fenti döntésével és annak indokaival nem tudunk egyetérteni, kérjük a benyújtott referencia újbóli átvizsgálását, döntésük felülvizsgálatát.

Ahogy azt T. Ajánlatkérő is leszögezi a Kérelmező Ajánlattevő (O.M.T. Controll Zrt.) felé kiküldött válaszában:

„Az ipari létesítmény fogalmára a magyar jog szerint nincs egységes definíció ezért ajánlatkérő a hierarchiában a lehető legmagasabban álló jogszabályban meghatározott fogalomból indul ki, részletesen az alábbiak szerint:

„280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 5. § 56. pont: ipari rendeltetés: olyan rendeltetés, amely anyagi javak gyártására irányuló rendszeres üzletszerű ipari tevékenység biztosítására szolgál.

23. § (1) Az ipari gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építményeket is.”

Álláspontunk szerint a fent hivatkozott „280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról” nem az ipari létesítmény fogalmát határozza meg, hanem a település környezetében engedélyezhető ipari létesítményeket sorolja be, azok veszélyessége alapján. Álláspontunk szerint jelen kérdésben ez a meghatározás/besorolás nem releváns, a hiánypótlás nem erre irányult. Egyébiránt egy Kormányrendelet esetében nehezen értelmezhető, hogy a „hierarchiában legmagasabban álló jogszabály” volna.

Folytatja továbbá T. Ajánlatkérő a gondolatmenetet a következőkkel:

„Fentieket támasztják alá a szinonima szótárban írtak is, mely szerint Az ipari létesítmény olyan épület vagy épülethálózat, amelyben ipari tevékenységek folynak, mint például termelés, gyártás, feldolgozás vagy szerelés. Ilyen létesítményekben általában gépek, berendezések és eszközök találhatóak, amelyek segítik a termelési folyamatot, és az ott dolgozó személyzetnek megfelelő környezetet biztosítanak a munkavégzéshez. Az ipari létesítmények lehetnek nagy méretűek, mint például egy gyár vagy egy üzem, de kisebbek is, mint egy műhely vagy egy manufaktúra.”

T. Ajánlatkérő a hiánypótlási felhívásában a kérdéses referencia tekintetében az alábbiakat fogalmazta meg:

„A létesítménytakarítás tekintetében „létesítmény” alatt Ajánlatkérő a következőket érti: egységes üzemeltetés alatt álló, adott földrajzi helyen elhelyezkedő épület vagy épületek összessége, amelyek magukban foglalnak irodai épületeket és ipari létesítményeket függetlenül azok rendeltetési céljától. Az egy telephelyen található épületek, helyiségek (iroda, ipari létesítmények, szociális blokk, étkező helyiségek és bármely típusú rendeltetési célt szolgáló épület, valamint ezek rendeltetésszerű használatát biztosító, a létesítmény területén lévő egyéb helyiségek) egy létesítmények számítanak.”

Az ipari létesítmény fogalmára több jelentős ingatlanportál is az alábbi meghatározásokat adja meg:

Ipari ingatlan fogalma és főbb típusai

Ipari ingatlanok olyan speciális ingatlanok, amelyeket gyártási, raktározási-tárolási, kutatás fejlesztési, (K+F) vagy más ipari tevékenységek végzésére létesítettek. Ezek az ingatlanok általában nagy területűek és akár több rendeltetést és funkciót tartalmazhatnak.

Az ipari ingatlanok különböző típusokat ölelhetnek fel, amelyekből a legfontosabbak a következők:

1. Gyártó létesítmények: olyan épületek és területek, amelyekben különböző termékek vagy árucikkek gyártása történik nagy mennyiségben, gépsorokon egy adott gyártástechnológia mellett.

2. Raktárak és raktározási létesítmények: az ipari ingatlanok egy olyan csoportja, amelyet ipari mennyiségű áru, rövid vagy hosszú távú tárolására és kezelésére szolgál.

3. Műhelyek: kézi munkavégzés helye, szerelő, alkotómunka végzésére szolgáló helyiség, ahol kis darabszámban gyártanak vagy javítanak tárgyakat.

4. Kutatás és fejlesztés céljára szolgáló ipari ingatlanok (K+F), olyan létesítmények, amelyek speciálisan a kutatási és fejlesztési tevékenységekhez vannak kialakítva és felszerelve. A kapacitásnyújtó S.O.S. Alfa Kft. által rendelkezésünkre bocsájtott referencialevelel 32. sorában található Székesfehérvár 2 Posta + L.Ü. megjelölésből az L.Ü. a logisztikai üzemet takarja, amely gyakorlatilag egy 5.500 m2 alapterületű (11.000 m2 hozzá tartozó külső területtel), az

Alba Ipari Parkban elhelyezkedő csarnok, ahol 250 főnek adnak munkát. A csarnokban feldolgozás folyik — igaz nem alapanyagból készül késztermék — a szó logisztikai értelmében, az üzemben gépek, berendezések és eszközök találhatóak a tevékenység elvégzéséhez, úgymint pl. szállítószalagok, automata szortírozó gépek.

Felhívjuk T. Ajánlatkérő figyelmét továbbiakban a TEÁOR szerint megfogalmazott "ipari takarítás"-ként meghatározott előírásra is, mely szerint:

8122 - Egyéb épület-, ipari takarítás

Ebbe a szakágazatba tartoznak a következő tevékenységek:

- minden épülettípus általános külső takarítása, beleértve irodákat, gyárakat, boltokat, intézményeket, valamint egyéb üzleti és szakmai helyiségek, illetve többlakásos lakóépületek külső takarítását

- speciális épülettakarító tevékenységek, mint például ablaktisztítás, kéménytisztítás, tűzhely, kályha, kazán, szemétegető, bojler, szellőzőcső, elszívóegységek tisztítása

- ipari gépek, berendezések tisztítása

- m.n.s. egyéb épület-, ipari takarító tevékenység

Az általunk benyújtott hiánypótlásban bemutatott referencia fenti előírásoknak mindenben megfelel.

Tekintettel arra, hogy T. Ajánlatkérő sem az ajánlati felhívásban, sem a dokumentációban nem írta elő, nem definiálta pontosan, hogy „ipari létesítmények” alatt csak gyártó-, vagy szerelő üzemeket fogad el referenciaként, sőt kifejezetten akként rendelkezett, hogy „függetlenül azok rendeltetési céljától”, Társaságunk egyértelműen teljesítette az M/1. alkalmassági követelményben foglalt feltételeket, hiszen a hiánypótlásban benyújtott referencia olyan megbízótól származik, aki szerepel a 2009/2015. (XII.29.) Korm.határozatban felsoroltak között, a vizsgált időszakban a folyamatos teljesítés meghaladja a 12 hónapot, a referenciaigazolás az előírásoknak megfelelő.

Álláspontunk szerint Társaságunk a hiánypótlás keretében megfelelően igazolta az M/1. pont szerint alkalmasságát, így ajánlatunk érvényes.

Fentiek alapján kérjük T. Ajánlatkérőt, hogy jelen előzetes vitarendezésünk alapján tárgyi közbeszerzési eljárás 1. ajánlati részében ajánlatunkat érvényessé nyilvánítani és Társaságunkat nyertes ajánlattevőként kihirdetni szíveskedjék.”

17. Az ajánlatkérő a kérelmező előzetes vitarendezési kérelmére 2025. július 25. napján küldte meg válaszát, melyben elutasította a kérelmet.

„Az ajánlatkérő az alábbi indokok mentén elutasítja a Kérelmező által benyújtott előzetes vitarendezési kérelmet, és fenntartja a korábbi vitarendezésre adott válaszát, valamint a módosított összegezésben foglaltakat az alábbi kiegészítésekkel.

Kérelmező álláspontja szerint a referencia előírás definíciójaként meghatározott, Ajánlatkérő által körülírt létesítmény fogalom szerint függetlenül a rendeltetési céltől bármilyen funkciójú építmény takarítása elfogadható referenciaként. Ugyanakkor álláspontja szerint a Logisztikai Központ kimeríti az ipari létesítmény fogalmát.

Ajánlatkérő álláspontja szerint a meghatározott definíció arra szolgált, hogy az ebben az eljárásban előírt referencia követelményt fogalmazza meg konkrétan. Ajánlatkérő el kívánta kerülni, hogy létesítmény alatt bármilyen rendeltetési célú, akár egy darab iroda helyiség takarításának referenciáját mutassák be az ajánlattevők, mivel a referencia előírás arra szolgál, hogy meg tudja annak alapján ítélni az Ajánlatkérő, hogy a jelen eljárásban a szerződés tárgyát képező, nem egy helyiséget magában foglaló, hanem irodai és ipari létesítményeket felölelő létesítmény – Víziközmű szolgáltató Társaság létesítmény takarítására megfelelő tapasztalattal rendelkezik-e Ajánlattevő.

Ajánlatkérő a referenciában bemutatott vélhetően Logisztikai Üzem ipari létesítmény voltát vizsgálta meg, és arra az egyértelmű következtetésre jutott, hogy Magyar Posta szolgáltató tevékenységének alárendelt és annak érdekében folytatott logisztikai tevékenység nem ipari tevékenység, mely a vonatkozó jogszabályi definíció szerint is (161/2023. (IV. 28.) Korm. rendelet a tudományos és innovációs, a technológiai, az ipari és a logisztikai parkokról) szolgáltató tevékenység.

Ajánlatkérő pontosítja azon korábbi érvelését, hogy a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról jogszabály a jogszabályi hierarchiában a legmagasabb szinten álló norma: értelemszerűen ez az állítás csupán az ipari létesítmény fogalmával hozható összefüggésbe, mégpedig oly módon, hogy ez a legmagasabb szintű jogszabály, mely fogalmi szinten rendezi a kérdést, magyarán törvény nem rendelkezik az ipari létesítmény fogalmáról.

A Kérelmező által hivatkozott hiánypótlási felhívás tárgya elsődlegesen arra irányult, hogy a Kérelmező olyan referenciát mutasson be, mely egyértelműen kifejti, hogy az elvégzett létesítménytakarítás magában foglal-e ipari létesítmény takarítást is a megbízó vonatkozásában, megjelölve az elvégzett takarítási feladatok jellegét, valamint kifejtve az épület/épületrész ipari létesítményi minőségét. Ajánlatkérő álláspontja továbbra is az, hogy a hiánypótlás keretében benyújtott referencia igazolás nem tartalmaz egyértelműen ipari létesítmény takarítási szolgáltatást, a telephelyek üzleti besorolásai az ipari létesítmény tekintetében Ajánlatkérő megítélése szerint értelmezhető, mivel az A-B-C-D kategóriák ingatlanpiaci besorolások, amelyet elsősorban irodaházakra, üzleti telephelyekre alkalmaznak, és azt jelzik, hogy az adott ingatlan milyen szintű minőséget, felszereltséget, elhelyezkedést és szolgáltatásokat kínál (pl. A, mint prémium minőség), mely rendszer főként a kereskedelmi ingatlanpiacon használatos, különösen irodák esetében. Továbbá a két soron L.Ü. rövidítéssel megjelölésre került telephely kapcsán a referencia igazolás nem tartalmaz egyértelmű meghatározást a rövidítés jelentésével kapcsolatban sem.

A D.778-12-2024 Közbeszerzési Döntőbizottsági határozat szerint az ajánlatkérő a döntését feltételezésekre nem alapíthatja, az ajánlatkérő döntésének alapját az ajánlattevőtől beérkezett adatok, információk, illetve ezek alátámasztásaként csatolt dokumentumok képezik, képezhetik. A határozat alapján az ajánlattevő felelőssége egyértelmű, közérthető és alátámasztott ajánlat benyújtása, és nem az ajánlatkérő feladata, hogy az esetlegesen nem magyarázott rövidítéseket értelmezze. Ha egy rövidítés értelmezése hiányzik, és az ajánlat így nem kellően világos, az ajánlattevő viseli annak következményeit, akár az ajánlat érvénytelenségét is.

Ha az ajánlati felhívásban vagy műszaki leírásban van konkrét meghatározás, azt kell alkalmaznia Ajánlatkérőnek. Ha nincs definiálva egy fogalom, akkor általában a jogi normákban (pl. Ptk., építésügyi, ingatlan-nyilvántartási jogszabályok) szereplő meghatározások irányadók. Egy ingatlanportál meghatározása csak akkor vehető figyelembe, ha objektíven elfogadott (pl. MNB, KSH, vagy szakmai kamarák fogalmai).

A Kúria az alkalmasság igazolásához kapcsolódó hiánypótlás terjedelmét értelmezte abban az ügyben, melyben az ajánlattevő hiánypótlás során benyújtott referenciaigazolása nem egyértelmű nyilatkozatot tartalmazott. Megállapította, hogy a „referenciaigazolásban található ellentmondás felvilágosítás kéréssel sem orvosolható, mert a referenciaigazolásból kell kiderülnie az alkalmassági minimumkövetelménynek való megfelelésnek”. Az ajánlattevőnek az elrendelt hiánypótlásra figyelemmel lehetősége lett volna olyan referenciaigazolást benyújtania, amely tétélesen és szó szerint is megfelel az ajánlatkérői elvárásnak. A Kúria a gyakorlatban sokszor felmerülő lényeges kérdést tisztázott jogértelmezésével azzal, hogy kimondta, hogy a hiánypótlás során benyújtott irat pontatlanságát vagy belső ellentmondásosságát felvilágosítással már nem lehet orvosolni.

Végül a Kérelmező által bemutatott TEÁOR kód alatt részletezettek nem egy épület ipari jellegének értelmezését szolgálják, hanem az elvégzett szolgáltatás jellegét határozzák meg, melyet Ajánlatkérő nem kifogásolt a bírálat során.

Továbbá Ajánlatkérő előadja, hogy a Kérelmező nem jelölte meg benyújtott kérelmében az írásbeli összegezés vagy egyéb dokumentum, vagy eljárási cselekmény jogsértőnek tartott elemét, csupán az egyet nem értését fejezte ki.”

18. Az O.M.T. Controll Hungária Zrt. 2025. július 28-án iratbetekintést tett a 2. részben.

### **A jogorvoslati kérelem**

19. A 2025.08.11. napján előterjesztett jogorvoslati kérelemben a kérelmező az ajánlatkérő jogsértését állította. A megsértett jogszabályi rendelkezések körében az alábbiakat rögzítette: „- A Kbt. 2. § (2) bekezdés megsértése az 1. és a 2. rész vonatkozásában, tekintettel arra, hogy az ajánlatkérő nem biztosított esélyegyenlőséget és egyenlő bánásmódot az ajánlattevőknek, mert az ipari létesítmény meghatározását - amelyet a közbeszerzési dokumentumok nem tartalmaznak, és egyértelmű jogszabályi definíciója sincs, de az ajánlatkérőnek – illetve az eljárást lebonyolító Univerzál Beszerző Kft.-nek - az O.M.T. Controll Hungária Zrt. sugallta az előzetes vitarendezési kérelmében - csak a kérelmezővel szemben alkalmazta, az O.M.T. Controll Hungária Zrt. vonatkozásában nem.

- A Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdéseinek megsértése, tekintettel arra, hogy Ajánlatkérő nem végezte jogszerűen az 1. és 2. rész vonatkozásában benyújtott ajánlatok bírálatát, mert a bírálat során olyan szempontok szerint vizsgálta Kérelmező alkalmasságát, amelyeket nem rögzített a közbeszerzési dokumentumokban, hanem az ellenérdekű ajánlattevő biztosította azokat neki.

- A Kbt. 80. § (4) bekezdésének megsértése az 1. és a 2. rész vonatkozásában, ennek körében a Kérelmező részére felvilágosítás kérés kiküldésének elmulasztása, így nem adott Kérelmezőnek lehetőséget arra, hogy bizonyítsa a referencia megfelelését.

- A Kbt. 73. § (1) bekezdés d) pontjának a megsértése az 1. és a 2. rész vonatkozásában, tekintettel arra, hogy Ajánlatkérő anélkül minősítette Kérelmező ajánlatát érvénytelenné, hogy meggyőződött volna annak megfeleléséről, egyoldalúan kedvezve ezzel.”

20. A Döntőbizottság döntésére irányuló indítvány keretében kérte, hogy a Kbt. 165. § (2) bekezdése c) és d) pontjai alapján állapítsa meg a jogsértés megtörténtét; a Kbt. 165. § (3) bekezdés b) pontja alapján állapítsa meg a módosított összegezés jogsértő voltát, és kötelezze az ajánlatkérőt az elmulasztott eljárási cselekmény megtételére mind az 1., mind a 2. részben, állapítsa meg a kérelmező ajánlata érvénytelenné nyilvánítása jogsértő voltát; rendelkezzen az igazgatási szolgáltatási díjról, valamint kötelezze az ajánlatkérőt az egyéb eljárási költségek viselésére; rendelkezzen az 550.000,- Ft ügyvédi munkadíjról.

21. A kérelmezői jogosultsága körében előadta, hogy a közbeszerzési eljárásban ajánlatot nyújtott be az 1. és a 2. részben, ezért közvetlen jogos érdeke fűződik ahhoz, hogy ajánlata érvényes és nyertes legyen, és az ajánlattevő minden szükséges eljárási cselekmény megtételét követően jogszerű döntést hozzon az eljárásban.

22. A jogorvoslati kérelmében és hiánypótlott jogorvoslati kérelmében – eltérően a fentebb megjelölt megsértett jogszabályi rendelkezésektől és szemben a Döntőbizottság által beazonosított kérelmi elemekkel – két kérelmi elemet rögzített, melyek közül az első kérelmi elem foglaltak szerint az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 80. § (4) bekezdését, mert az e rendelkezés szerint lehetővé tett, a kérelmező felé történő felvilágosítás kérést elmulasztotta. Az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokban nem adott részletesebb definíciót az ipari

létesítményre nézve, és jogszabályi, vagy bármilyen egyéb forrásból származó hivatkozást, fogalmat sem alkalmazott. A magyar jog nem tartalmaz egyértelmű, törvényben vagy rendeletben rögzített definíciót az "ipari létesítmény" fogalmára vonatkozóan. Ezt az ajánlatkérő maga is elismerte. Ugyanakkor több ágazati jogszabály, bírósági gyakorlat és hatósági értelmezés alapján jogdogmatikai úton nagyjából meghatározható, mit értünk ipari létesítmény alatt. Ennek alapján az "ipari létesítmény" fogalma úgy írható körül, hogy olyan ingatlanon (telephelyen) megvalósuló, termelő, feldolgozó, javító, tároló vagy ipari szolgáltatási célra létesített építmény, épületegyüttes vagy technológiai egység, amely rendszerint üzemi tevékenység végzésére szolgál, és megfelel az építésügyi, környezetvédelmi, munkavédelmi, katasztrófavédelmi és iparbiztonsági szabályoknak. Hivatkozott az EU Bizottság 2014/C 198/01 közleményére, amely alapján a postai szolgáltatások bizonyos ágai (pl. nem közszolgáltatási, kereskedelmi jellegű csomaglogisztika) gazdasági tevékenységként, sőt ipari-kereskedelmi versenyszolgáltatásként értékelhetők, különösen, ha az infrastruktúrát nem kizárólagosan közérdekből, hanem üzleti alapon használják, és a szolgáltatást piaci szereplőkkel versenyezve végzik (pl. GLS, DHL, Express One, FoxPost).

Az eljárás 1. része a Dunántúli Regionális Vízmű Zrt., a 2. rész a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. telephelyeinek takarítására vonatkozik. Az ajánlatkérő a honlapja szerint ivóvízellátás, szennyvízkezelés, vízmérőjavítás és - hitelesítés, diagnosztika, ezekhez kapcsolódó építési munkák, nem közművel összegyűjtött szennyvíz, laboratóriumi vizsgálatok, DRV Horgásztanya üzemeltetése terén végez jellemzően szolgáltató tevékenységet, hasonló területen működik a DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. Az alkalmasságnak az eljárás eredményeként megkötendő szerződés tárgyához kell kapcsolódnia, így - mivel az M/1 alkalmasság keretében elvárja az ipari jellegű létesítmények létét is – az ajánlatkérő minden takarítandó telephelyén ipari jellegű létesítményeknek kell lennie, ilyen tevékenységnek kell folynia. Az ajánlatkérő a honlapja alapján a saját értelmezése szerint sem ipari jellegű tevékenységet folytat. Mindkét érintett szervezet közüzemi tevékenységet folytat, nem pedig ipari tevékenységet, így már csak ezért is érthetetlen a referenciakövetelmény, de mivel a kérelmező meg tudott felelni az alkalmassági követelménynek, így ezt nem vitatta, azt azonban igen, hogy nem kapott lehetőséget a megfelelés alátámasztására.

Az ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelemre adott válaszában, és a módosított összegezésben több jogszabályra, és szinonimaszótárra is hivatkozik. Ezek közül egy sem szerepel a közbeszerzési dokumentumokban, tehát előzetesen, az ajánlati kötöttség beállta előtt nem definiálta jogszabályi hivatkozás útján az ipari létesítmény fogalmát, hanem utólag próbálja ezt pótolni, illetve a meglévő keretet szűkíteni, hogy abba a kérelmező ne férhessen bele. Idézett számos döntőbizottsági határozatot, melyeknek tárgya, hogy az ajánlatkérő kötelessége az egyértelmű fogalom meghatározás, valamint, hogy a bírálat során az ajánlatkérő nem értelmezheti saját előírásaival ellentétesen és utólagos kiterjesztve a felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban foglaltakat (D.188/18/2024., valamint D.398/14/2024.).

Ha az "ipari létesítmény" fogalma nem volt egyértelmű a közbeszerzési felhívásban, akkor ez sértette a verseny tisztaságát és az esélyegyenlőséget, mivel az ajánlattevők eltérően értelmezheték a követelményt, és ez indokolatlanul korlátozta az ajánlattevői kört. Ha a fogalmat egyértelműen definiálták volna, esetleg más típusú referenciákat is benyújthattak volna, vagy a jelenlegi referenciájukat is másképp mutathatták volna be. Az ajánlatkérő jogsértő módon nem adott lehetőséget a kérelmezőnek, hogy a hiánypótlás keretében benyújtott referenciában foglaltakat az előzetes vitarendezés keretében kibocsátható felvilágosításkérés keretében megmagyarázza, ha már az ajánlatkérő azt nem tartotta elfogadhatónak. Amennyiben egy kulcsfontosságú fogalom, mint az "ipari létesítmény", nem megfelelően definiált, és az

ajánlatkérő utólagos, szűkítő értelmezést alkalmaz, az sérti a közbeszerzési jog alapelveit és az ajánlattevők jogszerű elvárásait.

23. A kérelmező másodikként meghatározott kérelmi elemében foglaltak alapján az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 73. § (1) bekezdés d) pontját, az 1. és a 2. rész vonatkozásában, tekintettel arra, hogy az ajánlatkérő anélkül minősítette a kérelmező ajánlatát érvénytelenné, hogy meggyőződött volna annak megfelelőségéről. Az ajánlatkérő az ajánlat érvénytelenségét olyan szempontokra alapozta, amelyeket a közbeszerzési dokumentumok nem tartalmaztak, ezen kívül sem jogszabályi, sem egyéb helyen meghatározott egyértelmű fogalma nincs az érvénytelenítés alapjául szolgáló "ipari létesítmény" fogalomnak. Az ajánlatkérő az érvénytelenné nyilvánításhoz az O.M.T. Controll Hungária Zrt. által előadott fogalom- és érvrendszer használja, és nem a saját maga által a közbeszerzési dokumentumokban megadott fogalmakat, mert ilyenek a kérdéses esetben nem is léteznek.

Összefoglalóan rögzítette, hogy amennyiben az ajánlatkérőnek kétsége merült fel a referencia megfelelőségét illetően, elmulasztotta a Kbt. 80. § (4) bekezdése szerint lehetővé tett, a kérelmező felé történő felvilágosításkérést, és ehelyett elutasította a kérelmező előzetes vitarendezési kérelmét. A kérelmező sérelmezte továbbá az ajánlatának érvénytelenné nyilvánítását. Kérte tárgyalás tartását és a kérelmező képviseleti költségeinek megtérítésére kötelezni az ajánlatkérőt.

24. A Döntőbizottság felhívására előterjesztett hiánypótlásában nem értett egyet azzal, hogy a Döntőbizottság a Kbt. 149. § (1) bekezdésben foglaltak alapján négy kérelmi elemet azonosított, a Kbt. 2. § (2) bekezdés, a Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdése, a Kbt. 80. § (4) bekezdése, valamint a Kbt. 73. § (1) bekezdés d) pontja megsértése kapcsán. Fenntartotta az eredeti kérelmében foglaltakat. Előadta, hogy „mivel a két kérelmi elem szorosan összefügg, így nem választható szét, hogy melyik kérelmi elem vonatkozásában kell elvégezni az elmulasztott eljárási cselekményt, azaz felvilágosításkérés kibocsátását kérelmező irányába annak vonatkozásában, hogy ajánlatkérő megállapíthassa kérelmező referenciaigazolásának megfelelőségét.” Kérte továbbá, hogy a Döntőbizottság az 1. kérelmi elem vonatkozásában állapítsa meg a kérelmező ajánlata érvénytelenné nyilvánítása jogsértő voltát. A kérelmező 2025. szeptember 15-én előterjesztett észrevételében megismételte a korábban előadott érveit és kitért az ajánlatkérő észrevételében foglaltakra.

A kérelmező a 2. részre vonatkozóan 736.748.- ft igazgatási szolgáltatási díjat fizetett be.

### **Az ajánlatkérő észrevétele**

25. Az ajánlatkérő kérte az álláspontja szerint alaptalan jogorvoslati kérelem elutasítását.

Az ajánlatkérő az O.M.T. Controll Hungária Zrt. által 2025. július 9. napján benyújtott előzetes vitarendezési kérelemben foglaltak megvizsgálását követően ismételten bírálatba vonta a kérelmező által becsatolt referenciát alátámasztó dokumentumokat és az ismételt bírálat alapján megállapította, hogy nem felel meg valamennyi ajánlatkérői előírásnak. Az elvégzett bírálat alapján az ajánlatkérő megállapította, hogy az MTA megbízónak teljesített szolgáltatás valóban nem tartalmaz ipari létesítményt. Ajánlatkérő ezen megállapításának megfelelően hiánypótlási felhívást küldött ki az 1. és a 2. ajánlati részben egyaránt a kérelmező részére.

A kérelmező az ajánlatkérő által előírt hiánypótlási határidőben benyújtotta hiánypótlását, részletesen az alábbiak szerint: új referencia munkát mutatott be a hiánypótlási felhívásra

vonatkozó válaszában, az igazoláshoz kapacitást nyújtó szervezetet vont be, S.A. Kft-t, aki a M.P. Zrt. részére teljesített szolgáltatását mutatta be, melyből egyebekben arra is következtethet az ajánlatkérő, hogy a kérelmező vélhetően maga is úgy ítélte meg, hogy az ajánlatában csatolt eredetileg bemutatott referencia munka nem tartalmaz ipari létesítmény takarítására vonatkozó szolgáltatást.

26. Az ajánlatkérő megállapításait rögzítette a benyújtott hiánypótlásról, amelyek megegyeztek a vitarendezési kérelemre adott válaszában foglaltakkal. Miután beérkezett a kérelmező hiánypótlása, az ajánlatkérő azt megvizsgálta. Az ajánlatkérő az új, bemutatott referencia tekintetében is az ipari létesítmény gazdasági, mindennapi, köznyelvi fogalma alapján folytatta a bírálatot, figyelemmel az eljárást megindító felhívás szövegére, mely speciális rendelkezést a fentiek okán nem tartalmazott. Mivel az ajánlatkérő által a bemutatott létesítmények közül a garázs és a Logisztikai Üzem lehetett általa ipari létesítményként bemutatott releváns referencia, az ajánlatkérő a referenciaként bemutatott két létesítmény közül a garázst egyértelműen nem találta az előírásoknak megfelelőnek, amivel értelmezése szerint a kérelmező is egyetért, a Logisztikai Üzemet vizsgálta tovább, mint ipari létesítmény lehetőséget. Előadta, hogy mi tekinthető ipari létesítménynek, nem képezi jogi vita tárgyát. Az ipar anyagi javakat hoz létre (pl. élelmiszerek, ruhák, járművek), míg a szolgáltatások nem hoznak létre fizikai terméket, hanem a fogyasztók igényeit elégítik ki vagy feladatokat végeznek el (Orvosi ellátás, oktatás, tömegközlekedés, postai és banki szolgáltatások mind részei a szolgáltatási szektornak.) Az ajánlatkérő nem tett speciális előírást vagy megkötést ehhez képest. Az ipari létesítmény olyan épület vagy épülethálózat, amelyben ipari tevékenységek folynak, mint például termelés, gyártás, feldolgozás vagy szerelés. Az ipari létesítmény értelemszerűen ipari tevékenység végzésére kell szolgáljon. Gyakran kínálnak kiegészítő szolgáltatásokat, mint például a logisztika, pénzügyi tanácsadás vagy ügyviteli háttér. Azonban a kiegészítő szolgáltatás végzése egy létesítményben, ha fő tevékenységként végzik, nem minősítheti az adott létesítményt ipari létesítménnyé, így a Posta által működtetett logisztikai üzem sem. Az ajánlatkérő nem értett egyet a kérelmező érvelésével, sem azzal, hogy nagyjából határozható meg, hogy mi az ipari létesítmény, sem azzal, hogy elsődlegesen jogdogmatikai tárgy lenne az ipari létesítmény fogalmának meghatározása – hiszen egy alapvető gazdasági fogalom, ami bármilyen tankönyvben, Statisztikai Hivatal kimutatásaiban stb. széleskörűen elérhető gazdasági fogalom meghatározás, Az ajánlatkérő ezt a széles spektrumú, köznapi értelemben is ismert fogalom meghatározást nem korlátozta és az előzetes vitarendezést követő bírálat során is így járt el.

27. Mivel ezen vizsgálat tárgya konkrétan a Magyar Posta Zrt. Logisztikai Üzemében végzett takarítási munka, ezért, figyelemmel arra, hogy a logisztikai tevékenység nem ipari tevékenység, hiszen tipikusan nem termelő tevékenység, sem a nehéz- sem a könnyűipari ágazatba nem tartozik, az ajánlatkérő megvizsgálta az esetlegesen speciális, a Magyar Posta Zrt. oldaláról elérhető jogszabályokat is, annak alátámasztása érdekében, hogy minősülhet-e a Posta Logisztikai Üzeme ipari tevékenységnek és mint ilyen, ipari létesítménynek.

Az ajánlatkérő álláspontja szerint sem a postai szolgáltatásokról szóló 2012. évi CLIX. törvény, sem ezen törvény végrehajtási rendelete nem tartalmazza az „ipari” tevékenységre vonatkozó utalást. Egyetlen speciális rendelkezés volt fellelhető, kifejezetten a Logisztikai Üzem definíciójára (az előzetes vitarendezésben is utalt rá), mely jogszabályi definíció is azt támasztotta alá, hogy nem ipari létesítmény a Logisztikai Üzem: A 161/2023. (IV. 28.) Korm. rendelet a tudományos és innovációs, a technológiai, az ipari és a logisztikai parkokról szerint logisztikai park: logisztikai bázisú, legalább 60%-ban logisztikai (raktározási, szállítmányozási) kapacitásokra építő, elsősorban piac által vezérelt, olyan infrastruktúrával

ellátott terület, ahol az alapszolgáltatások legfontosabb csoportja közvetlenül kötődik a logisztikához, illetve szolgáltatási tevékenység zajlik, továbbá a logisztikai, az ipari, az önkormányzati és a befektetési szereplők között integrált az együttműködés. Ezen fogalom szerint a logisztikai üzem (park) szolgáltatási célú és nem gyártási, termelési, tehát ez szintén nem felel meg az ipari létesítmény fogalmának. Ezen kívül és felül az ajánlatkérő a hierarchiában a lehető legmagasabban álló jogszabályban meghatározott fogalomból indult ki, részletesen az alábbiak szerint:

„280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

5. § 56. pont: ipari rendeltetés: olyan rendeltetés, amely anyagi javak gyártására irányuló rendszeres üzletszerű ipari tevékenység biztosítására szolgál.

23. § (1) Az ipari gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építményeket is.”

Fentieket támasztják alá a szinonima szótárban írtak is, mely szerint az ipari létesítmény olyan épület vagy épülethálózat, amelyben ipari tevékenységek folynak, mint például termelés, gyártás, feldolgozás vagy szerelés. Ilyen létesítményekben általában gépek, berendezések és eszközök találhatóak, amelyek segítik a termelési folyamatot, és az ott dolgozó személyzetnek megfelelő környezetet biztosítanak a munkavégzéshez. Az ipari létesítmények lehetnek nagy méretűek, mint például egy gyár vagy egy üzem, de kisebbek is, mint egy műhely vagy egy manufaktúra. Ezen túlmenően a kérelmező is értelmezte az ipari létesítmény fogalmát, az alábbiak szerint: olyan ingatlanon (telephelyen) megvalósuló, termelő, feldolgozó, javító, tároló vagy ipari szolgáltatási célra létesített építmény, épületegyüttes vagy technológiai egység, amely rendszerint üzemi tevékenység végzésére szolgál, és megfelel az építésügyi, környezetvédelmi, munkavédelmi, katasztrófavédelmi és iparbiztonsági szabályoknak.

Az OTÉK (és a helyébe lépett 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet mellékletei, illetve a 2021 óta hatályos településrendezési kormányrendelet) különleges terület és közműelhelyezési terület kategóriákat külön nevesít:

- „Különleges terület”: ide sorolhatók azok a létesítmények, amelyek sajátos, ipari technológiát igénylő közszolgáltatást végeznek (pl. szennyvíztisztító telep).
- „Közműelhelyezési terület”: kifejezetten a vízellátás, szennyvízelvezetés, energiaellátás, hírközlés stb. létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

Tehát: a víziközmű-létesítmények nem lakóépületek, hanem sajátos üzemi területek, amelyeket a szabályozás különleges közmű vagy közműelhelyezési terület kategóriába tesz.

A 2011. évi CCIX. törvény a víziközmű-szolgáltatásról is használja az „üzemeltetés” fogalmát: a szolgáltató a víziközmű üzemeltetője. A víziközmű részei: vízbázis, vízmű, szennyvíztisztító, átemelők, vezetékek stb. Ezeket összefoglalóan üzemi létesítményeknek tekinti a jogszabály. Ezért jogszerűen állítható, hogy a DRV és a DMRV által működtetett telepek üzemi létesítmények, ipari technológiával, és építésjogilag a különleges közmű/ipari jellegű kategóriába sorolódnak.

Ily módon tehát azon ajánlattevők, akik olyan referenciát mutattak be az M/1. alkalmassági követelmény kapcsán, melyet víziközmű társaságnak teljesítettek, megfelelnek az alábbi előírásnak: „A létesítménytakarítás tekintetében „létesítmény” alatt Ajánlatkérő a következőt érti: egységes üzemeltetés alatt álló, adott földrajzi helyen elhelyezkedő épület vagy épületek összessége, amelyek magukban foglalnak irodai épületeket és ipari létesítményeket függetlenül azok rendeltetési céljától. Az egy telephelyen található épületek, helyiségek (iroda, ipari

létesítmények, szociális blokk, étkező helyiségek és bármely típusú rendeltetési célt szolgáló épület, valamint ezek rendeltetésszerű használatát biztosító, a létesítmény területén lévő egyéb helyiségek) egy létesítménynek számítanak.”

28. A fentiek szerinti vizsgálatot elvégezve az ajánlatkérő arra a megállapításra jutott, hogy a kérelmező ajánlata az 1. és a 2. ajánlati részben nem felel meg az M/1. alkalmassági követelményben előírtaknak, így ajánlata érvénytelen a Kbt. 73. § (1) bekezdés d) pontja alapján. Az ajánlatkérő kifejtette, hogy az O.M.T. Controll Hungária Zrt. által benyújtott előzetes vitarendezési kérelem után a kérelmező tekintetében kibocsátott hiánypótlási felhívás kapcsán a kérelmező nem tett észrevételt, nem fejezte ki egyet nem értését az ajánlatkérő azon megállapításával, mely szerint a kérelmező ajánlatában benyújtott, az MTA megbízónak teljesített szolgáltatás nem tartalmaz igazolhatóan ipari létesítményt. Ezt egyértelműen kifejezi az is, hogy a kérelmező az ajánlatkérő által kibocsátott hiánypótlási felhívásra egy másik megbízó részére, a Magyar Posta Zrt. részére teljesített szolgáltatást mutatott be. Az ajánlatkérő nem értett egyet a kérelmező azon érvelésével, mely szerint az ipari létesítmény fogalmát szűkítően, a kérelmező ajánlatának érvénytelenítési szándékával határozta meg, éppen ellenkezőleg, az értelmezéssel kapcsolatban a lehető legszélesebb körben határozta meg a referencia előírást, úgy, hogy abból meggyőződhesen a tárgyi feladat elvégzéséhez szükséges szakmai tapasztalat meglétéről. Elegendő volt, hogy a teljes objektumon belül bármilyen nagyságú, típusú ipari létesítmény is az elvégzett szolgáltatás része legyen, nem tett erre vonatkozóan további előírást, vagy megkötést az ajánlatkérő. Az ajánlatkérő kitért a kérelmező által vitatott tevékenysége (ipari jellegű tevékenység vs. közérdekű tevékenység) értelmezésére is. Az ajánlatkérő utalt arra is, hogy nem lehet jelen eljárás szakasz és jogorvoslati kérelem tárgya a referencia előírás megfelelése, -figyelemmel arra, hogy e tekintetben a jogorvoslat benyújtására nyitva álló határidő már eltelt, - viszont mivel erre vonatkozó megállapítást tett a kérelmező, ezért erre vonatkozó megállapításokat is tett. A hiánypótlási felhívás tárgya elsődlegesen arra irányult, hogy a kérelmező olyan referenciát mutasson be, mely egyértelműen kifejti, hogy az elvégzett létesítménytakarítás magában foglal-e ipari létesítmény takarítást is a megbízó vonatkozásában, megjelölve az elvégzett takarítási feladatok jellegét, valamint kifejtve az épület/épületrész ipari létesítményi minőségét. Az ajánlatkérő álláspontja továbbra is az, hogy a hiánypótlás keretében benyújtott referencia igazolás nem tartalmaz egyértelműen ipari létesítmény takarítási szolgáltatást, a telephelyek üzleti besorolásai az ipari létesítmény tekintetében az ajánlatkérő megítélése szerint értelmezhető, mivel az A-B-C-D kategóriák ingatlanpiaci besorolások, amelyet elsősorban irodaházakra, üzleti telephelyekre alkalmaznak, és azt jelzik, hogy az adott ingatlan milyen szintű minőséget, felszereltséget, elhelyezkedést és szolgáltatásokat kínál (pl. A, mint prémium minőség), mely rendszer főként a kereskedelmi ingatlanpiacon használatos, különösen irodák esetében. A Logisztikai Üzem megjelölés nem foglal magában ipari létesítményt, továbbá a két soron L.Ü. rövidítéssel megjelölésre került telephely kapcsán a referencia igazolás nem tartalmaz egyértelmű meghatározást a rövidítés jelentésével kapcsolatban sem.

Kérelmező által hivatkozott Az EURÓPAI BIZOTTSÁG KÖZLEMÉNYE A kutatáshoz, fejlesztéshez és innovációhoz nyújtott állami támogatások keretrendszerében (2014/C 198/01) sem tárgyában nem vonatkozik a Magyar Posta Zrt. által végzett tevékenységekre, sem a logisztika, logisztikai szót nem tartalmazza.

Az ajánlatkérő hivatkozott a D.778/12/2024. számú döntőbizottsági határozatban foglaltakra és a Kúria gyakorlatára, mely szerint a „referenciaigazolásban található ellentmondás felvilágosítás kéréssel sem orvosolható, mert a referenciaigazolásból kell kiderülnie az alkalmassági minimumkövetelménynek való megfelelésnek”. Az ajánlattevőnek az elrendelt hiánypótlásra figyelemmel lehetősége lett volna olyan referenciaigazolást benyújtania, amely tétélesen és szó szerint is megfelel az ajánlatkérői elvárásnak.

## A Döntőbizottság döntése és annak indokai

29. Az ajánlatkérő a Kbt. Második Része szerinti nyílt eljárását 2025. március 20-án indította meg, melyre tekintettel a Döntőbizottság a Kbt. e napon hatályos anyagi jogi rendelkezései alapján folytatta le a vizsgálatot, míg eljárásjogi szempontból a jogorvoslati kérelem 2025. augusztus 11. napi benyújtásakor hatályos jogszabályokat alkalmazta.

30. A kérelmező a jogorvoslati kérelmében a 2. rész tekintetében kifogásolta, hogy az ajánlatkérő nem kért tőle további felvilágosítást a benyújtott hiánypótlására (referencia) tekintettel és ezért megsértette a Kbt. 80. § (4) bekezdésében foglaltakat, valamint sérelmezte, hogy az ajánlatkérő jogsértő módon nyilvánította az ajánlatát érvénytelenné a Kbt. 73. § (1) bekezdés d) pontja szerint és ezzel az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdését. Kifogásolta továbbá, hogy az ajánlatkérő nem biztosított esélyegyenlőséget és egyenlő bánásmódot az ajánlattevőknek, megsértve ezzel a Kbt. 2.§ (2) bekezdését, mert csak a kérelmezővel szemben alkalmazta az ipari létesítmény meghatározását, az O.M.T. Controll Hungária Zrt.-vel szemben nem.

31. A Döntőbizottság elsődlegesen az eljárásjogi feltételek fennállását vizsgálta meg. A kérelmező a módosított összegezés követő előzetes vitarendezési kérelmére adott ajánlatkérői válasza alapította a jogsértésekről történt tudomásszerzésének időpontját, figyelemmel a Kbt. 148. § (7) bekezdés da) alpontjára.

A Kbt. 148. § (3) A kérelem – a (4), (5) és (9) bekezdés szerinti eltéréssel – a jogsértésnek a kérelmező tudomására jutásától számított tizenöt napon belül, a közbeszerzési eljárást lezáró jogsértő döntés esetében pedig a jogsértésnek a kérelmező tudomására jutásától számított tíz napon belül nyújtható be.

A Kbt. 148. § (7) A (3), (4) és (9) bekezdés szerinti határidő számításakor a jogsértés tudomásra jutása időpontjának kell tekinteni

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

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

A Döntőbizottság ezért megvizsgálta a kérelmező által 2025. július 22-én előterjesztett vitarendezési kérelemben valamint a jogorvoslati kérelmében foglaltakat, és a vitarendezési kérelem tartalma alapján megállapította, hogy azt a kérelmező kifejezetten csak az 1. részre vonatkozóan terjesztette elő, és abban kizárólag az ajánlata érvénytelenségének álláspontja szerint jogsértő megállapítását sérelmezte (Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdés, Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja). Ebből következően a 2. rész esetén a jogsértésekről történt tudomásszerzésének időpontját nem alapíthatja a 2025. július 25-én megküldött ajánlatkérői válasza, mert a 2. részre vonatkozóan vitarendezési kérelmet nem terjesztett elő. Jogorvoslati kérelem a Kbt. 148. § (7) bekezdés da) alpontjára akkor alapítható, ha az előzetes vitarendezési kérelem már tartalmazta azon jogsértéseket, amelyeket a jogorvoslati kérelemben utóbb a kérelmező előterjesztett. A jogorvoslati kérelem a 2. rész vonatkozásában elkésett, a módosított összegezés 2025. július 22-i időpontjához képest a jogorvoslati kérelem előterjesztésére nyitvaálló 10 napos határidő 2025. augusztus 1. napján letelt, melyhez képest a 2025. augusztus 11. napján előterjesztett jogorvoslati kérelem határidőn túl érkezett.

32. A Döntőbizottság a fentiek szerint megállapította, hogy a kérelmezőnek a 2. rész tekintetében a jogorvoslati kérelme elkésett, ezért a jogorvoslati eljárás megszüntetéséről rendelkezett.

33. A Kbt. 145. § (1) bekezdése értelmében a Közbeszerzési Döntőbizottság eljárására az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) rendelkezéseit kell alkalmazni e törvény, valamint az e törvény felhatalmazása alapján alkotott végrehajtási rendelet kiegészítő vagy eltérő rendelkezéseinek figyelembevételével.

Az Ákr. 46. §-a értelmében [A kérelem visszautasítása]

(1) A hatóság a kérelmet visszautasítja, ha

a) az eljárás megindításának jogszabályban meghatározott feltétele hiányzik, és e törvény ahhoz más jogkövetkezményt nem fűz, vagy

Az Ákr. 47. §-a értelmében [Az eljárás megszüntetése]

(1) A hatóság az eljárást megszünteti, ha

a) a kérelem visszautasításának lett volna helye, annak oka azonban az eljárás megindítását követően jutott a hatóság tudomására,

A fentiekre tekintettel a Döntőbizottság a jogorvoslati eljárást a Kbt. 145. § (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében eljárva az Ákr. 46. § (1) bekezdés a) pontjára tekintettel az Ákr. 47. § (1) bekezdés a) pontja alapján megszüntette.

A Döntőbizottság az eljárási költségek viseléséről az Ákr. 125. § (1) bekezdése, az igazgatási szolgáltatási díj visszatérítéséről a Kbt. 151. § (8) bekezdése alapján rendelkezett.

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

34. A végzés elleni jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdésére tekintettel a Kbt. 169. § (1) bekezdése biztosítja. A Döntőbizottság tájékoztatja a feleket, hogy jelen végzés közigazgatási perben történő felülvizsgálatára a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 12. § (1) bekezdése és a 13. § (3) bekezdés aa) alpontja szerint a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes. A jogi képviselő a Kp. 27. § (1) bekezdése alapján kötelező. A kereseti kérelem elektronikus úton történő benyújtása a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Dáptv.) 19. § (1) bekezdése és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése alapján kötelező.

Budapest, 2025. szeptember 17.

***Pulainé Dr. Horváth Hajnalka sk***  
***közbeszerzési biztos***  
***a tanács elnöke***

***Berekméri Ágnes sk***  
***közbeszerzési biztos***

***Dr. Kriston Kinga sk***  
***közbeszerzési biztos***

A kiadmány hitelül:

Liszi Barbara  
titkársági ügyintéző

**Kapják:** (kizárólag elektronikus úton)

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