



KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG
KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG

1026 Budapest, Riadó utca 5.

1525 Pf.: 166.

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

E-mail: dontobizottsag@kt.hu

Ikt. sz.: D.551/11/2012.

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 a *Future FM Létesítménygazdálkodási Zrt.* (1148 Budapest, Fogarasi út 5. I/1.) és a *Future Service Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.* (1148 Budapest, Fogarasi út 5., a továbbiakban közösen: kérelmező, képviseli: Dr. Varga Dóra Ügyvédi Iroda, Dr. Varga Dóra Katalin ügyvéd, 1075 Budapest, Asbóth u. 22.) 2012. szeptember 26. napján benyújtott jogorvoslati kérelmének, melyet a *Fővárosi Vízművek Zrt.* (1134 Budapest, Váci út 23-27., képviseli: Horváth Ügyvédi Iroda, Dr. Horváth Péter ügyvéd, 8200 Veszprém, Ibolya u. 3-5., a továbbiakban: ajánlatkérő) „*Határozatlan időtartamú vállalkozási szerződés a Fővárosi Vízművek Zrt. épületeinek takarítására 1. rész*” tárgyú közbeszerzési eljárása ellen nyújtott be, **részen helyt ad**, és az 1. kérelmi elem tekintetében megállapítja, hogy az ajánlatkérő megsértette a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 81. § (3) bekezdésére tekintettel a Kbt. 88. § (1) bekezdése g) pontját, a 2. kérelmi elem tekintetében megállapítja, hogy ajánlatkérő megsértette a Kbt. 81. § (3) bekezdésére tekintettel a Kbt. 86. § (3) bekezdését.

A Döntőbizottság a 3. kérelmi elem tekintetében a jogorvoslati kérelmet **elutasítja**.

A Döntőbizottság az 1. és 2. kérelmi elem tekintetében megállapított jogsértésre figyelemmel **megsemmisíti** az ajánlatkérő 1. részre meghozott eljárást lezáró döntését, és a közbeszerzési eljárásában ezt követően meghozott döntéseit.

A Döntőbizottság az ajánlatkérőt **1.000.000.-Ft**, azaz egymillió forint **bírság** megfizetésére kötelezi.

A Döntőbizottság kötelezi ajánlatkérőt, hogy a bírságot a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül a Közbeszerzési Hatóság Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01720361-00000000 számú előirányzat-felhasználási keret-számlájára fizesse be.

A Döntőbizottság kötelezi az ajánlatkérőt, hogy a kérelmező részére a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül 900.000.-Ft, azaz kilencszázezer forint igazgatási szolgáltatási díjat fizessen meg.

Ezt meghaladóan az eljárás során felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

A határozat ellen fellebbezésnek, újrafelvételi eljárásnak nincs helye. A határozat bírósági felülvizsgálatát annak kézbesítésétől számított 15 napon belül keresettel a felperes belföldi székhelye (lakóhelye) szerint illetékes megyei/Fővárosi Törvényszéktől lehet kérni. A keresetlevelet az illetékes bírósághoz címezve, de a Döntőbizottságnál kell benyújtani. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. A keresetlevél benyújtásának a határozat végrehajtására nincs halasztó hatálya.

INDOKOLÁS

A Döntőbizottság a rendelkezésére álló adatok, a közbeszerzési eljárás iratai, valamint a felek írásbeli és tárgyalási nyilatkozatai alapján, az alábbi tényállást állapította meg.

Ajánlatkérő a Kbt. IV. Fejezete szerinti nyílt eljárást indított, a rendelkező részben meghatározott szolgáltatás tárgyában, amelyre vonatkozó ajánlati felhívása 2011. december 27-én került feladásra, mely 2011. december 29-én 2011/S 250-408643 számon jelent meg az Európai Unió Hivatalos Lapjában.

Ajánlatkérő az ajánlati felhívást az Európai Unió Hivatalos Lapjában 2012. január 12-én 2012/S 7-009432 számon közzétett hirdetménnyel módosította.

Ajánlatkérő a felhívás II.1.8) pontjában a részajánlattételt biztosította, a II.1.9) pontban az alternatív ajánlatokat kizárta.

A II.2.1) pont módosítása alapján a közbeszerzés teljes mennyisége:
 „20 509 m²+ 20 %, I. rész: 14 151 m² +20 %-os eltéréssel; II. rész: 6 358 m² +20 %-os eltéréssel, illetőleg a III. részben az ehhez szükséges higiénias anyagok a dokumentációban részletezettek szerint.”

Az ajánlati felhívásban megadott részekre vonatkozó információk alapján:

„Rész száma: 1.

Mennyiség:

A főbb becsült mennyiségek:

Központ: 10 657 m² a dokumentációban részletezettek szerint.

Munkásszálló: 3 494 m².

A négyzetméterektől való eltérés mértéke: 20 %.”

Ajánlatkérő az ajánlati felhívás III. pontjában meghatározta a szerződésre vonatkozó feltételeket, a kizáró okokat, valamint az alkalmassági követelményrendszerét.

Ajánlatkérő a felhívás IV.2.1) pontjában az ajánlatok bírálati szempontjaként a legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatást jelölte meg.

Ajánlatkérő a felhívás VI.3) 1.) pontjában a Kbt. 83. § alapján hiánypótlási lehetőséget biztosított teljes körben.

Ajánlatkérő ajánlati dokumentációt is készített, mely az ajánlatok kötelező formai és tartalmi követelményeit, iratmintákat, műszaki leírást, szerződéstervezetet tartalmazott.

A dokumentáció III. fejezet 3.3. „Ajánlati ár és árforma” pontjában az ajánlatkérő többek között rögzítette:

„Az ajánlati árakat magyar forintban (HUF) kell meghatározni a Felolvasólap és táblázat kitöltésével.

Kérjük, hogy valamennyi tételt arázzanak be, azaz teljes körű ajánlatot tegyenek!

Az ajánlatkérő érvénytelennek fogja nyilvánítani azt az ajánlatot, amely nem tartalmaz valamennyi tételre egységárat/négyzetméterárat!

Az ajánlati árat nettó forintban (Ft) kell meghatározni a csatolt táblázat maradóképpen kitöltésével. A csatolt táblázat „AJÁNLATI ÁR ÖSSZESEN” sorban szereplő összeget kell a Felolvasólapra szerepeltetni.”

Ajánlatkérő 2012. március 6-án kiegészítő tájékoztatást adott, 2012. március 7-én helyszíni bejárást tartott.

A 2012. március 6-i kiegészítő tájékoztatásában a következő kérdésre az alábbi választ adta az ajánlatkérő:

„20. Jól értelmezzük, hogy az árak részletezése Excel táblázatban a súlyozott ajánlati ár oszlop nem veszi figyelembe a becsült éves mennyiségeket (kivéve a 3. résznél) tehát a súlyozott ajánlati ár nem éves árat jelent? Az éves mennyiségek megadása ebben a táblázatban tájékoztató jelleggel szerepelnek?

Válasz: A Dokumentáció Ajánlati ár részletezésében megadott táblázat 1. és 2. részében szereplő főbb becsült mennyiségek az Ajánlattevők áralkulációját segíti, amelyek 2012. évi becsült értékben és elszámolási egységben kerültek megállapításra. Kérjük, hogy az 1. és 2. rész esetében a táblázat szerinti bontásban valamennyi sor vonatkozásában az előírt egységárban adják meg áraikat. Kérjük, hogy egységáraikat két tizedesjegyre adják meg. Ellenkező esetben az Ajánlatkérő két tizedesjegyre veszi figyelembe a megajánlott árakat. A Felolvasólap pedig részekre bontva ezen egységárak súlyszámmal felszorozott összesített értékét tüntessék fel.

Az Ajánlatkérő az 1. rész esetében az ajánlatok összehasonlíthatóságát segítve

egy segédképletet alkalmaz.

Az ezen kiegészítő tájékoztatással egyidejűleg megküldött Excel táblázat 1. rész I/2. és I/3. pontok vonatkozásában az egységárakat az alábbiak szerint alakítja át nettó Ft/m²-re:

1. lépés: Egy fő napi munkavégzésének 8 óra felel meg, így az Ajánlattevők által megadott 1 főre vonatkozó nettó Ft/napegységárakat elosztja 8-al.
2. lépés: Az így kapott értéket elosztja az adott munkára vetített négyzetméter számával, amely a I/2. pont esetében 100m², míg a I/3 pont esetében 1.400 m² (lásd 22. kérdésre adott válasz)
3. Az így kapott szám kerül a súlyszámmal felszorzásra, amely a többi súlyozott ajánlati egységárral adja ki az összesített és a Felolvasólapon megadásra kerülő árat. Az Ajánlatkérő ezen kitöltést segítve pontosítja a kiadott Excel táblázatot, amely már tartalmazza az összehasonlításra kerülő végső ajánlati ár meghatározásához szükséges képleteket. Kérjük, a képletezésen ne módosítsanak!

Minden képletezés csak az ajánlatok összehasonlíthatóságát szolgálja, a szerződésben valamint a tényleges munkavégzés során a tényleges egységárak és mértekegység alapján történik az elszámolás.”

Ajánlatkérő által a kiegészítő tájékoztatáshoz az alábbi táblázatot bocsátotta rendelkezésre, amelyet a felolvasólap mellékleteként kellett az ajánlathoz csatolni:

1. rész: Üzemviteli Központ és Munkásszálló takarítása

<i>Munkák jellege</i>		<i>Egységár</i>		<i>Segédce lla</i>	<i>Becsült mértéke 2012-es évre vetítve</i>	<i>Rész- súlyozás</i>	<i>súlyozott ajánlati ár</i>
I/1.	napi és heti jellegű takarítás (Központ és Szálló)		nettó Ft/m ²		14151 m ²	40.00%	0.00
I/2.	ügyeleti jellegű (ad hoc jellegű munkák)- Központ		nettó Ft/nap	0.00	250 munkanap	20.00%	0.00
I/3.	hétvégi és ünnepnapos takarítás -Szálló		nettó Ft/nap	0.00	max. 55 nap/év	10.00%	0.00
I/4.	1 darab nagytakarítás- Központ és Szálló		nettó Ft/m ²		17160 m ²	20.00%	0.00
I/5.	1 darab nagytakarítás (opcionális, egyedi megrendelés alapján)- Központ és Szálló		nettó Ft/m ²		17160 m ²	10.00%	0.00
ajánlati ár összesen						100.00%	0.00

A 2012. március 13-i ajánlattételi határidőre az alábbi ajánlatok kerültek benyújtásra az 1. rész tekintetében:

4Clean Kft.	Nettó ajánlati ár: 14,93
PQS Kft.	Nettó ajánlati ár: 19,75
Ki-takarít Kft.	Nettó ajánlati ár: 21,57
Opus Kft.	Nettó ajánlati ár: 21,73
VILLÁM Kft.	Nettó ajánlati ár: 24,23

EMIL és TSA Kft.	Nettó ajánlati ár: 27,99
OPORTET Kft.	Nettó ajánlati ár: 24,54
Jánosik és Társai Kft.	Nettó ajánlati ár: 24,68
TOP NET NÍVÓ Kft.	Nettó ajánlati ár: 25,26
AMANDA CLEAR Kft.	Nettó ajánlati ár: 29,75
KIPEXTEAM Zrt.	Nettó ajánlati ár: 29,89
DETA-ÉP Kft.	Nettó ajánlati ár: 29,15
Plantfer Kft.	Nettó ajánlati ár: 53,19
Kérelmező	Nettó ajánlati ár: 12,75
S.O.S. Alfa Kft.	Nettó ajánlati ár: 48,72
Gasztszolg Kft.	Nettó ajánlati ár: 40,26
ELITE World Kft.	Nettó ajánlati ár: 48,49
Fénysziget Kft.	Nettó ajánlati ár: 49,78
Fakultás FM Zrt.	Nettó ajánlati ár: 28,74
Etoile Kft.	Nettó ajánlati ár: 27,37
Czégel Kft.	Nettó ajánlati ár: 35,37
ISS Kft.	Nettó ajánlati ár: 54,80
Clean City Kft.	Nettó ajánlati ár: 24,84
HUN-Ép Uniszol Zrt. és Unirent Hungária Kft.	Nettó ajánlati ár: 23,48

Kérelmező I. részre tett ajánlata felolvasólapjához mellékelt táblázata I/4. tétele az alábbiakat tartalmazta:

I/4.	1 darab nagytakarítás- pont és Szálló	Köz-	25,00	nettó Ft/m2		17160 m2	20.00%	5.00
------	--	------	-------	----------------	--	----------	--------	------

PQS Kft. I. részre tett ajánlata felolvasólapjához melléklet táblázata I/4. tétele az alábbiakat tartalmazta:

I/4.	1 darab nagytakarítás- pont és Szálló	Köz-	50,00	nettó Ft/m2		17160 m2	20.00%	10.00
------	--	------	-------	----------------	--	----------	--------	-------

4Clean Kft. I. részre tett ajánlata felolvasólapjához melléklet táblázata I/4. tétele az alábbiakat tartalmazta:

I/4.	1 darab nagytakarítás- pont és Szálló	Köz-	35,00	nettó Ft/m2		17160 m2	20.00%	7.00
------	--	------	-------	----------------	--	----------	--------	------

Ajánlatkérő az ajánlatokat elbírálta, az eredményhirdetésre 2012. május 3-án került sor.

Az összegezés szerint az 1. részben a közbeszerzési eljárás eredményes lett. Az 1. rész tekintetében 24 ajánlat érkezett, melyből az ajánlatkérő 13 ajánlat érvényességét megállapította.

Az 1. rész esetében érvénytelen ajánlatot nyújtott be 11 ajánlattevő, köztük a kérelmező. A kérelmező esetében az érvénytelenség írásbeli összegezésben rögzített indoka az alábbi volt:

„Egyes ajánlati eleme túlzottan magas, lehetetlen vállalást tartalmaz, így a Kbt. 88. § (1) bekezdés h) pont alapján az ajánlata érvénytelen, tekintettel arra, hogy az ajánlatkérő köteles érvénytelennek nyilvánítani az ajánlatot, ha nem tartja elfogadhatónak és gazdasági ésszerűséggel összeegyeztethetőnek az indokolást. (Kbt. 87. § (3) bekezdés)”

Az 1. rész tekintetében a közbeszerzési eljárás nyertese a 4 Clean Kft. lett.

Kérelmező 2012. május 18-án a jogorvoslati kérelmét nyújtott be, amely során a Döntőbizottság D.340/13/2012. számú határozatában megállapította, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 88. § (1) bekezdés h) pontjára tekintettel a Kbt. 87. § (3) bekezdését, valamint a Kbt. 93. § (1) és (2) bekezdését, ezért megsemmisítette az ajánlatkérő 1. rész tekintetében meghozott eljárást lezáró döntését, és a közbeszerzési eljárásában ezt követően meghozott valamennyi döntését.

A Döntőbizottság fenti határozata alapján ajánlatkérő ismét megvizsgálta az ajánlatokat, és 2012. július 12-én a Kbt. 86. § (1) bekezdése alapján indokolást kért egyébektől a 4Clean Kft.-től a PQS Kft.-től és kérelmezőtől az alábbiak szerint:

„Az I. rész vonatkozásában a Kbt. 86. § (1) bekezdés - kirívóan alacsony ellenszolgáltatás - alapján kérjük szíveskedjenek részletesen adatokat, illetőleg a Kbt. 86. § (4) bekezdés szerinti objektív, tényszerű indokolást adni a megajánlott ellenszolgáltatásra vonatkozóan, különös figyelemmel az ajánlatkérési dokumentációban meghatározott feladatleírásra, a MATISZ által kiadott normagyűjteményre és a kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum megállapításáról szóló 298/2011. (XII. 22.) Korm. rendelet rendelkezéseire.

Kérjük, hogy részletesen mutassák be a díjtáblázatban meghatározott tevékenységekre adott egységárak vonatkozásában azok pontos, tételesen levezetett szakmai és költség tartalmát. Fentiekben mindenképpen térjenek ki az egyes tevékenységekre szánt munkaórák számára, a tervezett létszámra, illetve egyéb Önök által fontosnak talált feltételekre, tényekre. Az indokolást az ajánlatában a teljesítésbe bevonni kívánt szakemberekre (OKJ takarító) is tekintettel kell megadni.”

Kérelmező 2012. július 19-én nyújtotta be az indoklását, melynek a nagytakarításra vonatkozó része az alábbiak szerint került részletezésre:

„I/4 - 1 darab nagytakarítás - Központ és Szálló

A nagytakarításokhoz igénybe vett dolgozóknál figyelembe véve a munkavégzés időszakát illetve a kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált

bérminimum (ebben az esetben az OKJ-s szakmunkásokat) mértékét a nagytakarításokon fizetett bérek esetében átlagosan bruttó 100.000.-Ft-os átlagbérhez tartozó bruttó rezsioradikkal kalkuláltunk:

MEGNEVEZÉS	%	Béreköltség
Nagytakarítói átlagos bruttó bér (Ft/hó)		100 000
nyugdíjjárulék	10,0%	10 000
egészségbiztosítási járulék	7%	7 000
munkavállalói járulék	1,5%	1 500
SZJA 16%	16%	16 000
SZJA 27%	27%	0
nettó bér		65 500
nyugdíj-biztosítási - ADÓ	24%	24 000
egészségbiztosítási - ADÓ	2%	2 000
munkaadói - ADÓ	1%	1 000
szakképzési hozzájárulás	1,5%	1 500
kompenzáció		-12 625
Járulékok összesen		15 875
béreköltség összesen		115 875
Ft/óra - 174 óra/hó		665,95

Ezen ajánlati elem tekintetében rá kívánunk mutatni arra, hogy a Future FM Zrt. több mint 10 éve végzi a Fővárosi Vízműveknél a takarítási szolgáltatásokat, nagy helyismerettel, tapasztalattal és gyakorlattal rendelkezik a nagytakarítások szervezésében és végrehajtásában. Mindezek alapján valós költség és fajlagos adatokkal rendelkezik mind a költségek, mind a számított fajlagos teljesítménynormák vonatkozásában. Mindezek alapján költségeink részletezése:

Fővárosi Vízművek nagy takarítási tapasztalati tény adatok, korábbi nagytakarítások alapján:

Nagytakarítási terület (m ²) Üzemviteli Központ és Munkásszálló	17 160
Tapasztalati nagy takarítási norma m ² /óra/fő	35,00
Nagytakarítás munkaidő (munkaóra)	490,29

Munkabéreköltség Ft/óra	665,95
Teljes béreköltség Ft/nagytakarítás	326.505

A táblázatban szereplő értékekhez megjegyzés és magyarázat:

•tapasztalati nagytakarítási norma $m^2/óra/fő$ - 35

Ajánlatkérő 2012.03.06. keltezésű kiegészítő tájékoztatás nyújtása tárgyú fax-üzenete 20. kérdésre adott válaszában az ad hoc jellegű munkák esetében $100m^2/óra$ teljesítménnyel számol, hétvégi és ünnepnapos takarítás esetében még ennél is több $175m^2/óra$ mértékkel ($1.400/8$). A MATISZ mint a takarítási szakma érdekvédelmi szövetsége honlapján (www.matisz.org) az irodaházakban előforduló területekre még ennél is magasabb napi takarítási normákat tart reálisnak (például folyosón $400-750 m^2/óra$, lépcsőházban $350 m^2$). Ezeknek a normáknak a figyelembevételével - tekintettel a nagytakarítások napi takarítás-hoz viszonyított alaposabb és aprólékosabb munkavégzésére - a nagytakarítások normája jelentősebb kisebb és a területek egyéni adottságaitól függ.

A tapasztalataink alapján, valós adatok figyelembe vételével számított, az általunk megadott $35 m^2/óra/fő$ átlagos nagytakarítási norma reális és a MATISZ normák alapján is elfogadható.

MATISZ átlagnormák (forrás: www.matisz.org)

Az alább felsorolt tájékoztató normák kifejezetten átlagos körülmények között átlagos felületen, átlagos képzettségű munkaerővel, nappali munkavégzés esetén irányadóak. Pontosabban a továbbiakban megadott szakmai normák alapján tehet, részletes felmérés után, a teljesítményt meghatározni. Ehhez a MATISZ Szakmai Normagyűjteménye adhat támpontot.

Mértékegység: darab ill. $m^2/óra/fő$

20.Csarnok, udvar seprése, (60 cm-es mechanikus seprőgéppel) - $1500 m^2$

21.Csarnok, udvar seprése, (kézi eszközzel) - $200 m^2$

22.Folyosó keménypadlóval, (50 cm-es súroló automatával) - $750 m^2$

23.Folyosó keménypadlóval, (kézi eszközzel, száraz impregnált moppaf) - $600 m^2$

24.Folyosó keménypadlóval, (kézi eszközzel, nyirkos) - $400 m^2$

25.Lépcsőház - $350 m^2$

26.Iroda (20 négyzetméterenként egy munkahely) - $200 m^2$

27.Iroda (15 négyzetméterenként egy munkahely) - $150 m^2$

28.Iroda (10 négyzetméterenként egy munkahely) - $120 m^2$

29.Szállodaszoba - $30 m^2$

30.Konferenciaterem - $250 m^2$

31.Öltöző - $50 m^2$

32.Osztályterem - $250 m^2$

33.Teakonyha, étterem - $100 m^2$

34.Kórterem fertőtlenítő takarítása - $90 m^2$

35.Lift - 10 db.

36.Mellékhelyiség - 30 m²

37.Kereskedelmi terület (Hipermarket) - 2000 m²

38.Kereskedelmi terület (Plaza) - 300 m²

- Nagytakarítás munkaidő (munkaóra) - 490,29

A munkaóra a teljes terület (17.160 m²) és a norma (35 m²/óra/fő) hányadosa, ami megadja a várható időigényét a nagytakarításnak.

Ez az óramennyiség létszámra osztva függ a rendelkezésre álló napokkal: ha két nap áll rendelkezésre a teljes nagytakarításra, akkor ez kb. 30-31 fő/nap létszámot jelent napi 8 órás munkavégzéssel, ha 4 nap áll rendelkezésre ennek fele kb. 15 fő/nap elegendő. A megrendelésnek megfelelően rugalmasan alkalmazkodva tudjuk biztosítani a szükséges létszámot.

- Munkabéreköltség Ft/óra - 665,95

A fenti nagytakarítói átlagos bértáblázat számított értéke

- Teljes béreköltség Ft/nagytakarítás - 326.505

A nagytakarítási munkaidő (490,25 óra) és a béreköltség (665,95 Ft/óra) szorzata.

A béreköltségen kívül az alábbi költségekkel számoltunk:

Gépköltség

Jelentős raktári központi gépállománnyal, szerviz és alkatrész biztosítással rendelkezünk a nagytakarítási és egyéb feladatok biztonságos végrehajtására. A nagytakarítások során igénybe vett gépek napi amortizációja (pl. egy 300e Ft értékű kárpittisztító gép 5 éves lineáris amortizációja 60e Ft/év kb. 200 Ft/nap) négyzetméterre osztva a terület nagyságának függvényében csökken. Ráadásul a nagytakarításhoz használt gépek egy része a napi takarításban is használt illetve bizonyos gépek költséghatékony kihasználása érdekében több területen is felhasználjuk. A költségtervezésnél ezért egy amortizáció alapú, de szervizzel és tapasztalati alkatrészpótlási aránnyal korrigált napi költséggel számoltunk:

Napi gép költség kalkuláció

Gépköltségek	db	Ft/db	amort (hó)	amort Ft/hó	amort/nap	szerviz/alkatrész 10%	Összesen Ft/nap
szőnyeg és kárpittisztító	3	300 000	48	18750	625	63	688
körtárcsás súroló	3	250 000	48	15625	521	52	573
automata	1	1 500	48	31250	1042	104	1146
porszívó	15	70 000	36	29167	972	97	1069
Összesen					3160	316	3476

Tervezett nagytakarítási napok számát (4 nap) és azt figyelembe véve, hogy nem minden gépre van szükség a teljes időszakban a gépköltség várhatóan: 10.236 - 13.903.-Ft

Logisztikai, szállítási költség 1 helyszínre (saját gépjárművel, Budapesten belül kb. 20 km): 3.700 Ft

Tisztítószer és anyagköltség: 40 - 80.000 Ft

A felhasznált tisztítószerek nagy töménységű koncentrált szerek, amelyek 0,5-2,0 %-os töménységű oldatban használatosak vagyis 1 liter koncentrátum elegendő 50-200 liter oldathoz.

Nagytakarítás számított fajlagos (Ft/m²) költsége:

Költségek	Ft/nagytakarítás
Munkabér	326 505
Gép	13 903
Logisztika	3 700
Tisztítószer és anyag	80 000
Összesen	424 108
Nagytakarítási terület	17 160
Nagytakarítás Ft/m ²	24,71

Mindez azt eredményezi, hogy profitképzés mellett eleget tudunk tenni szerződéses kötelezettségeinknek, ami azt jelenti, hogy vállalásunk a gazdasági észszerűséggel teljes mértékben összeegyeztethető.

Ezen álláspontunkat objektív indokolással, részletes kalkulációval, számadatokkal alátámasztottuk a fentiekben.”

A 4Clean Kft. és a PQS Kft. szintén 2012. július 19-én nyújtotta be az indoklását.

Ajánlatkérő 2012. augusztus 31. napján adta át ajánlattevők részére a módosított összegezt, amely 8. a) pontja szerint az I. rész tekintetében az eljárás nyertese a 4 Clean Kft. lett (a továbbiakban: nyertes ajánlattevő). Az összegezés 7. pontja szerint kérelmező ajánlata az I. rész tekintetében érvénytelen lett az alábbi indokok szerint:

„Ajánlatkérő a beérkezett 3 indokolást mind önmagukban, mind egymáshoz való viszonyukban megvizsgálta. Ezen vizsgálat alapján Ajánlatkérőnek feladata az ajánlati árak teljesíthetőségéről meggyőződni.

Ajánlatkérő az ajánlati árak mögötti egyes ajánlati elemeket szintén megvizsgálta.

A tárgyi versenyeljárásban beérkezett érvényes ajánlatokban szerepelt nagytakarítás és ügyeleti jellegű takarítás egységárak az alábbiak:

	I/3.		I/4.		I/5.	
	ügyeleti jellegű nettó Ft/nap	Átlagtól való eltérés	1 darab nagy-takarítás nettó Ft/m ²	Átlagtól való eltérés	1 darab nagy-takarítás (opcionálisan) nettó Ft/m ²	Átlagtól való eltérés
Future	5.500,00	-19,20%	25,00	-68,13%	25,00	-68,33%
4Clean	6.338,00	-6,89%	35,00	-55,38%	35,00	-55,66%
PQS	6.000,00	-11,86%	50,00	-36,25%	50,00	-36,65%

Ajánlatkérő jelen értékelése során azon három ajánlattevő indokolásában foglaltakat vizsgálhatta, akik a Döntőbizottsági Határozatban foglaltak alapján felhívhatott indokolás kérésre és indokolást nyújtottak be: Future FM Létesítménygazdálkodási Zrt - Future Service Kft. közös ajánlattevő, 4 Clean Kft., PQS Kft, Ajánlatkérő a Future FM Létesítménygazdálkodási Zrt - Future Service Kft. közös ajánlattevő ajánlatában szerepeltetett 5.500 Ft/nap ajánlatra benyújtott indokolást az azt követő 6.000 Ft/nap illetve 6.338 Ft/nap ajánlatok ismeretében nem tartotta kirívóan alacsony mértékűnek.

A Future FM Létesítménygazdálkodási Zrt - Future Service Kft. közös ajánlattevő ajánlatában szereplő 25 Ft/m² nagytakarítás egységárat irreálisan alacsony vállalásnak minősítette és nem tartotta elfogadhatónak a benyújtott indokolást a többi Ajánlattevő indokolásának ismeretében. Ajánlatkérő álláspontja szerint a nagytakarítás teljes szakmai tartalmára vonatkozó 25 Ft/m² egységárra vonatkozóan adott indokolás nem egyeztethető össze a gazdasági ésszerűséggel a többi ajánlattevő ajánlatának és indoklásának ismeretében. A Future FM Létesítménygazdálkodási Zrt - Future Service Kft. közös ajánlattevő indokolása arról szól, hogy nincs átfedés az egyes munkanemek között. Ezen felül a Döntőbizottság előtti eljárásban a Future FM Létesítménygazdálkodási Zrt - Future Service Kft. közös ajánlattevő kifejezetten azt nyilatkozta, hogy az adott munkanemre vonatkozó ajánlati ár az adott sorban került meghatározásra (KDB jegyzőkönyv 4. oldal utolsó bekezdés) továbbá ajánlatában nincs keresztfinanszírozás (KDB jegyzőkönyv 9. oldal utolsó bekezdés).

A sorrendben 3. helyen álló PQS Kft. az általa benyújtott indokolás kiegészítésében rögzítette, hogy nem programozottan kívánja ellátni a nagytakarítási feladatot. Az indokolást benyújtó Ajánlattevők közül ő az, aki a nagytakarítást szintén nem programozottan kívánja megvalósítani. A nagytakarítás egységáraként 50 Ft / m² árat jelölt meg. Ez duplája a Future FM Létesítménygazdálkodási Zrt és a Future Service Kft. konzorcium nagytakarításra adott ajánlatának.

A 4 Clean Kft. mind a korábbi, mind az újonnan benyújtott indokolásában írtak szerint programozottan kívánja a nagytakarítási feladatokat ellátni (indokolása 2. oldal). Programozott munkaszervezéssel 40 %-al magasabb ajánlati árral számol, holott vállalása szerint a nagytakarítás szakmai feladatának 40 %-át már a napi takarítás során el kívánja végzi.

	norma / fő /óra	szakmai feladat	nagytakarítás egységár	napi takarítás egységár	munkaszervezés	napi nagytakarítás egységár aránya
Future Fm	35 m2	100 %	25 Ft/m2	9,50 Ft/m2	nem programozott	2,6 x
4 Clean Kft.	60 m2	60%	35 Ft/m2	6,90 Ft/m2	programozott	5x
PQS Kft.	25 m2	100%	50 Ft/m2	7,90 Ft/m2	nem programozott	6,3 x

Összegzés:

Ajánlatkérő a nagytakarítási egységárok vizsgálatánál a 25 Ft/m² egységárat a szakmai tartalom 100 %-ára nem tartotta a gazdasági ésszerűséggel összeegyeztethetőnek.

A sorban ezt követő 35 Ft/m² egységárat Ajánlatkérő azért tudta elfogadni, mert Ajánlattevő itt programozottan kíván takarítani. A nagytakarítás szakmai tartalmának 40 %-át a napi takarítás keretében el kívánja végezni.

A szakmai tartalom arányának vizsgálata alapján is megállapítható, hogy ha 100 %-ot 50 Ft/m² egységáron kíván elvégezni a PQS ajánlattevő, akkor a 40 %-al kevesebb szakmai tartalomra (50 : 100 x 60 = 30) a 35 Ft / m² ár reális ajánlati ár.

A fent írtakra figyelemmel Ajánlatkérő a Future FM Létesítménygazdálkodási Zrt - Future Service Kft. közös ajánlattevők indokolását nem fogadta el.”

Kérelmező 2012. szeptember 5-én előzetes vitarendezési kérelmet terjesztett elő, melyben a saját ajánlata érvénytelenné nyilvánítása jogszerűségét, valamint a nyertes ajánlattevő ajánlata érvényességét vitatta.

Az előzetes vitarendezési kérelemre tekintettel ajánlatkérő 2012. szeptember 10-én a Kbt. 96/A. § (3) bekezdése alapján felvilágosítást kért a nyertes ajánlattevőtől.

A nyertes ajánlattevő a felvilágosítást 2012. szeptember 13-án megadta, ezt követően ajánlatkérő 2012. szeptember 14-én az előzetes vitarendezési kérelemben foglaltakat elutasította.

Kérelmező 2012. szeptember 24-én jogorvoslati kérelmet terjesztett elő, melyet a 2012. október 16-án tartott tárgyaláson kiegészített, és kérte a jogsértés megtörténtének a megállapítását, ajánlatkérő eljárást lezáró döntésének megsemmisítését.

1./

Kérelmező az 1. kérelmi elemében előadta, hogy álláspontja szerint az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 86. § (3) bekezdésében foglaltakat, tekintettel arra, hogy az összegezés tanúsága szerint az ajánlatkérő az ajánlatok értékelésekor nem a kérelmezői indokolás alapján végezte az ajánlata értékelést, hanem a további két ajánlattevő, a nyertes ajánlattevő és a PQS Kft. indokolásával összevetésben nyilvánította a kérelmezői ajánlatot a gazdasági ésszerűséggel össze nem egyeztethetőnek és arra tekintettel érvénytelennek.

Kérelmező azt sérelmezte, hogy ajánlatkérő kizárólag a három benyújtott indoklásban található számadatokat vizsgálta egymáshoz viszonyítottan, azonban magát a kérelmezői indoklás tételeit nem vizsgálta, az abban megtalálható adatokat nem minősítette, ajánlatkérő a másik két ajánlattevő indoklásában foglalt számadatokat bázisszámként elfogadta és ahhoz képest tett megállapításokat a kérelmező indoklása vonatkozásában.

Kérelmező szerint egy ajánlati részelem kirívóan alacsony volta nem állapítható meg attól függően, hogy egy másik ajánlattevő milyen ajánlatot adott be, ajánlatkérőnek az egyes ajánlati elemeket nem a többi ajánlattevő ajánlataihoz képest, hanem önmagában, objektív módon kellett volna megvizsgálnia.

2./

Kérelmező 2. kérelmi eleme körében előadta, hogy álláspontja szerint ajánlatkérő a kérelmezői ajánlat értékelése során megsértette a Kbt. 86. § (5) bekezdését, illetőleg a Kbt. 88. § (1) bekezdés g) pontját, tekintettel arra, hogy az összegezés szerint a kérelmezői ajánlat érvénytelenségét ajánlatkérő nem a kérelmezői ajánlatban megjelölt teljes összár gazdasági ésszerűséggel össze nem egyeztethető voltára alapította, hanem kizárólag az ajánlati összár egyik részelemére, az I/4. pontjában megjelölt nagytakarítás tétel kirívóan alacsony voltára.

Kérelmező előadta, hogy a felolvasólapon egy szumma összarat kellett az ajánlattevőknek megjelölnie, amely öt részösszetevőből állt össze egy egységes ajánlati árrá, amely részösszetevők nem minősültek sem bírálati részszempontnak, sem egyéb értékelési szempont alá nem estek, kizárólag az egyes tételekhez kellett egy bizonyos ajánlati árat megjelölni, amelyből ajánlatkérő kizárólag az I./4., nagytakarítás részösszetevőt minősítette a gazdasági ésszerűséggel össze nem egyeztethető vállalásnak, amely alapján ajánlatkérő jogsértően minősítette a kérelmezői ajánlatot érvénytelennek, különös tekintettel arra, hogy az 1. kérelmi elemben vitatott módszerrel került sor az indoklás értékelésre.

Kérelmező vitatta azt, hogy egy ajánlati elem kirívóan alacsony volta önmagában megalapozná az ajánlat érvénytelenségét.

Kérelmező vitatta azon ajánlatkérői álláspontot, mely szerint ajánlatkérői kompetenciába tartozna annak eldöntése, hogy az egyes ajánlatok, illetőleg indoklások egymástól való %-os eltérése az ajánlatok, érvénytelenségét eredményezné. Ilyen ajánlatkérői kompetenciát sem az ajánlati felhívás, sem a jogszabály nem rögzített.

3./

Kérelmező a tárgyaláson előterjesztett 3. kérelmi elemében előadta, hogy ajánlatkérő tárgyalási nyilatkozatára tekintettel megállapítható volt a Kbt. 93. § (1) és (2) bekezdésének megsértése is, tekintettel arra, hogy ajánlatkérő a tárgyaláson közölte, hogy nem kizárólag az I./4.-es ajánlati részelem tekintetében került a kérelmezői ajánlat kirívóan alacsony volta megállapításra, hanem az I./5.-ös ajánlati ár résztetele vonatkozásában is. Kérelmező szerint ajánlatkérő jogsértő-

en nem jelenítette meg az összegezésben az I/5. tétel tekintetében az ajánlat gazdasági ésszerűséggel való össze nem egyeztetetőségét.

Ajánlatkérő észrevételében annak alaptalansága miatt a jogorvoslati kérelem elutasítását kérte.

1./

Ajánlatkérő az 1. kérelmi elem tekintetében előadta, hogy álláspontja szerint jogszerűen hasonlította össze az értékelés során a nyertes ajánlattevő és a PQS Kft. indokolásával a kérelmezői indokolást figyelemmel a Kbt. 86. § (3) bekezdésére, mely szerint ajánlatkérő az indokolás, illetőleg az egyéb iratok alapján köteles az ajánlatok értékelését elvégezni. Ajánlatkérő szerint ilyen egyéb iratnak tekintendő a többi ajánlattevő által benyújtott indokolás.

Ajánlatkérő előadta, hogy a kérelmezői ajánlat érvénytelensége indokát az összegezésben megjelölt indokok képezik.

Ajánlatkérő a kérelmezői indokolás tekintetében előadta, hogy valamennyi ajánlattevő által benyújtott indokolás értékelését, elemzését elvégezte, amely alapján egyik indokolást sem találta megalapozatlannak, az indokolások tartalmát önmagában ajánlatkérő nem vitatta.

Ajánlatkérő szerint az indokolások egymással való összehasonlítása azért vált szükségessé az értékelés során, mivel a PQS Kft. indokolásában a nagytakarítás egységára vonatkozásában 50.-Ft/m² került megjelölésre, míg a kérelmezői indokolásban 25.-Ft/m² került megjelölésre, mind a I/4. nagytakarítás, mind az I/5. opcionális nagytakarítás, mint résztételek vonatkozásában. Ezen 50%-os nagyságrendű eltérés a két indokolásban található egységár között az, ami ajánlatkérő szerint megalapozta a kérelmezői ajánlat gazdasági ésszerűséggel összeegyeztetethetlenségét. Ajánlatkérő szerint a nagyságrendi eltérésre figyelemmel jelen helyzetben az indokolások elbírálása vonatkozásában ajánlatkérői kompetencia volt eldönteni azt, hogy az egyes vállalások irreálisan alacsonynak minősítendőek vagy sem.

2./

Ajánlatkérő a 2. kérelmi elem tekintetében előadta, hogy a megismételt bírálati szakaszában az eljárásnak ajánlatkérő valamennyi résztétel tekintetében indokolást kért több ajánlattevő mellett kérelmezőtől is, amelynek során megvizsgálta az egyes résztételekre adott indokolását, amely vizsgálata során azt állapította meg, hogy kérelmező indokolása tekintetében az I./4., nagytakarítás illetve I./5., opcionális nagytakarítás vonatkozásában a kirívóan alacsony ár megállapításának a feltételei fennálltak. Mindezek alapján minősítette a kérelmezői ajánlati összarat a gazdasági ésszerűséggel összeegyeztetetlennek, és az ajánlatot érvénytelennek.

Ajánlatkérő az összegezés kérelmező ajánlatát érvénytelennek nyilvánító része tekintetében előadta, hogy nem kizárólag az I/4. nagytakarítás, hanem az I/5. opcionális nagytakarítás vonatkozásában is megállapította a kérelmezői ajánlat irreálisan alacsony voltát, figyelemmel arra, hogy mind a kettő résztétel 25.- Ft/m² egységár megajánlására vonatkozott és ezért minősítette az ajánlati összárát is kirívóan alacsonynak.

3./

Ajánlatkérő a 3. kérelmi elem tekintetében előadta, hogy az összegezés 9. oldalán elhelyezett táblázatban rögzítette az I./4., illetőleg az I./5. számú résztételek vizsgálatát, ezáltal ebből álláspontja szerint az érvénytelenség indoka is megállapítható volt.

A **Döntőbizottság** az érdemi vizsgálata során az alábbi indokokra tekintettel megállapította, hogy a jogorvoslati kérelem részben alapos.

Ajánlatkérő a Kbt. IV. fejezetének hatálya alá tartozó, a közösségi értékhatárokat elérő értékű közbeszerzésekre vonatkozó szabályok szerinti nyílt eljárást folytatott le.

Ajánlatkérő a közbeszerzési eljárását megindító ajánlati felhívást 2011. december 27-én adta fel közzététel érdekében, melynek alapján jelen jogorvoslati eljárásra a régi Kbt. 2011. december 27-én hatályos rendelkezései az irányadóak.

A Kbt. jogorvoslati kérelemre irányadó rendelkezései a következőket mondják ki:

A Kbt. 81.§ (1)-(3) bekezdései szerint

(1) az ajánlatok elbírálása során az ajánlatkérőnek meg kell vizsgálnia, hogy az ajánlatok megfelelnek-e az ajánlati felhívásban és a dokumentációban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

(2) az ajánlati felhívásban előírtaknak megfelelően kell megítélni az ajánlattevő, valamint – ha ezt az ajánlatkérő előírta – a közbeszerzés értékének tíz százalékát meghaladó mértékben igénybe venni kívánt alvállalkozó szerződés teljesítésére való alkalmasságát vagy alkalmatlanságát. Ennek során az igazolások eredetiségét, illetőleg a hiteles másolatok megfelelőségét is ellenőrizni lehet.

(3) az ajánlatkérő köteles megállapítani, hogy mely ajánlatok érvénytelenek, illetőleg van-e olyan ajánlattevő, akit az eljárásból ki kell zárni.

A Kbt. 86. § (1) bekezdése szerint, az ajánlatkérő az értékelés szempontjából lényeges ajánlati elemek tartalmát megalapozó adatokat, valamint indokolást köteles írásban kérni és erről a kérésről a többi ajánlattevőt egyidejűleg, írásban értesíteni, ha az ajánlat a többi ajánlattevő ajánlatához és a becsült értékhez vi-

szonyítva kirívóan alacsonynak értékelt összesített ellenszolgáltatást tartalmaz a következő egységek valamelyike tekintetében:

- a) az ajánlat egésze, vagy
 - b) részajánlat tétele esetén az ajánlat egyik része, vagy
 - c) ha az ellenszolgáltatásra vonatkozóan az ajánlati felhívásban több részszempont vagy alszempont szerepelt, legalább egyik részszempont vagy alszempont.
- (2) Az ajánlatkérő köteles az (1) bekezdést alkalmazni különösen akkor, ha az ajánlatban foglalt - az (1) bekezdés a)-c) pontjai szerinti valamelyik egységre vonatkozó - összesített ellenszolgáltatás mértéke több mint tizenöt százalékkal eltér

- a) ha egy ajánlat van, az ugyanezen egységre vonatkozó becsült értéktől;
- b) legfeljebb három ajánlat esetén attól a számtani átlagtól, melyet a többi ajánlattevő ugyanezen egységre vonatkozó ajánlati áraiból és az ugyanezen egységre vonatkozó becsült értékből számít ki az ajánlatkérő;
- c) legalább négy ajánlat esetén attól a számtani átlagtól, melyet a többi ajánlattevő ugyanezen egységre vonatkozó ajánlati áraiból és az ugyanezen egységre vonatkozó becsült értékből - a két szélső érték kiejtésével - számít ki az ajánlatkérő.

(3) Az ajánlatkérő az indokolás és a rendelkezésére álló iratok alapján köteles meggyőződni az ajánlati elemek megalapozottságáról, ennek során írásban tájékoztatást kérhet az ajánlattevőtől a vitatott ajánlati elemekre vonatkozóan.

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

- a) a gyártási folyamat, az építési beruházás, illetőleg a szolgáltatásnyújtás módszerének gazdaságosságára,
- b) a választott műszaki megoldásra,
- c) a teljesítésnek az ajánlattevő számára kivételesen előnyös körülményeire,
- d) az ajánlattevő által ajánlott áru, építési beruházás, illetőleg szolgáltatás eredetiségére,
- e) az építési beruházás, szolgáltatásnyújtás vagy árubeszerzés teljesítésének helyén hatályos munkavédelmi rendelkezéseknek és munkafeltételeknek való megfelelésre, vagy
- f) az ajánlattevőnek állami támogatások megszerzésére való lehetőségére vonatkozik.

(5) Az ajánlatkérő köteles érvénytelennek nyilvánítani az ajánlatot, ha nem tartja elfogadhatónak és a gazdasági ésszerűséggel összeegyeztethetőnek az indokolást.

(6) A gazdasági ésszerűséggel össze nem egyeztethetőnek minősül az indokolás különösen akkor, ha az ajánlati ár - a szerződés teljesítéséhez szükséges élőmunka-ráfordítás mértékére tekintettel - nem nyújt fedezetet a külön jogszabályban, illetve kollektív szerződésben vagy a miniszter által az ágazatra, alágazatra kiterjesztett szerződésben az eredményhirdetést megelőző egy éven belül megál-

lapított munkabérré és az ahhoz kapcsolódó közterhekre, ha azokat a (10) bekezdés szerint közzétették.

A Kbt. 88. § (1) bekezdés g) pontja értelmében, az ajánlat érvénytelen, ha kirívóan alacsony ellenszolgáltatást tartalmaz [86. § (5) bekezdése].

A Kbt. 93. § (1) bekezdése szerint, az ajánlatkérő köteles az ajánlattevőt írásban tájékoztatni kizárásáról, a szerződés teljesítésére való alkalmatlanságának megállapításáról, ajánlatának a 88. § (1) bekezdése szerinti egyéb okból történt érvénytelenné nyilvánításáról, valamint ezek indokáról, az erről hozott döntést követő öt napon belül.

(2) Az ajánlatkérő az ajánlatok elbírálásának befejezésekor külön jogszabályban meghatározott minta szerint írásbeli összegezést köteles készíteni az ajánlatokról.

1./

A Döntőbizottság az 1. kérelmi elem tekintetében az alábbi indokokra való tekintettel megállapította, hogy a jogorvoslati kérelem alapos.

A kérelem keretei között a Döntőbizottságnak abban kellett állást foglalnia, hogy ajánlatkérő a Kbt. 86. § (2) - 6) bekezdéseire figyelemmel jogszerűen nyilvánította-e érvénytelenné a kérelmezői ajánlatot arra az indokra alapítottn, hogy az I. rész ajánlati összára I/4. tételére megajánlott 25 Ft/m² egységár tekintetében benyújtott kérelmezői indokolást a nyertes ajánlattevő és a PQS Kft. indokolásával összehasonlítva a gazdasági ésszerűséggel nem tartotta összeegyeztethetőnek.

A Kbt. 86.§ (3) bekezdés ajánlatkérő kötelezettségeként rögzíti az indokolás és a rendelkezésére álló iratok alapján megvizsgálni az ajánlati elemek ajánlattevő által megajánlott áron való reális teljesíthetőségét.

A Kbt. 86. (3) bekezdése azt is előírja, hogy az ajánlatkérő az indokolás és a rendelkezésére álló iratok alapján köteles meggyőződni az ajánlati elemek megalapozottságáról, ennek során írásban tájékoztatást kérhet az ajánlattevőtől a vitatott ajánlati elemekre vonatkozóan.

A Kbt. 86.§ (5) bekezdés rendelkezik arról, hogy ajánlatkérőnek érvénytelenné kell nyilvánítani az ajánlatot, ha nem tartja elfogadhatónak és a gazdasági ésszerűséggel összeegyeztethetőnek az ajánlattevő indokolását.

A Döntőbizottság mindenekelőtt rámutat arra, hogy a kirívóan alacsony ár vizsgálatának célja az, hogy ajánlatkérő meggyőződjön arról, hogy a közbeszerzési eljárás alapján kötött szerződés a megajánlott áron ténylegesen teljesíthető-e a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével. Az ajánlattevő aján-

lata akkor érvénytelen, ha az ár különböző szempontok szerinti vizsgálata során kétséget kizáróan megállapítható, hogy a megrendelés műszaki tartalma a megajánlott áron nem teljesíthető. A Döntőbizottság szükségesnek tartja annak rögzítését, hogy a Kbt. 86. § szabályozási rendszeréből következik, hogy a kirívóan alacsony ár vizsgálatát ajánlatkérőnek elsősorban maga az ajánlattevő által biztosított adatokra kell alapítania.

A Kbt. 86. § (3)-(4) bekezdései szerint ajánlatkérő a valós teljesíthetőség fennállását és gazdasági ésszerűséget objektív tények alapján köteles vizsgálni, amely során ezen meggyőződést ajánlatkérőnek magára az indokolásra és a rendelkezésére álló iratokra kell alapítania.

A fentiekre tekintettel a Döntőbizottságnak elsődlegesen azt kellett vizsgálnia, hogy ajánlatkérő milyen szempontok alapján győződött meg a beszerzés tárgyát képező műszaki tartalom kérelmező által megajánlott ajánlati árán való teljesíthetőségről, ennek alapján megalapozott és jogszerű döntést tudott-e hozni a kérelmező ajánlata érvénytelenségéről az I. rész tekintetében.

A Döntőbizottság a jogorvoslati eljárás során megállapította, hogy ajánlatkérő a kérelmezői indokolás vizsgálatát elvégezte, a tárgyalási nyilatkozata szerint magát az indokolást nem találta megalapozatlannak, a gazdasági ésszerűséggel összeegyeztethetetlennek, azonban a kérelmezői ajánlat érvényessége vizsgálata körében a kirívóan alacsony ár vizsgálatát a nyertes ajánlattevő és a PQS Kft. ajánlatával összehasonlításban végezte el, és a kérelmezői ajánlati ár gazdasági ésszerűséggel össze nem egyeztethetőségét arra alapította, hogy a kérelmezői ajánlati összár részét képező I/4. nagytakarítás tétel ára a PQS Kft. ugyanezen tétele árának mindössze 50%-a.

A Döntőbizottság álláspontja szerint a Kbt. 86. § (3) bekezdése értelmében az ajánlatkérőnek az ajánlati elem megalapozottságáról az indokolás és az egyéb iratok alapján kell meggyőződnie. Ajánlatkérő tárgyalási nyilatkozata szerint a kérelmezői indokolás elemzését elvégezte az értékelés során, és azt önmagában nem tartotta megalapozatlannak, azaz a kérelmezői indokolás szerint a kérelmező által megajánlott áron a szerződés megvalósíthatatlansága nem volt megállapítható.

Tekintettel arra, hogy a kérelmezői indokolás alapján a kérelmező ajánlatának megalapozatlanságát ajánlatkérő nem állapította meg, ezért jogsértően járt el ajánlatkérő akkor, amikor a kérelmezői ajánlati összár részét képező I/4. nagytakarítás tétel ára és a PQS Kft. ugyanezen tétele ára közötti 50%-os eltérésre hivatkozva nyilvánította az ajánlati összár részét képező tételt kirívóan alacsonynak, és arra tekintettel az ajánlatot a Kbt. 88. § (1) bekezdése g) pontja alapján érvénytelennek, fegyelemmel arra, hogy a Kbt. 86. § (5) bekezdése sze-

rint az ajánlatkérő csak akkor nyilváníthatja érvénytelennek az ajánlatot, ha az indokolást nem tartotta elfogadhatónak és a gazdasági ésszerűséggel összeegyeztethetőnek.

Amennyiben ajánlatkérő a rendelkezésére álló indoklás vagy egyéb információk alapján az ajánlat megalapozottságáról minden kétséget kizáróan nem tudott meggyőződni, abban az esetben a Kbt. 86. § (3) bekezdése szerint az ajánlattevői indoklással kapcsolatban további tájékoztatást kérhetett volna.

A fentiekre tekintettel ajánlatkérő megsértette a Kbt. 81. § (3) bekezdésére tekintettel a Kbt. 86. § (5) bekezdését.

2./

A 2./ kérelmi elem körében a Döntőbizottságnak abban kellett állást foglalnia, hogy ajánlatkérő jogszerűen nyilvánította-e érvénytelenné kérelmező ajánlatát arra az indokra alapítva, hogy a kérelmező ajánlati összára részét képező I/4., nagytakarítás tétel tekintetében megajánlott ajánlati ár kirívóan alacsony. E tekintetben a Döntőbizottság az alábbi indokokra tekintettel megállapította, hogy a kérelmi elem alapos.

Ajánlatkérő az összegezésben kizárólag kérelmező I/4., a nagytakarítás tételhez kapcsolódó 25.-Ft/m² vállalási árat jelölte meg kirívóan alacsonyként.

Jelen esetben az ajánlatkérő a legalacsonyabb ajánlati ár bírálati szempontját választotta. Az ajánlattevőknek ajánlati árként egy 5 tételből álló, külön-külön beárazott ajánlati összarat kellett megajánlania, egyebek mellett az I/4. nagytakarításra vonatkozó tételt is.

Ezen tételes felsorolás szerinti struktúrában, a kiadott táblázat beárazásával, az egységárak, és a súlyozott tételárak megadásával kellett az ajánlattevőknek az ajánlatot megtenni. Az egyes tételsorokon feltüntetett árelemeket az ajánlatkérő külön-külön nem értékelte, kizárólag az összesített ár képezte étékelés alapját.

A Kbt. 86. § (1) bekezdése alapján, ha az ajánlat kirívóan alacsonynak értékelt ellenszolgáltatást tartalmaz, az ajánlatkérő az általa lényegesnek tartott ajánlati elemekre vonatkozó adatokat, valamint indokolást köteles írásban kérni. Az ajánlatkérőnek erről a kérésről a többi ajánlattevőt egyidejűleg, írásban értesítenie kell.

A Kbt. fenti rendelkezései ajánlatkérő azon kötelezettségét rögzítik, mely alapján indokolást kell kérnie, ha az ajánlat kirívóan alacsonynak értékelt ellenszolgáltatást tartalmaz. Ennek során ajánlatkérő kizárólag a bírálati szempontként megadott ajánlati árat vizsgálja, nem pedig az ajánlati ár részeként az ajánlatban megadott tételek egységárainak megalapozottságát.

A Döntőbizottság rámutat arra, hogy a Kbt. 86. §-ában szabályozott kirívóan alacsonynak értékelt ellenszolgáltatás vizsgálatának célja a közpénzekkel gazdálkodó ajánlatkérők számára annak elősegítése, hogy a közbeszerzési eljárásokban csak olyan ajánlattevők versenyezzenek, akik ténylegesen teljesíthető ajánlatot tesznek és irreális ajánlatok megtételével nem veszélyeztetik az eljárás esetleges nyerteseként a szerződés megfelelő teljesítését. A kirívóan alacsony ellenszolgáltatás esetében fennáll az indokoláskérési kötelezettség. Egyösszegű átalányáras ellenszolgáltatás esetében elsősorban a megadott összesített ellenszolgáltatást kell vizsgálni abból a szempontból, hogy az kirívóan alacsony-e.

A fent ismertetett törvényi előírások alapján az ajánlatok elbírálása során az ajánlatkérőnek a Kbt. 86. §-a alkalmazása során, a törvényben meghatározott módon abban az esetben kell eljárnia, amennyiben az ajánlatban szereplő ellenszolgáltatást értékeli kirívóan alacsonynak, és e körben az általa lényegesnek tartott ajánlati elemekre vonatkozóan köteles adatokat és indokolást kérni. A Kbt. e szabályozása kógens, így az ajánlatok elbírálása során az ajánlatkérő köteles a Kbt.-ben meghatározott módon eljárni, kizárólag a törvényben meghatározott jogi keretek között végezheti el az ajánlatok elbírálását. A jelen esetben az ajánlattevőknek a dokumentációban meghatározott tételek tekintetében kellett az ajánlatukat a kiadott, tételsoronként meghatározott költségvetés beárazásával megtenni, és az így képzett egyösszegű ajánlati ár képezte az elbírálás kizárólagos szempontját.

Ajánlatkérő az 5 tételsort tartalmazó költségvetésből mindössze egyetlen, az I/4. tételsorban megadott egységárat értékelte kirívóan alacsonynak, és erre alapította a Kbt. 88. § (1) bekezdés g) pontja szerinti érvénytelenség megállapítását. A Döntőbizottság álláspontja szerint az összegezésből az volt megállapítható, hogy az ajánlatkérő kérelmező által megajánlott, a bírálati szempont szerint értékelt ellenszolgáltatást, azaz az összesített ajánlati árat nem értékelte kirívóan alacsonynak.

Nem fogadható el ajánlatkérőnek azon indokolása, mely szerint kizárólag egy tételsor ára megalapozza a Kbt. 88. § (1) bekezdés g) pontja szerinti érvénytelenséget anélkül, hogy az értékelésbe bevont összesített ajánlati ár megalapozottságát vizsgálná, illetőleg kirívóan alacsonynak minősítené. A felhívás és a dokumentáció előírásai, valamint a Kbt. rendelkezései alapján az ajánlattevők maguk adhatják meg a vállalásaikat, melyek csak abban az esetben nem fogadhatóak el, ha a Kbt. által biztosított jogintézményekben meghatározott feltételek fennállnak. Amennyiben az ajánlatkérő az ajánlatokat, illetőleg az ajánlati árakat több szempontból kívánja vizsgálni, azt a felhívásban és a dokumentációban előre rögzített érvényességi és értékelési feltételek meghatározásával, részajánlattételi lehetőség biztosításával vagy bírálati rész- és alszempontok alkalmazásával teheti meg jogszerűen.

Mindezekre tekintettel a Döntőbizottság álláspontja szerint az ajánlatkérő eljárása nem volt jogszerű, mivel egyetlen tétel vizsgálatának eredménye nem vezethet a Kbt. 86. § (5) bekezdésének, illetőleg a Kbt. 88. § (1) bekezdés g) pontjának alkalmazásához, ezáltal az ajánlat szerinti teljes ellenszolgáltatás kirívóan alacsony voltának megállapításához.

A Döntőbizottság a fentiekre tekintettel megállapította, hogy ajánlatkérő megsértette a Kbt. 81. § (3) bekezdésére tekintettel a Kbt. 86. § (3) bekezdését.

3./

A Döntőbizottságnak ajánlatkérő tárgyaláson tett nyilatkozatára tekintettel előterjesztett 3. kérelmi elem körében azt kellett megvizsgálnia, hogy az összegezés formai szempontból megfelel-e a jogszabályi követelményeknek, tekintettel arra, hogy az összegezés tartalmi megfelelősége tekintetében az 1. és 2. kérelmi elem körében vizsgálódott.

Kérelmező 3. kérelmi elemében azt sérelmezte, hogy ajánlatkérő a tárgyaláson közölte azt, hogy a kérelmezői ajánlat tekintetében az érvénytelenséget nem kizárólag az I/4., nagytakarítás, hanem az I/5., opcionális nagytakarítás kirívóan alacsony mivoltára is alapozta, azonban ezt az összegezésben nem rögzítette.

A Kbt. 93. § (1) bekezdése alapján az ajánlatkérő köteles az ajánlattevőt írásban tájékoztatni kizárásáról, a szerződés teljesítésére való alkalmatlanságának megállapításáról, ajánlatának a 88. § (1) bekezdése szerinti egyéb okból történt érvénytelenné nyilvánításáról, valamint ezek indokáról, az erről hozott döntést követő öt napon belül.

A Döntőbizottság megállapította, hogy ajánlata érvénytelenségéről ajánlatkérő kérelmezőt az összegezés megküldésével tájékoztatta.

A Döntőbizottság tényként rögzíti, hogy ajánlatkérő a kérelmezői ajánlat érvénytelensége tekintetében megjelölte a Kbt. 88. § (1) bekezdés g) pontja szerinti érvénytelenséget, valamint annak részletes indokát az I/4. tételre adott kirívóan alacsony ajánlati árra hivatkozással. A Döntőbizottság megállapította, hogy ajánlatkérő az összegezésben a kérelmezői ajánlat érvénytelensége körében kizárólag az I/4. nagytakarítás tételt jelölte meg kiívóan alacsonyként, azonban az ajánlatkérő által a tárgyaláson előadottakkal ellentétben az I/5. opcionális nagytakarítás kirívóan alacsony volta nem került rögzítésre.

A Kbt. szabályai alapján az ajánlatkérő kötelezettsége, hogy az eljárás során az ajánlat érvénytelenségének okát és az ezek alapjául szolgáló, okszerű indokolást az ajánlattevő tudomására hozza.

A közbeszerzési és tervpályázati hirdetmények, a bírálati összegeзések és az éves statisztikai összegeзések mintáiról szóló 14/2010. (X. 29.) NFM rendelet 10. § (1) bekezdése szerint az ajánlatok elbírálására vonatkozó írásbeli összege-

zés mintáját [Kbt. 93. § (2) bekezdése, 136/C. § (5) bekezdése, 250. § (3) bekezdés g) pontja] a 7. számú melléklet tartalmazza.

A 7. sz. melléklet 7. pontja értelmében az összegezésben meg kell adni az érvénytelen ajánlatot tevők nevét, címét és az érvénytelenség indokát.

Az összegezés törvényi rendeltetése megjeleníteni azokat a tényeket, szempontokat, érveket és összefüggéseket, amelyeken az ajánlatérő döntése alapul. Az összegezés előírt tartalmú elkészítésével – a nyilvánosság és átláthatóság követelményére is figyelemmel – biztosítható az ajánlattevő teljes körű tájékoztatása ajánlata érvénytelenné nyilvánításának valós indokairól, és a döntés jogszabályi alapjáról. Az összegezés az ajánlatok elbírálásáról címet viselő dokumentum – ezen belül az érvénytelenség kérdésében hozott ajánlatkérői döntés megfelelő indokolása – egyebek mellett az ajánlattevők jogorvoslathoz való joga rendeltésszerű gyakorlása biztosítása érdekében bír kiemelt jelentőséggel.

Annak ellenére, hogy a minta nem ad részletes leírást arra vonatkozóan, hogy az indokolást milyen tartalommal kell megadni, az indokolásnak a Döntőbizottság álláspontja szerint olyan információ tartalommal kell bírnia, hogy abból világosan és egyértelműen kitűnjön ajánlattevő ajánlata bármely okból történő érvénytelenné nyilvánításának az oka. Ennek okán a jogorvoslati eljárás során kérelmező ajánlata érvénytelenségét kizárólag az összegezésben rögzített indokok körében lehet vitatni, a Döntőbizottság a döntése meghozatala során az összegezésben rögzített indokok jogszerűségét vizsgálhatja, az összegezésben nem rögzített, ajánlatkérő által későbbiekben előadott indokok e tekintetben irrelevánsak, ezért ajánlatkérő jelen kérelmi elemmel érintett tárgyalási nyilatkozatát a Döntőbizottság sem az 1. sem a 2. kérelmi elem vizsgálata körében nem vette figyelembe.

Döntőbizottság megítélése szerint ajánlatkérő azzal, hogy az elkészített összegezés 7. pontjában közölte kérelmező ajánlata Kbt. 88. § (1) bekezdés g) pontja szerinti érvénytelenné nyilvánítását és annak indokát, formai szempontból teljesítette az előzőekben kiemelt jogszabályi követelményeket, mivel az alapján a kérelmezőnek módjában állt az összegezés tartalmát az érvénytelenség tekintetében érdemben vitató 1. és 2. kérelmi elemét előterjesztenie, ezért a Döntőbizottság kérelmező 3. kérelmi elemét elutasította.

A fentiekre tekintettel a Döntőbizottság a Kbt. 318. § (1) bekezdésében meghatározott hatáskörében eljárva, a Kbt. 340. § (2) bekezdés d) pontja alapján állapította meg a rendelkező részben meghatározott jogsértéseket, és alkalmazta a (3) bekezdés b) pontja szerinti jogkövetkezményt.

A Kbt. 340. § (3) bekezdés b) pontja szerint, amennyiben a Közbeszerzési Döntőbizottság határozatában jogsértést állapít meg, megsemmisítheti az ajánlatkérőnek a közbeszerzési eljárás folyamán hozott vagy azt lezáró döntését, ha e döntés alapján a szerződést még nem kötötték meg.

A Kbt. 340.§ (3) bekezdés b) pontja szerint a Közbeszerzési Döntőbizottság a jogsértés megállapítása mellett megsemmisítette az ajánlatkérő 1. részre meghozott eljárást lezáró döntését, és a közbeszerzési eljárásban ezt követően hozott döntéseket, tekintettel arra, hogy megállapította, hogy az ajánlatkérő a kérelmező árajánlatának az értékelését jogsértően végezte el, az ajánlatot jogsértően nyilvánította érvénytelennek.

A Kbt. 340. § (3) bekezdés e) pontja alapján, amennyiben a Közbeszerzési Döntőbizottság határozatában jogsértést állapít meg bírságot szabhat ki – kivéve a 306/A. § (2) bekezdés szerinti körülmények fennállása esetén – az e törvény szabályait megszegő szervezettel (személlyel), valamint a jogsértésért felelős személlyel, illetőleg a szervezettel jogviszonyban álló, a jogsértésért felelős személlyel és szervezettel szemben.

A Kbt. 341. § (2) bekezdése szerint a Döntőbizottság annak eldöntésében, hogy indokolt-e a bírság kiszabása, illetőleg a bírság összegének megállapításában az eset összes körülményét - így különösen a jogsérelem súlyát, a közbeszerzés tárgyát és értékét, a jogsértésnek a közbeszerzési eljárást lezáró döntésre gyakorolt befolyását, az e törvénybe ütköző magatartás ismételt tanúsítását, a jogsértőnek az eljárást segítő együttműködő magatartását - veszi figyelembe. A bírság összegének megállapításakor figyelembe kell venni azt is, ha a jogsértés nyilvánvalóan szándékos volt.

A Döntőbizottság jelen esetben további jogkövetkezményként a bírság kiszabását indokoltnak tartotta, tekintettel arra, hogy ajánlatkérő súlyos jogsértést valósított meg azzal, hogy jogsértően nyilvánította kérelmező ajánlatát érvénytelennek.

A Döntőbizottság a bírság összegének megállapítása során figyelemmel volt a jogsérelem súlyára, valamint arra, hogy ajánlatkérővel szemben korábban már jogsértés került megállapításra. E körülmények magasabb összegű bírság kiszabását teszik indokolttá. Ajánlatkérő nem tanúsított a törvényben számára előírt együttműködő magatartáson túli, az eljárást segítő magatartást. A Döntőbizottság figyelembe vette ugyanakkor a közbeszerzésnek közösségi eljárási rezsimben magasabbnak minősülő értékét.

Valamennyi tény és körülmény együttes mérlegelése alapján a Döntőbizottság a rendelkező részben meghatározott egymillió forint összegű bírság kiszabását tartotta indokoltnak.

A Döntőbizottság a költségek viseléséről a Kbt. 340. § (2) bekezdés g) pontja alapján, a Kbt. 341. § (4) bekezdése szerint rendelkezett.

A határozat bírósági felülvizsgálatát a Kbt. 346. § (1) bekezdése biztosítja. A Döntőbizottság tájékoztatja a feleket, hogy jelen határozat bírósági felülvizsgálatára - mivel az ajánlatkérő nem központi költségvetési szerv - a Pp. 326. § (12) bekezdés r) pontja és a Pp. 326. § (2) bekezdése alapján a felperes belföldi székhelye (lakóhelye) szerinti megyei/Fővárosi Törvényszék illetékes. A Pp. 326. § (11) bekezdés b) pontja szerint a fővárosi székhelyű, azonban működését kizárólag Pest megye területén végző felperesi szervezetet a bíróság illetékessége szempontjából úgy kell tekinteni, mintha székhelye Pest megye területén lenne. Amennyiben a felperes belföldi székhellyel (lakóhellyel) nem rendelkezik, úgy a Pp. 326. § (5) bekezdése értelmében a Fővárosi Törvényszék illetékes.

A Pp. 338. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel hívta fel a Döntőbizottság a felek figyelmét arra, hogy amennyiben nem tárgyaláson kívül kívánják a határozat bírósági felülvizsgálatát, akkor a tárgyalás tartását a keresetlevélben kell kérni.

B u d a p e s t, 2012. november 5.

Dr. Kádár Attila sk
közbeszerzési biztos

Söpkéz Gusztávné sk
közbeszerzési biztos

Dr. Jánosi Bálint sk
közbeszerzési biztos

A kiadmány hitelül:

Liszi Barbara

Kapják:

1. Dr. Varga Dóra Ügyvédi Iroda, Dr. Varga Dóra Katalin ügyvéd (1075 Budapest, Asbóth u. 22.)
2. Dr. Fónagy Zoltán egyéni ügyvéd (1137 Budapest, Ditrói Mór u. 3. fsz. 8.)
3. Horváth Ügyvédi Iroda, Dr. Horváth Péter ügyvéd (8200 Veszprém, Ibolya u. 3-5.)
4. 4 Clean Kft. (1155 Budapest, Tóth I. u. 108.)
5. PQS Kft. (1117 Budapest, Sopron út 19.)
6. Ki-Takarít Kft. (4400 Nyíregyháza, Ungvár sétány 2V/31.)
7. Opus Ingatlan Kft. (1144 Budapest, Rátót u. 18-20.)
8. HUN-ÉP Uniszol Zrt. (4025 Debrecen, Simonffy u. 17-19.)
9. Unirent Hungária Kft. (4025 Debrecen, Simonffy u. 17-19.)
10. Villám Kft. (1023 Budapest, Apostol u. 6.)

- 11.Oportet Kft. (1193 Budapest, Leiningen u. 18.)
- 12.Jánosik és társai Kft. (1145 Budapest, Szugló u. 61-63.)
- 13.Clean City Kft. (1138 Budapest, Párkány u. 40.)
- 14.Top-Net Nívó Kft. (1041 Budapest, Görgey A. u. 92.)
- 15.ETOILE Kft. (2724 Újlengyel, Határ út 12.)
- 16.EMIL és Társa Kft. (4033 Debrecen, Veres P. u. 108.)
- 17.Fakultás FM Zrt. (1136 Budapest, Pannónia u. 11.)
- 18.DETA-ÉP Kft. (1163 Budapest, Cziráki u. 26-32.)
- 19.Amandar Clear Kft. (1144 Budapest, Kerepesi út 90.)
- 20.Kipexteam Zrt. (1106 Budapest, Jászberényi út 24-36.)
- 21.Czégel Kft. (1188 Budapest, Bercsényi u. 20/b.)
- 22.GASTSZOLG Kft. (1145 Budapest, Bácskai u. 35.)
- 23.Elite World Kft. (1114 Budapest, Bocskai út 12. II/4.)
- 24.S.O.S. Alfa Kft. (6000 Kecskemét, Szív u. 6.)
- 25.Fénysziget Kft. (1094 Budapest, Bokréta u. 27. fszt. 1.)
- 26.Plantfer Kft. (1044 Budapest, Gyertyaláng u. 11. 2/4.)
- 27.ISS Kft. (1071 Budapest, Peterdy u. 15.)
- 28.Irattár