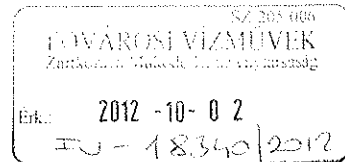


ÜGYFÉLFOGADÁSI RENDELJÉNY  
HÉTFŐ - CSÜTÖRTÖK  
8:00 - 13:30 / 13:30 - 18:00  
PÉNTEK 8:00 - 17:00  
IRATLEADÁS



## KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG

1026 Budapest, Riadó u. 5.

1525 Pf.: 166.

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

E-mail: [dontobizottsag@kt.hu](mailto:dontobizottsag@kt.hu)

Ikt. sz.: D.551/ 2 /2012.



### Értesítés jogorvoslati eljárás megindításáról

A Döntőbizottság tájékoztatja a feleket, hogy a *Future FM Zrt., Future Service Kft.* (1148 Budapest, Fogarasi út 5. I. em. 1., képviseli: Varga Dóra Ügyvédi Iroda, Dr. Varga Dóra Katalin ügyvéd, 1075 Budapest, Asbóth u. 22., a továbbiakban: közös kérelmezők) 2012. szeptember 24. napján benyújtott jogorvoslati kérelmére a *Fővárosi Vízművek Zrt.* (1134 Budapest, Váci út 23-27., a továbbiakban: ajánlatkérő) „*Fővárosi Vízművek Zrt. épületeinek takarítása*” tárgyú közbeszerzési eljárás *I. rész* „*Üzemviteli Központ iroda területeinek és Munkásszálló épületének takarítás*” tárgyú részével kapcsolatban a jogorvoslati eljárást a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Kbt.) 325. § (1) bekezdés alapján megindította.

A Döntőbizottság felhívja ajánlatkérőt, hogy a Kbt. 330. § (2) bekezdése alapján az érintett közbeszerzéssel kapcsolatban az ügyben a rendelkezésére álló *összes eredeti iratot*, ideértve a Kbt. 6. §-ban meghatározott felelősségi rendet tartalmazó okiratot is - iratjegyzék szerint - *azonnal* küldje meg, továbbá haladéktalanul faxon, vagy e-mailen küldje meg a közbeszerzési eljárás további lehetséges *egyéb érdekeltjeinek nevét, címét, székhelyét (e-mail címét és/vagy fax számát)*.

Ajánlatkérő nyilatkozzon, hogy az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 88. § (1) bekezdés a) pontja és az államháztartás működési rendjéről szóló 292/2009. (XII. 19.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdés a) - c) pontjai alapján *központi költségvetési szervnek minősül-e*, továbbá nyilatkozzon arról is, hogy *jelen* jogorvoslattal érintett *közbeszerzése milyen forrásból valósul meg* (saját forrás, állami támogatás, Európai Unió támogatás). A támogatásból történő beszerzés esetén közölje a támogatást nyújtó nevét, címét, a támogatás fajtáját és mértékét is.

A Döntőbizottság felhívja továbbá ajánlatkérőt és a közbeszerzési ügyben érdekeltet, hogy a tárggyal kapcsolatos észrevételeiket jelen értesítés kézbesítésétől számított *öt napon belül* tegyék meg.

A Döntőbizottság felhívja a feleket, hogy a jogorvoslati eljárásban benyújtott beadványaik egy példányát egymás részére, a jogi képvisellel rendelkező fél esetében a jogi képviselőnek, közvetlenül is küldjék meg. **Ennek tényét valamennyi a Döntőbizottságnál előterjesztett beadványon jelezzék!**

A Döntőbizottság felhívja a felek figyelmét a Kbt. 338. §-a betartására, ezen belül elsősorban arra, hogy a határidő elmulasztása, illetve hamis adat közlése miatt a Döntőbizottság ötvenezer forinttól ötszázezer forintig terjedő eljárási bírságot szabhat ki.

A Döntőbizottság tájékoztatja a feleket, hogy az ügyre irányadó ügyintézési határidő a Kbt. 339. § alapján 15 nap, ha a Döntőbizottság tárgyalást is tart 30 nap.

A Döntőbizottság felhívja a figyelmet, hogy a Kbt. 99. § (4) bekezdés alapján **amennyiben jogorvoslati eljárás indul**, a szerződéskötés ajánlati felhívásban megadott időpontjától eltérve **a szerződést az ügy érdekében hozott vagy a közbeszerzési ügy befejezését credményező határozat meghozataláig nem lehet megkötni**, kivéve, ha a Közbeszerzési Döntőbizottság a szerződés megkötését engedélyezi [332. § (4) bekezdés].

Ez a rendelkezés a 2010. január 1. után megkezdett közbeszerzési eljárásokkal összefüggésben kezdeményezett jogorvoslati eljárásokra irányadó.

A Döntőbizottság tájékoztatja továbbá a feleket, hogy – előzetes egyeztetés alapján – ügyfélfogadási időben a Kbt. 337. §-a szerint az iratokba betekinhetnek.

B u d a p e s t, 2012. szeptember 25.



Melléklet: jogorvoslati kérelem

**Kapják:**

1. Varga Dóra Ügyvédi Iroda, Dr. Varga Dóra Katalin ügyvéd (1075 Budapest, Asbóth u. 22.)
2. Fővárosi Vízművek Zrt. (1134 Budapest, Váci út 23-27.)
3. 4Clean Kft. (1155 Budapest, Tóth I. u. 108.)
4. PQS Kft. (1117 Budapest, Sopron út 19.)
5. Ki-takarít Kft. (4400 Nyíregyháza, Ungvár séténya 2V/31.)
6. OPUS Kft. (1144 Budapest, Rátóty u. 18.)

7. VILLÁM Kft. (1023 Budapest, Apostol u. 6.)
8. EMIL ÉS TSA Kft. (4033 Debrecen, Veres Pl. u. 108.)
9. OPORTET Kft. (1193 Budapest, Leiningen u. 18.)
10. JÁNOSIK és Társai Kft. (1145 Budapest, Szugló u. 61-63.)
11. TOP NET NÍVÓ Kft. (1041 Budapest, Görgey A. u. 92.)
12. AMANDA CLEAR Kft. (1144 Budapest, Kerepesi út 90.)
13. KIPEXTEAM Zrt. (1106 Budapest, Jászberényi út 24-36.)
14. DETA-ÉP Kft. (1163 Budapest, Cziráki u. 26-32.)
15. Plantifer Kft. (1044 Budapest, Gyertyaláng u. 11. 2/4.)
16. Irattár

VARGA DÓRA ÜGYVÉD IRODA  
 DR. VARGA DÓRA KATALIN  
 HIVATALOS KÖZBESZERZÉSI TANÁCSADÓ  
 ÜGYVÉD

1075 Budapest  
 Asbóth u. 22.  
[drvarga@vddr.hu](mailto:drvarga@vddr.hu)

Tel.: 00 36 1 788-0856  
 Fax: 00 36 1 788-0856  
 Mobil: 06 70 934-9022

Közbeszerzési Hatóság  
 Közbeszerzési Döntőbizottság

1026 Budapest,

Riadó utca 5.

KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG	
Iktató szám:	D.551/2012
Érkezett:	2012. SZEPTEMBER 24.
Melléklet:	
Eljáró Tanács:	

Tárgy: jogorvoslati kérelem

**Tisztelt Közbeszerzési Döntőbizottság!**

A **Future FM Zrt. – Future Service Kft. Közös Ajánlattevők/Kérelmezők** képviselőjeként a **Fővárosi Vízművek Zrt.** (1134 Budapest, Váci út 23-27.) Ajánlatkérő/Kérelmezett által indított **2011/S. 250-408643.** sz. „**Fővárosi Vízművek Zrt. épületeinek takarítása**” tárgyú közbeszerzési eljárás **1. sz., „Üzemviteli Központ iroda területeinek és Munkásszálló épületének takarítás”** tárgyú része vonatkozásában a törvényes határidőn belül az alábbi

**jogorvoslati kérelmet**

terjesztem elő.

A jogsértő esemény megtörténtének időpontja, **2012. augusztus 31-e**, az összegezés eredményhirdetésén történő átadása.

A tudomásszerzés időpontját a következők szerint jelölöm meg:  
**2012. szeptember 14.** –az előzetes vitarendezés körében az Ajánlatkérő jogsértéssel kapcsolatos álláspontjának megküldésének napja [Kbt. 323. § (4) bek. c) pont].

Kérem a Tisztelt Döntőbizottságot, hogy a következőkben ismertetésre kerülő tényállásra és jogi indokokra figyelemmel az eljárás 1. része tekintetében a Kbt. 340. § (2) bekezdésének d) pontja és a Kbt. 340. § (3) bekezdésének b) pontja szerint állapítsa meg a jogsértést, és semmisítse meg az általunk sérelmezett eljárást lezáró döntést.

Kérem továbbá a Tisztelt Döntőbizottságot, hogy a Kbt. 340. § (2) g) pontja alapján az igazgatási szolgáltatási díjról és a jogorvoslati eljárás költségeinek viseléséről rendelkezni sziveskedjen.

**A közbeszerzési eljárással - az 1. rész körében - érintett lehetséges személyek, azaz egyéb érdekelték:**

A Kbt. 324. § (1) bekezdés g) pontja alapján a Kérelmező a megjelölt közbeszerzési eljárással érintett lehetséges érdekelték körét az alábbiakban jelöli meg:

- 4Clean Kft. – 1155 Budapest, Tóth I. u. 108.
- PQS Kft. – 1117 Budapest, Sopron út 19.
- Ki-takarít Kft. – 4400 Nyíregyháza, Ungvár sétány 2V/31.
- OPUS Kft. – 1144 Budapest, Rátót u. 18.
- VILLÁM Kft. – 1023 Budapest, Apostol u. 6.
- EMIL ÉS TSA KFT. – 4033 Debrecen, Veres P. u. 108.
- OPORTET Kft. – 1193 Budapest, Leiningen u. 18.
- JÁNOSIK és Társai Kft. – 1145 Budapest, Szugló u. 61-63.
- TOP NET NÍVÓ Kft. – 1041 Budapest, Görgey A. u. 92.
- AMANDA CLEAR kft. – 1144 Budapest, Kerepesi út 90.
- KIPEXTEAM Zrt. – 1106 Budapest, Jászberényi út 24-36.
- DETA-ÉP Kft. – 1163 Budapest, Cziráki u. 26-32.
- Plantfer Kft. – 1044 Budapest, Gyertyaláng u. 11. 2/4.

**Jogorvoslati kérelem tényállási és jogi indokai**

**I. Előzmények**

Ajánlatkérő által 2011/S. 250-408643. sz. „*Fővárosi Vízművek Zrt. épületeinek takarítása*” tárgyú közbeszerzési eljárás 1. sz., „*Üzemviteli Központ iroda területeinek és Munkásszálló épületének takarítás*” tárgyú része tekintetében D.340/2012. sz. alatt jogorvoslati eljárás volt folyamatban.

A D.340/13/2012. sz. döntésével a T. Döntőbizottság kérelmünknek megfelelően megsemmisítette az eljárást lezáró döntést.

Erre figyelemmel az Ajánlatkérő a 342. § (1) bekezdését alkalmazva ismét elbírálta az ajánlatokat, és 2012. július 12-én a Kbt. 86. § szerinti indokolást kért, többek között Kérelmezőtől.

Miután indokolásunkat/magyarázatunkat határidőben beadtuk, az Ajánlatkérő - kizárólag a Kérelmező vonatkozásában - a Kbt. 85. § alapján ellentmondás feloldását kérte 2012. augusztus 8-án.

Azon túl, hogy ezen ajánlatkérői felhívásnak is maradéktalanul és érdemben eleget tettünk, egyidejűleg előzetes vitarendezést kezdeményeztünk, vitatva a Kbt. 85. § alapján történő ellentmondás feloldás jogszerűségét, tekintettel a vélt ellentmondás tartalmi elemeire.

2012. augusztus 15-i válaszában az Ajánlatkérő Kbt. 85. § alapján történő ellentmondás feloldást visszavonta.

Ajánlatkérő ezt követően 2012. augusztus 31-én küldte meg az összegezést, amelynek tanúsága szerint ajánlatunkat ismételten érvénytelennek nyilvánította, most éppen a **nagytakarítás** egységárát (**U/4.**) minősítette kirívóan alacsonynak. Hangsúlyoznánk, hogy a korábbi – a Döntőbizottság által megsemmisített - összegezésben az érvénytelenségi ok az I./1. egységár túlzottan magasnak, lehetetlen vállalásnak minősítése volt (azaz a Kbt. 87. §, és a Kbt. 87. § (1) bek. h) pontja).

Ajánlattevő 2012. szeptember 5-én előzetes vitarendezést kezdeményezett, amely kérelem következtében - 2012. szeptember 10-én - Ajánlatkérő felvilágosítást kért a 4Clean Kft.-től, hogy erősítse meg, hogy jól érti Ajánlatkérő, hogy a nagytakarítási tevékenységet programozottan kívánja elvégezni.

A 4Clean Kft. válaszáról az Ajánlatkérő a 2012. szeptember 14-én az előzetes vitarendezési válaszában adott összefoglaló tájékoztatást. Egyidejűleg tájékoztatott kérelmünk elutasításáról.

Tekintettel arra, hogy a Kérelmezett válaszában elutasította ajánlatunk érvényessé nyilvánítására vonatkozó kérelmünket, törvényes határidőn belül jogorvoslattal kívánunk élni az alábbiak okán:

## II. Részletes jogi okfejtés

### A.) Future FM Zrt. – Future Service Kft. Közös Ajánlattevők ajánlatának érvényessége

Határozottan vitatjuk az érvénytelenné nyilvánítás indokát a következőkre figyelemmel:

Álláspontunk szerint Ajánlatkérő eljárást lezáró döntése, miszerint a Future FM Zrt. és Future Service Kft. közös ajánlattevők ajánlatát érvénytelennek minősítette, jogszerűtlen és a Kbt. kógens rendelkezéseibe ütközik.

### I. jogsértés:

A Kérelmezett a bírálathoz teljes mértékben figyelmen kívül hagyta indokolásunknak azon elemeit/részeit (pl. költségelemek bemutatása stb.), amelyet egyébként kifejezetten ő maga írt elő az indokolás kérésében, és kizárólag a többi indokoláshoz viszonyította a megajánlásunkat.

Ajánlatkérő a közös Ajánlattevők által benyújtott indokolás kiértékelésekor mind a Kbt., mind pedig a Közbeszerzési Döntőbizottság D.340/13/2012. sz. határozatában írtakat figyelmen kívül hagyta, amikor a közös Ajánlattevők indokolásának **értékelésekor nem azt vizsgálta, hogy a közös ajánlattevők által ajánlatukban szereplő árak megalapozottak-e, megfelelő fedezetet nyújtanak-e** a külön jogszabályban, kollektív szerződésben, vagy a miniszter által az ágazatra, alágazatra kiterjesztett szerződésben közzétett közterhekre, illetve egyebekben az indokolás megfelelően objektív és megalapozza az ajánlati árakat, hanem azt, hogy a közös Ajánlattevők ára, a másik két, indokolást benyújtó Ajánlattevő (4 Clean Kft. és PQS Kft.) áraihoz képest milyen mértékű eltérést mutatnak.

Álláspontunk szerint Ajánlatkérőnek, **az egyes ajánlati elemeket nem a többi ajánlattevő ajánlataihoz képest, hanem önmagában, objektív módon kellett volna megvizsgálnia.** Továbbá egy ajánlati részlem kirívóan alacsony volta megítélésünk szerint, nem állapítható meg attól függően, hogy egy másik ajánlattevő milyen ajánlatot adott be, így erre tekintettel is téves az összegzés 9. oldalának 1. bekezdésében írt vizsgálati elv.

A Kbt. kógens előírása szerint – amelyet a fent hivatkozott döntőbizottsági határozat 26. oldal negyedik bekezdése is megerősít – Ajánlatkérő „köteles meggyőződni az ajánlati elemek megalapozottságáról, melyre tekintettel **az ajánlatkérő nem mellőzheti az adott ajánlattevőnek az ajánlatkérő indokoláskérésére adott indokolásának a részletes elemzését, nem elegendő az ajánlati egységáraknak az összevetése.**” Véleményünk szerint Ajánlatkérő ezen kötelezettségének nem/nem megfelelően tett eleget, hiszen amennyiben közös Ajánlattevők indokolását részletesen megvizsgálja, úgy megállapíthatta volna, hogy az ajánlatban szereplő árak megfelelő fedezetet nyújtanak a közterhekre és egyéb, a szolgáltatás nyújtásához szükséges költségekre, ekként ajánlatunk a gazdasági ésszerűséggel teljes mértékben összeegyeztethető.

Az, hogy valamely Ajánlattevő – az eljárásban részt vevő többi ajánlattevő árához képest – alacsonyabb árat ad, **önmagában nem jogellenes, amennyiben az árának gazdasági ésszerűséggel összeegyeztethető voltát objektív alapú indokolással alá tudja támasztani.** **Közös Ajánlattevők indokolása pedig megfelel a Kbt. előírásainak, hiszen az objektív alapú, a jogszabályokban szabályozott költségeket figyelembe vevő indokolás.** Ajánlatkérő kötelezettsége arra terjed ki, hogy az általa kirívóan alacsonynak minősített árra benyújtott ajánlatkérői indokolást **önmagában,** a jogszabályi előírásokat is figyelembe véve megvizsgálva, megállapítsa, hogy az Ajánlatkérők által megajánlott ár megalapozott-e,

fedeztet nyújt-e a közterhekre és összeegyeztethető-e a gazdasági ésszerűséggel. Ajánlatkérő az összegezés tanúsága szerint nem ilyen szempontból vizsgálta meg a közös Ajánlattevők indokolását, hanem a másik két indokolást benyújtó Ajánlattevő indokolásával hasonlította össze.

Ajánlatkérő a beérkezett indoklásokat – véleményünk szerint - **érdemben nem vizsgálta**, a tartalmi elemekről (pl. élőmunka ráfordítás költségei) nincs szó, ismételten az ajánlatok egymáshoz viszonyítására került csak sor, olyan megállapításokra vezetve, mint hogy egy bizonyos költség elem tekintetében a PQS Kft. ajánlata (50 Ft) duplája a Future FM Zrt. (25 Ft) ajánlatának. Ez az egyszerű matematikai tény semmit nem mond tartalmilag az árak vizsgálatáról. Mindössze a beérkezett 3 indoklás számainak egymáshoz viszonyítása történik meg a PQS Kft. ajánlatát kiindulási alapként (mintegy bázisszámként) kezelve, és a 4 Clean Kft. ún. „programozott” takarítási 40%-os vállalását is figyelembe véve.

Más szempontból megvilágítva: Amennyiben feltételezzük, hogy sem a 4 Clean Kft., sem a PQS Kft. nem nyújtott volna be indokolást az Ajánlatkérő felhívására, úgy kérdésként merül fel, hogy Ajánlatkérő mihez viszonyítja a közös Ajánlattevők árait és a benyújtott indokolást? Erre is tekintettel csak az indoklás részletes elemzése az egyetlen olyan jogszerű megoldás, amely Ajánlatkérő döntését megalapozhatja. A Kbt. is ezt a kötelezettséget rója az Ajánlatkérőre, azaz a jogszabályokban előírt közterhek, valamint a beszerzés tárgyával összefüggő egyéb költségek figyelembe vételével kell megvizsgálni az indoklás tartalmi elemeit (pl. nagytakarítási teljesítési normák, élőmunka ráfordítás költségei, vegyszerek költségei, stb.) és ezek esetleges gazdasági ésszerűséggel össze nem egyeztethető nagyságrendje alapján lehet az indoklás elfogadásáról dönteni.

Mindezek alapján határozottan vitatjuk a Kérelmezettnek azon álláspontját, miszerint érdemben vizsgálta, elemezte volna önmagában is az indokolásunkat.

Ezt támasztja alá az a körülmény is, hogy az összegezésben egyáltalán nem tért ki arra, hogy a magyarázatunk alapján elfogadható-e a megajánlásunk.

**Összegezye: Ajánlatkérő jogsértő módon minősítette érvénytelennek közös Ajánlattevők ajánlatát, hiszen az összegezés tanúsága szerint az ajánlatban szereplő árak megalapozottságáról nem a közös Ajánlattevők által benyújtott indokolásban foglaltak alapján, hanem a 4 Clean Kft. és a PQS Kft. ajánlatainak alapján győződött meg (és még ezt is hibásan tette – az összehasonlítás hibáit jelen kérelmünk II. részében részletesen megjelöljük és kifejtjük). Közös Ajánlattevők indokolásának részletes elemzését elmulasztotta/nem vette figyelembe és nem azt vizsgálta, hogy közös Ajánlattevők árai megfelelően, objektív érvek és számítások szerint megalapozottak-e.**

## 2. jogsértés:

A Kbt. 88. § (1) bek. g) pont szerinti érvénytelenné nyilvánítást önmagában nem alapozhatja az egyes mögöttes elem alacsony volta.

E körben mindenekelőtt megjegyezni kívánjuk, hogy Ajánlatkérő a korábbi – a Döntőbizottság által megsemmisített - összegezésben az érvénytelenségi ok az I./1. sz. azaz a napi és heti jellegű takarítás (Központ és Szálló) egységár lehetetlen vállalásnak minősítése volt (azaz a Kbt. 87. §, és a Kbt. 87. § (1) bek. h) pontja).

Annak ellenére, hogy közös Ajánlattevők ajánlata a benyújtási határidő óta nem változott (hiszen nem is változhatott), Ajánlatkérő a jelen jogorvoslattal támadott összegezésben már a nagytakarítás egységárára (I/4.) alapítja az ajánlat érvénytelenné nyilvánítását.

Felmerül a kérdés, hogy amennyiben korábban közös Ajánlattevők nagytakarításra benyújtott ára elfogadásra került (hiszen ezt támasztja alá Ajánlatkérő korábbi összegezését követően benyújtott előzetes vitarendezési kérelmünkre adott válasza), akkor az miért minősülhet kirívóan alacsonynak a változatlan ajánlat ismételt értékelésekor?

Nem vitatjuk, hogy korábban is (azaz 2012. áprilisában is) érkezett a Kbt. 86. § indokoláskérés, amely körében a nagytakarítás egységára (I/4.) is megjelölésre került.

Ekkor azonban Kérelmezett elfogadta a Kbt. 86. § szerinti indokolásunkat, a nagytakarítás egységára (I/4.) tekintetében.

Értetlenül állunk ekként a mostani érvénytelenségi ok előtt.

Ajánlatkérő összegezésében, hivatkozva a Közbeszerzési Döntőbizottság D.340/13/2012. sz. határozata 24. oldalának 5. bekezdésére jelzi, hogy a Kbt. 86. § szerint az ellenszolgáltatás teljes végösszegét, az összesített ellenszolgáltatást kell vizsgálnia abból a szempontból, hogy az kirívóan alacsony-e. Az egyes közbenső tételek árait Ajánlatkérő akkor vizsgálhatja, ha az összesített ellenszolgáltatás (felolvasó lapon írt számított érték) kirívóan alacsonynak tekinthető.

Ezen döntőbizottsági megállapítást maradéktalanul osztjuk, azonban a Kérelmezett álláspontunk szerint tévesen értelmezte a fentieket.

Meglátásunk szerint az említett szabály azt jelenti, hogy amennyiben az értékelésre kerülő ajánlati ár kirívóan alacsonynak minősül, akkor az Ajánlatkérőnek az indokoláskérésben azon mögöttes ajánlati elemekre kell rákérdeznie, amelyek vélhetően a szumma ajánlati ár kirívóan alacsony voltát eredményezik.

Nem lehet azonban a fenti megállapításból olyan további következtetést levonni, ami szerint az egyes ajánlati elem kirívóan alacsony volta önmagában megalapozná az érvénytelenséget.

A Kbt. 86. § (1) és (2) bek. tanúsága szerint ugyanis csak az **összesített ellenszolgáltatás** lehet kirívóan alacsony, és szolgálhat ekként az érvénytelenség indokául, de az is csak és kizárólag abban az esetben, ha az indokolás nem elfogadható.

Ezt támasztja alá **D.61/11/2011.** sz. határozat is:

*„Az ellenszolgáltatás teljes végösszegét, tehát az összesített ellenszolgáltatást kell vizsgálni abból a szempontból, hogy az kirívóan alacsony-e. Egyes közbenső tételek árai nem alapozzák meg összegükben az indokoláskérési kötelezettség beálltát, kizárólag abban az esetben áll fenn ajánlatkérő kötelezettsége, ha az összesített ellenszolgáltatás tekinthető kirívóan alacsonynak.”*

Mindez azt jelenti, hogy az egyes mögöttes árelem csupán abból a szempontból releváns, hogy az indokoláskérésben Ajánlatkérőnek meg kell adnia azon árelemeket, amelyek vélhetően a szumma ár kirívóan alacsony voltát eredményezhetik. Ajánlattevőknek pedig ezen árelemekre kiterjedően kell objektív és a gazdasági ésszerűséggel összeegyeztethető magyarázatot adniuk, ami esetünkben maradéktalanul teljesült is.

**A mögöttes árelem – többi ajánlathoz viszonyított kirívóan alacsony volta – azonban semmi esetre sem eredményezheti az ajánlatunk érvénytelenné nyilvánítását.**

Téves továbbá az az értelmezés is, miszerint az egyes mögöttes árelemek átlaghoz viszonyításából bármilyen jogi relevanciával rendelkező következtetés levonható lenne, a jogalkotó ugyanis kifejezetten az összesített ellenszolgáltatás vonatkozásában rendelte az átlagárhoz történő viszonyítást, és csakis annak érdekében, hogy eldönthető legyen, hogy a szumma ár kirívóan alacsonynak minősül-e, ekként kell-e indokolást kérnie Ajánlatkérőnek.

Az átlagártól való eltérés azonban még a szumma ár esetében sem alapozza meg önmagában az érvénytelenné nyilvánítást, ehhez az kell még, hogy az indokolás elfogadhatatlan legyen.

**Mindezek alapján a Kérelmezett jogsértő módon járt el, amikor Kbt. 88. § (1) bek. g) pont szerinti érvénytelenné nyilvánítást önmagában az egyes mögöttes elem (nagy takarítás I/4.) alacsony voltára alapozta.**

## **B.) Szakmai indokolás**

1.

Mindezen felül hangsúlyozni kívánjuk továbbá, hogy a felolvasó lapon feltüntetett **számított érték jelen eljárásban ténylegesen nem az ellenszolgáltatás értéke, hanem egy az Ajánlatkérő által meghatározott algoritmus és súlyszámok alapján képzett technikai mutatószám**, amely jelen esetben nem egyezik az ellenszolgáltatás tényleges mértékével.

Felhívjuk T. Döntőbizottság figyelmét arra, hogy valójában a közbenső tételek (napi takarítás, nagy takarítás, ügyelet, stb.) áraival **számított tényleges ellenszolgáltatási érték a Kérelmező esetén magasabb, mint az Ajánlatkérő által nyertes ajánlattevőnek hirdetett 4 Clean Kft-nél.**

	Egységárak		Mennyiség	Egységárak	
	FFM	4Clean		FFM	4Clean
Napi+heti	9,50	6,9	14151	34 684 101 Ft	25 191 410 Ft
Ügyelet	5500	6338	250	1 375 000 Ft	1 584 500 Ft
Hétfélg	8000	9900	55	440 000 Ft	544 500 Ft
Nagytakarítás	25	35	17160	429 000 Ft	600 600 Ft
Opcionális nagytak.	25	35	17160	429 000 Ft	600 600 Ft
<b>Összesen:</b>				<b>37 357 101 Ft</b>	<b>28 521 810 Ft</b>
<b>Ebből napi+nagytak.:</b>				<b>35 113 101 Ft</b>	<b>25 792 210 Ft</b>

A fenti összehasonlító táblázatból látszódik, hogy a tényleges ellenszolgáltatások éves díját összehasonlítva nem valós az az Ajánlatkérői megállapítás, hogy irreálisan alacsony vállalást tartalmaz Kérelmező ajánlata.

Ezen nem a tényleges ellenszolgáltatást mutató, hanem a súlyozott technikai számok alapján történő elbírálást viszont Ajánlatkérő határozta meg.

2.

Egyebekben ezzel összefüggésben az alábbiakra kívánunk rámutatni az előzetes vitarendezési kérelmünkben foglaltakkal egyezően:

Az Ajánlatkérő - ajánlatunk érvénytelensége körében az összegzésében írtak szerint – megállapítja, hogy a 4Clean Kft. a nagytakarítását ún. „programozottan” kívánja ellátni, vagyis a nagytakarítási feladatok egy részét (összegezés indokolásában figyelembe vett 40%-ot) a napi takarítás során végzi el. Álláspontunk szerint ez keresztfinanszírozásnak minősül, amelyet az Ajánlatkérő elfogad, és amely alapján az egyes árak összehasonlíthatósága és valós tartalmának megállapítása nem egyértelmű:

- Ha elfogadjuk, hogy a nagytakarítás műszaki tartalmának 40%-a napi takarításban kerül elvégzésre, akkor a 4Clean Kft. napi takarításra adott 6,90 Ft/m<sup>2</sup> egységára valójában mennyivel csökken? Ajánlatkérő által az összegzésben összeállított táblázatban a PQS Kft. és a közös Ajánlattevők napi egységáraival miért a 6,90 Ft/m<sup>2</sup> áll szemben, hiszen ezen két Ajánlattevő ajánlata más módszert tartalmaz a nagytakarítás elvégzésére. Ebben az esetben indokolt lehet megvizsgálni a 4Clean Kft. napi takarítási árának kirívóan alacsony mértékét is. Hangsúlyozni kívánjuk, hogy a 4Clean Kft. napi és heti jellegű takarítás (Központ és Szálló) feladataira megadott ára 27,3%-kal alacsonyabb, mint az közös Ajánlattevők által ugyanezen feladatra megajánlott ár, amelyből – figyelembe véve, hogy a 4Clean Kft. a nagytakarítás egyes feladatait a napi és heti takarítás részeként kívánja elvégezni – további csökkentéssel lehetne igazán megállapítani a ténylegesen napi és heti jellegű takarításra adott árat. Ez a meglévő 27,3%-os eltérést tovább növeli.
- Ajánlatkérő az összegzésben hivatkozik a 4Clean Kft. által, a napi takarításban elvégzendő nagytakarítási feladatokra megadott 40%-ra,

azonban felmerül annak a kérdése, hogy ezt a mértéket, milyen objektív, szakma által elfogadott módon igazolta, amely igazolást Ajánlatkérő elfogadott, mint objektív alapokon álló, gazdasági ésszerűséggel összeegyeztethető indokolást

Iratbetekintésünk során, meggyőződünk, hogy a 4Clean Kft. indoklásában ekként fogalmaz: „*A norma tekintetében a MATISZ nem tesz különbséget a napi, illetve nagytakarítás között. Az erről szóló MATISZ állásfoglalást csatoljuk. Tapasztalataink alapján azonban társaságunk általában a napi takarítás során meghatározott norma 40%-val kalkulál. Eserünkben mind a napi takarítás fentebb meghatározott normája 150 m<sup>2</sup>/óra, így a nagytakarítás 60m<sup>2</sup>/órát jelent.*”

A 4Clean Kft. téved, ugyanis önmagában a MATISZ normatábla (ami letölthető a [www.matisz.org](http://www.matisz.org)-ról) semmilyen feltételt nem tartalmaz a normák alkalmazhatóságának feltételrendszerére, azt csak a szintén letölthető „MATISZ normák, munkaanyag” megnevezésű dokumentum tartalmazza, mely egyértelműen fogalmaz:

„*Ami változatlan, hogy*  
 - *a napi takarításban szereplő feladatra vonatkozó norma,*  
 - *a heti 5 alkalommal végzett feladat normája,*”

Azaz a MATISZ normák csak és kizárólag napi takarítási normák (heti 5 nap gyakoriság mellett) és NEM nagytakarítási, azaz alaptisztítási normák!

- Nem tartjuk értelmezhetőnek Ajánlatkérő azon érvelését, miszerint a PQS Kft. által, a nagytakarításra meghatározott 50 Ft/m<sup>2</sup> árat tekinti viszonyítási alapnak Ajánlatkérő. Mi tekinthető az összehasonlítás alapjának, amennyiben a PQS Kft. nem ad be indoklást?

Nem érthető, hogy mi volt a célja Ajánlatkérőnek a PQS Kft. egy adatának „tény közlésével”, ha az, az indoklásunk elfogadása vagy elutasítása szempontjából egyébként közömbös, akkor miért közölte csupán Ajánlatkérő? Az 50Ft/nm, díjra reagálva elmondhatjuk, hogy a PQS Kft.-nek Ajánlattevőkkel szemben nincs helyismerete, nincs tapasztalata az adott területen, és elképzelhető, hogy jelentős hasznot kívántak realizálni a nagytakarítási szolgáltatáson.

3.

Ajánlatkérő az általa nyertesnek nyilvánított 4Clean Kft. nagytakarításra vonatkozó érvelését és számítását is félreérti és logikailag követelhetetlen módon értelmezi.

**A Tisztelt Döntőbizottság számára – minden takarítás szakmai alapot nélkülözően – alábbiakban részletezett módon bizonyítjuk Ajánlatkérő érvelésének ellentmondásait:**

- **„Programozott takarítás”** néven nevezi a 4Clean Kft. azt a módszert, aminek lényege, hogy a nagytakarítási feladatok egy részét nem a nagytakarítások ideje alatt - ami évente 1 alkalom - végzi el, hanem már a napi takarítások során. A 4Clean Kft. ajánlatában ezt azzal indokolja, hogy a nagytakarítások során végzett feladatok egy részét a napi takarítás során is el kell végezni, így azt vélelmezi, hogy ezt el lehet végezni a napi takarítások során. Konkrétan, ha a napi takarításban van pl. portörletés és a nagytakarításban is van portörletés, akkor a 4Clean Kft. a napi portörletéssel egyúttal letudja/elvégzi a nagytakarítás portörletési feladatát is. Az ugyanis kizárható, hogy a napi portörletést követően a 4Clean Kft. dolgozója ismételtelen nekiáll úgymond nagytakarítási portörletést végezni. Ajánlatkérő ezzel nem számol pedig itt ebben az esetben az elvégzett munka tekintetében nem „programozott takarításról” van szó, hanem el nem végzett takarításról.
- Ugyancsak nem tudjuk értelmezni, hogyan tudja Ajánlatkérő a nagytakarítási egységárakat összehasonlítani, ha azok **eltérő műszaki tartalomra** vonatkoznak. Kérelmező minden feladatot a nagytakarítás során végz el ellentétben a 4Clean Kft. a feladat egy részét „átprogramozza” más helyre egészen más díjért.
- Ajánlatkérő teljesen félreértette 4Clean Kft. megállapítását a nagytakarítási normára vonatkozóan. A Tisztelt Döntőbizottság számára szeretnénk jelezni, hogy a takarítási szolgáltatásban használt normák (m<sup>2</sup>/óra/fő) és az adott terület nagysága (m<sup>2</sup>) alapján könnyedén ki lehet számítani mennyi munkaórát igényel a takarítási feladat. Vannak normák napi takarításra - ezt a takarítás szakmai szervezete a MATISZ is ajánlásaiban rögzíti – és minden cégnél vannak ún. saját nagytakarítási normák. Teljesen természetes, hogy minél bonyolultabb és nehezebb egy feladat annál kisebb a norma. Ennek megfelelően a 4Clean Kft. ajánlatában a napi takarítás normájaként 150 m<sup>2</sup>/óra/fő mértéket határozott meg (vagyis 1 dolgozója 1 óra alatt 150m<sup>2</sup> területet takarít ki a kiírásban rögzített feladatokat elvégezve). Ugyancsak a 4Clean Kft. a nehezebb nagytakarításokra ennél kisebb normával számol annak mértékét (amire nincs MATISZ ajánlás) saját belső tapasztalatai alapján a napi norma 40%-ában határozza meg vagyis a **150m<sup>2</sup>/óra/fő napi norma 40%-ával, ami pontosan 60m<sup>2</sup>/óra/fő** (150\*0,4=60). Fontos kiemelnünk, hogy szó nincs arról az Ajánlatkérői értelmezésről, hogy a 4Clean Kft. a napi takarítás feladatainak 40%-át teszi/programozza át mindössze arról van szó, hogy a napi 150m<sup>2</sup>/óra/fő norma mellett 60m<sup>2</sup>/óra/fő nagytakarítási normával kalkulál. Ez azért fontos és lényeges tény, mert Ajánlatkérő későbbi indoklásának alapját képezi az a félreértett értelmezés, hogy a nagytakarítási munka 40%-át 4Clean Kft. a napi takarításba „programozza” át.
- 4Clean Kft. ajánlatában semmilyen módon nem jelzi, hogy a nagytakarítás mekkora százalékos hányadát kívánja „átprogramozni” a napi takarításba, erre vonatkozóan nincs érték (ha lenne az is csak egy vélelmezett és szakmailag nem megalapozott adat lett volna). Ajánlatkérő számára benyújtott előzetes vitarendezésünkben jeleztük fenti értelmezési súlyos problémát, amelyre Ajánlatkérő felhívta a 4Clean Kft-t, hogy nyilatkozzon arról, hogy félreérthető volt-e a 40% meghatározása illetve az Ajánlatkérő értelmezhetette-e úgy ezt az

adatot, ahogy értelmezte, és hogy akkor a 40% tényleg azt jelenti, hogy a nagytakarítási feladatok 40%-a a napi takarításban kerül elvégzésre.

- Álláspontunk szerint az Ajánlatkérő egyértelműen félreértelmezett valamit és most felismerve tévedését azt próbálja bizonyítani, hogy félreértése nem a saját hibája, hanem a 4Clean Kft. „félreérthető” megfogalmazása. Számunkra teljesen egyértelműen értelmezhető a 40%, nincs lehetőség más értelmezésre, az utólagos 4Clean Kft. nyilatkozata, pedig azt bizonyítja, hogy a 4Clean Kft. próbál Ajánlatkérő elvárásainak ilyen – logikátlan - módon is megfelelni.

- A 4Clean Kft. ajánlatában tény, hogy 150m<sup>2</sup>/óra/fő napi és 60m<sup>2</sup>/óra/fő nagytakarítási normával számol (a kettő aránya tény, hogy 40%). Az különösen furcsa, hogy a normák tény arányai (40%) mellett Ajánlatkérő felhívására 4Clean Kft. hirtelen – ajánlatában és korábbi beadott anyagaiban sehol nem jelzett – akként nyilatkozik, hogy a nagytakarítási munkák pontosan 40%-át „programozza” át a napi takarításba. Ahogy korábban is jeleztük ennek a feltételezett 40%-os „átprogramozásnak” semmiféle szakmai alapja nincs 4Clean Kft. ajánlatában ennek mérhetősége, ellenőrizhetősége és objektivitása megkérdőjelezhető, mégis ezzel indokolta Kérelmező ajánlatának érvénytelenségét.

- Meglátásunk szerint a Kérelmező és 4Clean Kft. nagytakarítási ajánlatának összehasonlítását csak úgy tehetjük meg, ha azonos adatokat hasonlítunk össze. Kérelmező 25 Ft/m<sup>2</sup> illetve 4Clean Kft. 35 Ft/m<sup>2</sup> nagytakarítási díját csak úgy lehet összehasonlítani, ha a két végrehajtást (nem programozott/programozott) közös nevezőre hozzuk.

Kérelmező a nagytakarítási feladatok teljes egészét (100%-át) végzi el a jelzett 25 Ft/m<sup>2</sup> díjon és ajánlatában is jelzett 35m<sup>2</sup>/óra/fő nagytakarítási normával számol.

4Clean Kft. „programozott” nagytakarításánál tételezzük fel, hogy a feladatok 40%-át „átprogramozza” a napi takarításba így kiszámítható, hogy a nagytakarítási feladatok maradék 60%-át végzi el a jelzett 35Ft/m<sup>2</sup> díjon és a fentiekben számolt 60m<sup>2</sup>/óra/fő nagytakarítással számol.

Kérelmező nem tud „programozottan” számolni ezért az összehasonlíthatóság miatt 4Clean Kft. normáit kell átszámítani (feltételezzük, hogy minél több a feladat annál kisebb a norma és feltételezzük a fordított egyenes arányosságot): ha 60% feladat 60m<sup>2</sup>/óra/fő normával teljesíthető, akkor 100% feladat 36m<sup>2</sup>/óra/fő normával teljesíthető.

**Az eredmény azt mutatja, hogy a Kérelmező és 4Clean Kft. 100%-os feladatvégzésre számított normája között minimális a különbség (35 – 36m<sup>2</sup>/óra/fő), ami azt jelenti, hogy ugyanazt a területet közel azonos munkaóra felhasználásával takarítják ki.**

A Kérelmező és 4Clean Kft. nagytakarítási költségelemeinek – alábbi táblázatban csatolt - összehasonlításából pontosan látszik, hogy Kérelmező nagytakarítási díja megalapozott, a gazdasági ésszerűséggel összeegyeztethető és nem kirívóan alacsony.

Kérelmező nagytakarítási szolgáltatásra számított fajlagos (Ft/m<sup>2</sup>) költsége:

költségek	Ft/nagytakarítás
Munkabér	326 505
Gép	13 903
Logisztika	3 700
Tisztítószer és anyag	80 000
<b>Összesen</b>	<b>424 108</b>
Nagytakarítási terület (m2)	17 160
Nagytakarítás Ft/m2	<b>24,71</b>

A normák közel azonossága miatt a feladatra szánt tény munkaórák száma között is csekély az eltérés ( $17.160 \text{ m}^2 / 35 \text{ m}^2/\text{óra} = 490,29 \text{ óra}$  illetve  $17.160 \text{ m}^2 / 36 \text{ m}^2/\text{óra} = 476,66 \text{ óra}$ ). A 4 Clean Kft. béren kívüli költségei (2012. május 08-ai iratbetekintésből származó információink alapján): 85.800 Ft (vegyszer) + 33.109 Ft (központi rezsi) = 118.909 Ft. A közös Ajánlattevők költségei a fenti táblázatból: 13.903 Ft (gép) + 3.700 (logisztika) + 80.000 Ft (tisztítószer és anyag) = 97.603 Ft.

Munkabér esetében a közös Ajánlattevők 100.000 Ft-os bruttó alaphár alapján – az előzetes vitarendezésben kifejtett részletes számítási analitikával - számított 665,95 Ft/óra átlagos rezsióradíjat vettek figyelembe.

A közös Ajánlattevők nagytakarítási normája 35 m<sup>2</sup>/fő/óra közel azonos az Ajánlatkérő által győztesnek hirdetett 4Clean Kft. – 100%-os szakmai feladatvégzésre számított – 36 m<sup>2</sup>/fő/óra normájával. Az egyéb költségek esetében a közös Ajánlattevők 97.603 Ft/nagytakarítás, a 4 Clean Kft. 118.909 Ft/nagytakarítás költséggel kalkulál.

Munkabér esetében a közös Ajánlattevők által számított átlagos 100.000 Ft bruttó alapháról számított rezsióradíj nem tekinthető irreálisan alacsony bérnek. Ha a 4 Clean Kft. is hasonló rezsióradíjjal számol a bérköltség különbség mindössze a 35 illetve 36 m<sup>2</sup>/fő/óra nagytakarítási norma eltéréseiből adódhat (2,8%).

**Összegezve: amennyiben összehasonlíthatóvá tesszük a nyertes 4 Clean Kft. és a Future FM Zrt. és Future Service Kft. közös ajánlattevők ajánlatát, úgy a két ajánlat költségszámításai között minimális az eltérés. Megállapítható tehát, hogy a Future FM**

Zrt. és Future Service Kft. közös ajánlattevők által vállalt 25 Ft/m<sup>2</sup> nagytakarítási díj a gazdasági ésszerűséggel fentiek alapján is összegeztethető. A 4Clean Kft. magasabb díját (35 Ft/m<sup>2</sup>) saját magasabb bérköltségei vagy nagyobb nyereségelvárásai indokolhatják, ez azonban nem eredményezheti azt, hogy a Future FM Zrt. és Future Service Kft. közös ajánlattevők ajánlatát kirívóan alacsony ár miatt érvénytelennek nyilvánítsa Ajánlatkérő. A két ajánlat költségszámítása között minimális az eltérés, Kérelmező tételes tartalmi indoklásában 24,71 Ft/m<sup>2</sup> költséget számolt, ami minden elemében összegeztethető a gazdasági racionalitással.

#### IV. Összegezés, kérelem

Összegezve az eddigieket megállapítható, hogy a Kérelmezett jelen jogorvoslattal támadott, összegezésében foglalt eljárást lezáró döntése a Kbt. kógens rendelkezésébe (az 1. rész esetében a Kbt. 81. § (1) és (3) bek, 86. §, a Kbt. 88. § (1) bek. g) pontjába ütközik.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Döntőbizottságot, hogy a Kbt. 340. § (2) bekezdésének d) pontja alapján az 1. rész tekintetében állapítsa meg a jogsértését, és emellett az 1. rész tekintetében is semmisítse meg az általunk sérelmezett eljárást lezáró döntést.

Budapest, 2012. szeptember 24.

Tisztelettel



**Future FM Zrt. – Future Service Kft.**

**Közös Ajánlattevők**

Dr. Dóra Csavicsi Irodá  
Dr. Varga Bóris Kálmán ügyvéd  
1072 Budapest, Városház u. 23.  
Telefon: 361 3371-242  
E-mail: info@csavicsi.ro-29460000

Melléklet

1. Meghatalmazások
2. előzetes vitarendezési kérelem
3. Ajánlatkérő előzetes vitarendezési kérelemre adott válasza