

Tisztelt Fővárosi Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság!

A Future FM Létesítménygazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1148 Budapest, Fogarasi út 5. 1. em. 1. ajtó, Cg. 01-10-045958) és a Future Service Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (1148 Budapest, Fogarasi út 5., Cg. 01-09-895240) mint közös ajánlattevők (továbbiakban: közös Ajánlattevők), a Fővárosi Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1134 Budapest, Váci út 23-27.), mint ajánlatkérő (továbbiakban: Ajánlatkérő) által a „Határozatlan időtartamú vállalkozási szerződés a Fővárosi Vízművek Zrt. épületeinek takarítására” tárgyú nyílt közbeszerzési eljárás, I. részével kapcsolatos, Ajánlatkérő eljárást lezáró – közös Ajánlattevők ajánlatát, a Kbt. 88. § (1) g) pont alapján érvénytelennek nyilvánító – döntésével kapcsolatosan, a Kbt. 96/A. § (1) bek. a) pontban meghatározott, törvényes határidőn belül

előzetes vitarendezési kérelmet

terjesztünk elő.

A jogsértő eseményről való tudomásszerzés időpontja: az Ajánlatkérő 2012. augusztus 29. napján kelt - álláspontunk szerint jogsértő - összegezésének közös ajánlattevők részére történő átadása: 2012. augusztus 31. napja.

Megsértett jogszabályi rendelkezés: Álláspontunk szerint Ajánlatkérő jogszerűtlenül alkalmazta a **Kbt. 88. § (1) bek. g) pontját**, amikor Ajánlattevő ajánlatát érvénytelennek nyilvánította.

Előzetes vitarendezési kérelmünk indokai az alábbiak:

I. Jogi indokolás

1) 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.

Ajánlatkérő, 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.

Hangsúlyozni kívánjuk, 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 mértékével. Felhívjuk T. Ajánlatkérő figyelmét arra, hogy valójában a közbelső tételek (napi takarítás, nagytakarítás, ügylet, stb.) áraival **számított tényleges ellenszolgáltatási érték a a közös Ajánlattevőknél magasabb, mint az Ajánlatkérő által nyertes ajánlattevőnek hirdetett 4 Clean Kft-nél.**

2) 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 árai, 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. Ezen állításunkkal kapcsolatos részletes indokolásunkat jelen kérelmünk II. részében fejtjük ki.

3) Az, hogy valamely Ajánlattevő – az eljárásban részt vevő többi ajánlattevő árához képest – alacsonyabb árat ad, **önmagában nem jogellenes, amennyiben az áraknak 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, fedezetet nyújt-e a közterhekre és összeegyeztethető-e a gazdasági ésszerűséggel. Ajánlatkérő az összegzés

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. munkabér) nincs szó, ismételten az ajánlatok egymáshoz viszonyítására került csak sor, olyan megállapításokra vezetve, mint hogy a PQS Kft. ajánlata (50 Ft) duplája a közös Ajánlattevők (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.

Amennyiben feltételezzük, hogy sem a 4 Clean Kft., sem a PQS Kft. nem nyújtott volna be indokolást az Ajánlatkérő felhívására, úgy 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, bruttó fizetések, vegyszerek, stb.) és ezek esetleges gazdasági ésszerűséggel össze nem egyeztethető nagyságrendje alapján lehet az indoklás elfogadásáról dönteni.

4) Megjegyezni kívánjuk továbbá, hogy Ajánlatkérő 2012. május 09. napján kelt, korábbi előzetes vitarendezési kérelmünkre adott válaszában közös Ajánlattevők ajánlatának vitatott ajánlati elemeként az I/1. napi és heti jellegű takarítás (Központ és Szálló) egységárát jelölték meg. Annak ellenére, hogy közös Ajánlattevők ajánlata a benyújtási határidő óta nem változott (hiszen nem is változhatott), Ajánlatkérő most a nagytakarítás egységárát vitatja. Felmerül a kérdés, hogy amennyiben **korábban közös Ajánlattevők nagytakarításra benyújtott ára elfogadásra került (hiszen ezt támasztja alá Ajánlatkérő válasza), akkor az miért minősülhet kirívóan alacsonynak a változatlan ajánlat ismételt értékelésekor?**

Összegezve: Ajánlatkérő jogsértő módon minősítette érvénytelennek közös Ajánlattevők ajánlatát, hiszen az összegezés tanúsága szerint az ajánlatban szereplő árak megalapozottságáról nem az 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.

II. Szakmai indokolás

1) Az Ajánlatkérő összegzésében írtak szerint a 4 Clean 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:**

- A 2012. május 08. napján történt ajánlattevői iratbetekintés során közös Ajánlattevők képviselője betekintett a 4 Clean Kft. ajánlatába. Az ajánlatban a 4 Clean Kft. jelezte, hogy a nagytakarítás egyes részfeladatait a napi takarítás során végzi el, **de ennek mértékére az Ajánlatkérő által vélelmezett 40%-os mértéket nem adott meg! A 4 Clean Kft. mindössze annyit állít, hogy a napi norma (150 m²/fő/óra) alapul vételével annak mindössze 40%-ával számol a nagytakarítások esetében vagyis 150 m²/fő/óra x 40% = 60 m²/fő/óra normával számol! Ennek alapján téves Ajánlatkérő feltételezése, hogy a nagytakarítási munka 40%-a napi takarításban kerül elvégzésre, így téves minden erre alapozott indoklása és következtetése. A 4 Clean Kft. nem azt adta meg, hogy a nagytakarítási munka mekkora hányadát végzi el a napi takarításban, mindössze a norma kiszámításában vette figyelembe a jelzett 40%-os arányt (érhetően csak arról van szó, hogy a nagytakarítás nehezebb feladat nem lehet úgy haladni, mint a napi takarítással vagyis 150m² helyett csak 60m² az óránként elvárható teljesítmény).**
- Ha mégis feltételezzük, hogy a nagytakarítás műszaki tartalmának 40%-a napi takarításban kerül elvégzésre, akkor a 4 Clean Kft. napi takarításra adott 6,90 Ft/m² egységára valójában mennyivel csökken? Ajánlatkérő által az összegzésben összeállított táblázatban a PQS Kft. és a közös Ajánlattevők napi egységáraival miért a 6,90 Ft/m² áll szemben, hiszen ezen két Ajánlattevő ajánlata más módszert tartalmaz a nagytakarítás elvégzésére. Ebben az esetben indokolt lehet megvizsgálni a 4 Clean Kft. napi takarítási árának kirívóan alacsony mértékét. **Hangsúlyozni kívánjuk, hogy a 4 Clean 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 4 Clean 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 4 Clean 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 indokolás?

- Nem tartjuk értelmezhetőnek Ajánlatkérő azon érvelését, miszerint a PQS Kft. által, a nagytakarításra meghatározott 50 Ft/m² árat tekinti viszonyítási alapnak Ajánlatkérő. Mi tekinthető az összehasonlítás alapjának, amennyiben a PQS Kft. nem ad be indoklást?

2) Ha feltételezzük, hogy a 4 Clean Kft. a nagytakarítási feladatok 40%-át a napi és heti feladatok során végzi el az Ajánlatkérő összegzésében szereplő harmadik táblázat szerint a 4 Clean Kft. nagytakarítási normája 60m²/fő/óra, de ez mindössze 60%-os szakmai feladat végrehajtás esetén. A norma és a %-os feladatellátás között fordított arányosságot feltételezve (hiszen minél több a feladat annál kisebb a teljesíthető norma) a 4 Clean Kft. 100%-os szakmai végrehajtás esetén 36 m²/fő/óra - 60 m²/fő/óra/(100%/60%)=36m²/fő/óra - normát tud teljesíteni Az így már összehasonlítható normák alapján a közös Ajánlattevők 35 m²/fő/óra adata és a 4 Clean Kft. 36 m²/fő/óra számított normája között mindössze 2,8% a különbség!

Alábbiakban ismételt megadjuk a nagytakarítási feladat költségszámítását:

A nagytakarításokhoz igénybe vett dolgozóknál átlagosan bruttó 100.000 Ft-os átlagbérhez tartozó bruttó rezsioradíjakkal kalkuláltunk benyújtott ajánlatunkban:

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

Nagytakarítási terület (m ²) Üzemviteli Központ és Munkásszálló	17 160
Nagytakarítási norma m ² /óra/fő	35,00
Nagytakarítás munkaidő (munkaóra)	490,29
Munkabéreköltség Ft/óra	665,95
Teljes béreköltség Ft/nagytakarítás	326 505

- Nagytakarítás munkaidő (munkaóra) száma: 490,29.

A munkaóra a teljes terület (17.160m²) 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:

Közös Ajánlattevők jelentős raktári központi gépállománnyal, szerviz és alkatrész biztosítással rendelkeznek 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 felhasználásra kerül. A költségtervezésnél ezért egy amortizáció alapú, de szervizzel és tapasztalati alkatrészpótlási aránnyal korrigált napi költséggel számoltak közös Ajánlattevők:

Napi gépköltség 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	18 750	625	63	688
körtárcsás súroló	3	250 000	48	15 625	521	52	573
automata	1	1 500 000	48	31 250	1 042	104	1 146
porszívó	15	70 000	36	29 167	972	97	1 069
					3 160	316	3 476

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 (m ²)	17 160
Nagytakarítás Ft/m ²	24,71

A 4 Clean Kft. nagytakarítási kalkulációjánál - tekintettel a fentiekben összehasonlíthatóvá tett, 100%-os szakmai feladat végrehajtást feltételezve - nagytakarítási normákat a közös Ajánlattevők normája 35 m²/fő/óra, a 4 Clean Kft. normája 36 m²/fő/óra.

A normák közel azonossága miatt a feladatra szánt tény munkaórák száma között is csekély az eltérés (17.160 m² / 35 m²/óra = 490,29 óra illetve 17.160 m² / 36 m²/óra = 476,66 óra). A 4 Clean Kft. béren kívüli költségei (2012. május 08-ai iratbetekintésből származó információnk 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 alapbér alapján – korábbi táblázatban a részletes számítási analitikával - számított 665,95 Ft/óra átlagos rezsiorádjat vettek figyelembe.

A közös Ajánlattevők nagytakarítási normája 35 m²/fő/óra közel azonos az Ajánlatkérő által győztesnek hirdetett 4 Clean Kft. – 100%-os szakmai feladatvégzésre számított – 36 m²/fő/óra normájával. Az egyéb költségek esetében a közös Ajánlattevők 97.603 Ft/nagytakarítás, a 4 Clean Kft. 118.909 Ft/nagytakarítás költséggel kalkulál.

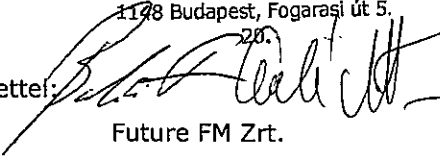

Munkabér esetében a **közös Ajánlattevők által számított átlagos 100.000 Ft bruttó alapbérből számított rezsiorádj nem tekinthető irreálisan alacsony bérnek.** Ha a 4 Clean Kft. is hasonló rezsiorádjával számol a bérköltség különbség mindössze a 35 illetve 36 m²/fő/óra nagytakarítási norma eltéréséből 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/m² nagytakarítási díj a gazdasági ésszerűséggel fentiek alapján is összeegyeztethető. A 4 Clean Kft. magasabb díját (35 Ft/m²) 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, Ajánlattevő tételes tartalmi indoklásában 24,71 Ft/m² költséget számolt, ami minden elemében összeegyeztethető a gazdasági racionalitással.

Kérjük, hogy fenti indokaink alapján t. Ajánlatkérő módosítsa összegezését, a Future FM Zrt. és Future Service Kft. közös ajánlattevők ajánlatát minősítse érvényesnek, és az eljárás nyerteseként hirdesse ki közös ajánlattevőket.

Budapest, 2012. szeptember 05.

Tisztelettel:

<p>Future FM Zrt. 1148 Budapest, Fogarasi út 5. 20.</p>  <p>Future FM Zrt. Ajánlattevő</p>	<p>Future Service Kft. 1148 Budapest, Fogarasi út 5. 21.</p>  <p>Future Service Kft. Ajánlattevő</p>
--	---