

Összegezés az ajánlatok elbírálásáról

1. Az ajánlatkérő neve és címe: Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (1013 Budapest, Attila út 13/A.)

2. A közbeszerzés tárgya és mennyisége: „Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. - Budapest Bálna karbantartás” (KE-4491/2014) tárgyú közbeszerzési eljárás

A közbeszerzés tárgya a megrendelőként szerződő ajánlatkérő által üzemeltetett Budapest Bálna épületegyüttes (1) rész elektromos berendezések karbantartása, (2) rész liftek és mozgólépcsők karbantartása, (3) rész gépészeti berendezések karbantartása, valamint (4) rész egyéb berendezéseinek, ingatlan- és épületrészeinek rendszeres karbantartása (a műszaki leírásban részletesen meghatározott műszaki tartalom és gyakoriság szerint).

A beszerzés tárgyának meghatározása CPV kódok szerint: Fő tárgy: 50711000-2

További tárgyak: 50712000-9; 50720000-8; 50721000-5; 50730000-1; 50740000-4; 50750000-7; 50800000-3

3. A választott eljárás fajtája: A Kbt. Harmadik Része szerinti nyílt eljárás (XII. fejezet) a Kbt. 122. §-ában meghatározott eltérésekkel

4. Hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás esetén az eljárás alkalmazását megalapozó körülmények ismertetése: Nem releváns

5. Hivatkozás az előzetes összesített tájékoztatóra, illetőleg az időszakos előzetes tájékoztatóra és közzétételének napja: Nem releváns.

6. Hivatkozás az eljárást megindító, illetőleg meghirdető hirdetményre (felhívásra) és közzétételének/megküldésének napja: KE-4491/2014 (2014.04.04.)

7. a) Eredményes volt-e az eljárás: A közbeszerzési eljárás valamennyi rész esetében eredménytelen.

b) Eredménytelen eljárás esetén az eredménytelenség indoka, valamint a Kbt. 76. § (1) bekezdés d) pontja szerinti eredménytelenségi esetben a közbeszerzésre tervezett anyagi fedezet összege, és annak megadása, hogy az mikor és milyen okból került elvonásra, átcsoportosításra:

A közbeszerzési eljárás az **1. rész esetében a Kbt. 76. § (1) bekezdés c) pontja alapján eredménytelen**, mert egyik ajánlattevő sem tett - az ajánlatkérő rendelkezésére álló anyagi fedezet mértékére tekintettel - megfelelő ajánlatot. Az adott részre vonatkozóan három érvényes ajánlatot állapított meg a bírálóbizottság, az Unirent Kft. – Hunép Zrt. közös ajánlattevők ajánlatát (bruttó 8.942.705,- Ft., nettó 7.041.500,- Ft. vállalási összegben), az Opus Ingatlanszolgáltató és Kivitelező Kft. ajánlatát (bruttó 9.706.811,- Ft., nettó 7.643.158,- Ft. vállalási összegben), illetőleg a PQS International Hungary Kft. ajánlatát (bruttó 12.547.000,- Ft., nettó 9.879.527,- Ft. vállalási összegben). Az ajánlattevők nettó árajánlatát 27 %-os ÁFA kulccsal állapította meg az ajánlatkérő. Az ajánlatkérő a bontáskor ismertette az 1. rész teljesítésére rendelkezésére álló fedezet mértékét, amely nettó 4.335.000,- Ft., amelyet a legalacsonyabb árajánlatot tevő ajánlattevő ajánlata meghalad.

A közbeszerzési eljárás a **2. rész esetében a Kbt. 76. § (1) bekezdés b) pontja alapján eredménytelen**, mert kizárólag érvénytelen ajánlatokat nyújtottak be. Az adott részre vonatkozóan kizárólag a ThyssenKrupp Lift Kft. nyújtott be ajánlatot, akinek az ajánlata a Kbt. 74. § (1) bekezdés e) pontja alapján volt érvénytelen.

A közbeszerzési eljárás a **3. és 4. rész esetében a Kbt. 76. § (1) bekezdés b) pontja alapján eredménytelen**, mert kizárólag érvénytelen ajánlatokat nyújtottak be. Az adott részre benyújtott

ajánlatok kivétel nélkül a Kbt. 74. § (2) bekezdés a) pontja alapján voltak érvénytelenek, mert aránytalanul alacsony ellenszolgáltatásra irányultak.

c) Az eredménytelen eljárást követően indul-e új eljárás: Igen.

8. A benyújtott ajánlatok száma (részajánlat-tételi lehetőség esetén részenként): Az 1. rész esetében 4 (négy) ajánlat, a 2. rész esetében 2 (kettő) ajánlat, a 3. rész esetében 5 (öt) ajánlat, a 4. rész esetében 3 (három) ajánlat.

9. a) Az érvényes ajánlatot tevők neve, címe, alkalmasságuk indokolása és ajánlatuknak az értékelési szempont – az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztása esetén annak részszerzőpontjai – szerinti tartalmi eleme, illetőleg elemei (részajánlat-tételi lehetőség esetén részenként):

Az **Unirent Kft. - Hunép Zrt.** (4025 Debrecen, Simonffy u. 17-19.) közös ajánlattevők megfelelően teljesítették az 1. részre irányulóan kiadott hiánypótlási felhívásban foglaltakat. A közös ajánlattevők 1. részre tett ajánlata érvényes, mert az ajánlattevők megfelelnek az ajánlatkérő által meghatározott szerződés teljesítéséhez szükséges alkalmassági feltételeknek, ajánlatuk megfelel a jogszabályok, a felhívás és a dokumentáció által meghatározott követelményeknek, az ajánlattevőkkel vagy alvállalkozóikkal szemben nem kellett kizárást alkalmazni.

1. rész – Elektromos berendezések karbantartása 8.942.705,- Ft.

Az **Opus Ingatlanszolgáltató és Kivitelező Kft.** (1139 Budapest, Váci út 99.) ajánlattevő megfelelően teljesítette az 1. részre irányulóan kiadott hiánypótlási felhívásban foglaltakat. Az ajánlattevő 1. részre tett ajánlata érvényes, mert az ajánlattevő megfelel az ajánlatkérő által meghatározott szerződés teljesítéséhez szükséges alkalmassági feltételeknek, ajánlata megfelel a jogszabályok, a felhívás és a dokumentáció által meghatározott követelményeknek, az ajánlattevővel vagy alvállalkozóikkal szemben nem kellett kizárást alkalmazni.

1. rész – Elektromos berendezések karbantartása 9.706.811,- Ft.

A **PQS International Hungary Kft.** (1117 Budapest, Sopron út 19.) ajánlattevő megfelelően teljesítette az 1. részre irányulóan kiadott hiánypótlási felhívásban foglaltakat. Az ajánlattevő 1. részre tett ajánlata érvényes, mert az ajánlattevő megfelel az ajánlatkérő által meghatározott szerződés teljesítéséhez szükséges alkalmassági feltételeknek, ajánlata megfelel a jogszabályok, a felhívás és a dokumentáció által meghatározott követelményeknek, az ajánlattevővel vagy alvállalkozójával szemben nem kellett kizárást alkalmazni.

1. rész – Elektromos berendezések karbantartása 12.547.000,- Ft.

A **Thermik-Plussz Kft.** (2225 Üllő, Pesti út 47-49.) az ajánlati kötöttségét nem tartotta fenn, így ajánlata a közbeszerzési eljárás során figyelmen kívül maradt. Ugyanakkor az ajánlattevő valamennyi részre tett ajánlata érvényes, mert az ajánlattevő megfelel az ajánlatkérő által meghatározott szerződés teljesítéséhez szükséges alkalmassági feltételeknek, ajánlata megfelel a jogszabályok, a felhívás és a dokumentáció által meghatározott követelményeknek, az ajánlattevővel vagy alvállalkozójával szemben nem kellett kizárást alkalmazni.

1. rész – Elektromos berendezések karbantartása 4.486.725,- Ft.
2. rész – Liftek és mozgólépcsők karbantartása 6.170.732,- Ft.
3. rész - Gépészeti berendezések karbantartása 5.845.978,- Ft.
4. rész – Egyéb berendezések, ingatlan- és épületrészek karbantartása 6.971.780,- Ft.

b) Az a) pont szerinti ajánlatok értékelése a következő táblázatba foglalva (részajánlat-tételi lehetőség esetén részenként): Nem releváns az értékelés módszerére tekintettel (Kbt. 71. § (2) bekezdés a) pontja – a legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatás).

c) Az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztása esetén az értékelés során adható pontszám alsó és felső határának megadása: Nem releváns az értékelés módszerére tekintettel (Kbt. 71. § (2) bekezdés a) pontja – a legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatás).

d) Az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztása esetén annak a módszernek (módszereknek) az ismertetése, amellyel az ajánlatkérő megadta az ajánlatok részszempontok szerinti tartalmi elemeinek értékelése során a ponthatárok közötti pontszámot: Nem releváns az értékelés módszerére tekintettel (Kbt. 71. § (2) bekezdés a) pontja – a legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatás).

10. Az érvénytelen ajánlatot tevők neve, címe és az érvénytelenség indoka:

Az **Opus Ingatlanszolgáltató és Kivitelező Kft. (1139 Budapest, Váci út 99.)** ajánlattevő (az ajánlatkérő erre irányuló felszólítása ellenére) a 3. részre vonatkozóan nem nyújtott be ármagyarázatot. Az ajánlattevő 3. részre tett ajánlata a Kbt. 74. § (1) bekezdés e) pontja alapján érvénytelen. Az érvénytelenség részletes indokául az alábbiak szolgálnak.

Az ajánlattevők közül az Opus Kft. nem teljesítette az írásbeli magyarázatra történő felszólítást, holott erre (az előzetesen kapcsolattartásra megadott elektronikus levélcímen 2014. június 27-én) felszólítást kapott. Ilyen esetben (a Közbeszerzési Döntőbizottság erre irányuló gyakorlata szerint) az ajánlatot a Kbt. 74. § (1) bekezdés e) pontja alapján kell érvénytelenné nyilvánítani, mert az ajánlat így nem felel meg a jogszabály által meghatározott feltételeknek. Erről az esetről a KDB D. 454/12/2012. sz. határozata és a Legfelsőbb Bíróság Kfv.II.39.259/2010/6. számú ítélete szól. A felhívott döntőbizottsági és bírósági határozat szerint, ha az ajánlatkérő felhívja az ajánlattevőt az ajánlati árának magyarázatára, akkor az ajánlattevőnek kötelessége arra válaszolni (és az ajánlattevőt a megfelelő adatokkal döntési helyzetbe hozni), mert ezt a Kbt. előírja. A Kbt. 69. § (3) bekezdése értelmében: Az ajánlattevő kötelessége az ajánlati ára megalapozottságára vonatkozó minden tény, adatot, kalkulációt ajánlatkérő rendelkezésére bocsátani ahhoz, hogy megfelelő mérlegelés eredményeként az ajánlatkérő döntést hozhasson az ajánlati ár megalapozottságáról. Az ajánlattevő megsértette a hivatkozott Kbt. rendelkezést.

A **ThyssenKrupp Lift Kft. (1158 Budapest, Körvasút sor 110.)** 2. részre irányuló ajánlata a Kbt. 74. § (1) bekezdés e) pontja alapján érvénytelen, mert az ajánlat nem felel meg a dokumentációban meghatározott feltételeknek. Az érvénytelenség részletes indokául az alábbiak szolgálnak.

Az ajánlattevő nem nyújtotta be az ajánlatkérő által kiadott lényeges szerződési feltételeket tartalmazó, illetőleg azokkal ellentétben nem álló saját szerződési feltételeit, holott az ajánlatkérő ezt a dokumentáció 12. oldal 19. pontjában előírta. Az ajánlatkérő hiánypótlás keretében szólította fel az ajánlattevőt a hiánypótlásra, de az ajánlattevő a hiánypótlásban foglaltak megfelelő teljesítése helyett, kizárólag az ajánlatkérő által már előzetesen kiadott lényeges szerződés feltételeket írta alá és nyújtotta be. Az ajánlatkérőnek úgy kellett volna elfogadnia az ajánlattevő ajánlatát, hogy nem ismertek előtte a megkötésre kerülő szerződés feltételei, hiszen az ajánlattevő saját szerződési feltételeit nem hozta az ajánlatkérő tudomására. Az ajánlattevő a hiánypótlás keretében azt sem jelezte, hogy nincsenek saját szerződési feltételei, illetőleg a műszaki leírásban megadott feladatok ütemezése sem megismerhető az ajánlatkérő számára (dokumentáció 12. oldal 19. pont zárójeles rész).

Az **Ép-Üz Bau Kft. (1201 Budapest, Vág u. 9.)** ajánlattevő 3. részre vonatkozóan benyújtott ajánlata a Kbt. 74. § (2) bekezdés a) pontja alapján érvénytelen, mert aránytalanul alacsony ellenszolgáltatást tartalmaz. Az érvénytelenség indokául az ajánlatkérő az alábbiakat állítja.

Az ajánlatkérő a tárgyi közbeszerzési eljárásban a Közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény (Kbt.) 69. § (1) bekezdése alapján az ajánlati árának indokolására szólította fel az Ép-Űz Bau Kft-t a 3. rész vonatkozásában. Az ajánlatkérő felkérte az ajánlattevőt, hogy az ajánlati árak indokolása során „a minimális építőipari rezszióradíj 2014. évi mértékéről” szóló 30/2014 (IV.10.) BM rendelet 1. számú mellékletében foglalt táblázat alapján járjon el.

Az ajánlatkérő felkérte az ajánlattevőt, hogy adja meg az adott részhez kapcsolódó (az eljárás megindító felhívásban meghatározott) műszaki tartalom teljesítéséhez szükséges, havi és órában kifejezett munkaidő ráfordítást is. A munkaidő ráfordításban szerepeljen az esetleges helyszínre történő utazás időtartama, illetőleg minden más időigény, amelyet a műszaki feladat maradéktalan és megfelelő minőségű teljesítése megkövetel. Az ajánlatkérő felhívta az ajánlattevő figyelmét, hogy a megadott munkaidő ráfordítások alapján azt is vizsgálat tárgyává kívánja tenni, hogy az ajánlattevő a műszaki tartalom maradéktalan ismerete és a helyszíni szemle alapján megfelelően kalkulálta-e a szakszerű feladatvégzéshez szükséges munkaidő ráfordítást és amennyiben a jelenlegi (munkalapok alapján nyilvántartott) karbantartási időigényhez képest jelentős (a szakszerű munkavégzést veszélyeztető) eltérést tapasztal, akkor annak jogi következményeit az ármagyarázat és az ajánlat elfogadása kapcsán alkalmazza.

A fentieknek megfelelően a megadott árindokolás alapján az ajánlatkérő a Kbt. 69. § (6) bekezdése alapján elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az ármagyarázatok megalapozására benyújtott élőmunka-ráfordítás alapján a műszaki tartalomként meghatározott munkák szakszerűen és megfelelő minőségben elvégezhetőek-e, különös tekintettel az ajánlatkérőnek a tárgyi karbantartási munkák elvégzése kapcsán (munkaidő ráfordítás vonatkozásában) szerzett eddigi tapasztalataira. Ezzel összefüggésben az ajánlatkérő az alábbiakat állapította meg.

A füstterelő ventilátorok, elektromos központ karbantartása esetében az elmúlt éves időszakot tekintve a karbantartásra fordított létszám és munkaidő a következő: 4 fő 2 nap évi 2 alkalom $4*2*10*2=160$ óra. Az ajánlattevő e munkanemre 184 órát kalkulált, amely erre a munkanemre nézve elfogadható.

A sprinkler rendszer karbantartása esetében az elmúlt éves időszakot tekintve a karbantartásra fordított létszám és munkaidő a következő:

Gépházi feladatok: 2 fő 3 nap évi 2 alkalom - $2*3*10*2=120$ óra
Hálózat ellenőrzés: 2 fő 2 nap 2 alkalom - $2*2*10*2=80$ óra
összesen: 200 óra

Az ajánlattevő e munkanemre 100 órával számolt, amely a karbantartási feladat megfelelő szintű és teljes körű elvégzéséhez- figyelembe véve a karbantartási tapasztalatainkat is - nem elegendő óraszám.

A hőszivattyúk, klímaberendezések karbantartása esetében az elmúlt éves időszakot tekintve a karbantartásra fordított létszám és munkaidő a következő:

4 fő 5 nap évi 2 alkalom - $4*5*10*2=400$ óra

Az ajánlattevő e munkanemre 300 órával számolt, amely a karbantartási feladat megfelelő szintű és teljes körű elvégzéséhez- figyelembe véve a karbantartási tapasztalatainkat is - nem elegendő óraszám. Az ajánlatkérő a munkanemnél megjegyzi, hogy az ajánlattevő olyan műszaki tartalomra is (Lenox légkezelő) elszámolt munkaidő ráfordítást, amely nem volt tárgya a közbeszerzési kiírásnak (kalkulációja 60. sora). A 300 óra számításánál e tétel figyelmen kívül hagyásával kalkulált az ajánlatkérő.

A kazánok karbantartása esetében az elmúlt éves időszakot tekintve a karbantartásra fordított létszám és munkaidő a következő:

4 fő 2 nap évi 2 alkalom - $4*2*10*2=160$ óra

Az ajánlattevő e munkanemre alvállalkozót jelölt meg, óraszám nélkül. A megadott értékek alapján ez kb. 85 óraszükségletet jelenthet. Ez az óraszám ráfordítás a karbantartási feladat megfelelő szintű és

teljes körű elvégzéséhez az ajánlatkérő véleménye szerint - figyelembe véve a karbantartási tapasztalatokat is - aránytalanul kevésnek minősíthető. Ugyanakkor e tekintetben az ajánlattevő nem szolgáltatott megfelelő tartalmú ármagyarázatot, amely ellentétes az ármagyarázatra történő felszólításban foglaltakkal, amely önmagában jogellenes és az ajánlat Kbt. 74. § (1) bekezdés e) pontja szerinti érvénytelenségét alapozza meg.

Az ajánlattevőnek az élömunka ráfordítással kapcsolatban bemutatott adatai nagyságrendekkel elmaradnak a valóságosan szükséges élömunka ráfordítás igényektől, így az ármagyarázat alapjául szolgáló munkaidő ráfordítási adatok megalapozatlan fajlagos óradíjat eredményeznek. Az ajánlatkérő által kalkulált munkaidő ráfordítás 920 óra, míg az ajánlattevő által megadott 584 óra (csökkentve a Lenox légkezelő karbantartására fordított idővel).

Az ajánlatkérő által a bontási eljárás során a 3. részre vonatkozóan megadott fedezet mértéke 6.108.650,- Ft. volt, amelyet a reális (ajánlatkérő szakmai tapasztalatai és a fennálló karbantartási szerződési szerinti) 920 órával osztva 6.640,- Ft/óra díjat kapunk. Ez nagyságrendekkel eltér az ajánlattevő ármagyarázatában szereplő 2.966,- Ft-os rezióradíjtól, amelyből következően az ajánlattevő által kalkulált fajlagos díj aránytalanul alacsonynak tekinthető.

Az ajánlatkérő másodlagosan azt vizsgálta meg, hogy a teljesítésbe bevont szakemberek képzettségére és szakmai tapasztalatára tekintettel reális-e és a gazdasági racionalitással összeegyeztethető-e az alkalmazott bér adatok. Az ajánlatkérő e körben kifejezetten felhívta az ajánlattevő figyelmét, hogy állapítsa meg, hogy a teljes munkaidő ráfordítás hány szakember teljesítésbe történő bevonásával valósulhat meg és ennek alapján adják meg a személyi alapbért, amely pozitív irányban eltérhet a táblázat „A” oszlopában meghatározott garantált bérminimumtól.

A 3. rész teljesítése kapcsán az ajánlattevő víz- és központi fűtés szerelő, karbantartó, fűtő, valamint gázvezeték és készülékszerelő szakembereket kíván a teljesítésbe bevonni. Nevezett szakembereket az ajánlatban bemutatta, akik több éves szakmai tapasztalattal rendelkeznek (az ajánlattevő teljesítésre való alkalmasságát teljes körűen és megfelelően megalapozták). Ugyanakkor e szakemberek teljesítésbe történő bevonása esetén a gazdasági racionalitással és szakmai szokásokkal (az ajánlatkérő szakmai tapasztalataival) teljesen ellentétes, hogy a garantált bérminimumot ugyan meghaladó, de pusztán 180.000,- Ft-os alapbérrel való kalkuláció, hiszen e szakemberek ennél jóval magasabb bérért vehetők igénybe (különös tekintettel a karbantartási feladattal érintett berendezések műszaki szintjére). Amennyiben az ajánlattevő a forgalmi viszonyoknak megfelelő 300.000,- Ft-os szakmunkás alapbérrel kalkulálta volna a bérköltségeket, akkor a kalkulációjában szereplő költség ráfordítás nagyságrenddel magasabb összeget eredményezett volna.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a megfelelő élömunka ráfordítást alapul véve az ajánlattevő által az ármagyarázatában megadott óradíj nem megalapozott, annál jóval alacsonyabb óradíjat eredményeznek a valóságos munkaidő ráfordítások, amelyből okszerűen következik: **az ajánlattevő által megadott ár nem nyújthat fedezetet a tényleges piaci munkabér és kapcsolódó közterhek megfizetésére vagy a közbeszerzési műszaki tartalom megvalósítása (karbantartási feladat elvégzése) sérelmet szenved a kirívóan alacsonyan kalkulált munkaidő ráfordítás miatt.**

Az Unirent Kft. - Hunép Zrt. (4025 Debrecen, Simonffy u. 17-19.) közös ajánlattevők 3. és 4. részre vonatkozóan benyújtott ajánlata a Kbt. 74. § (2) bekezdés a) pontja alapján érvénytelen, mert aránytalanul alacsony ellenszolgáltatást tartalmaz. Az érvénytelenség indokául az ajánlatkérő az alábbiakat állítja.

Az ajánlatkérő elfogadta az ajánlattevőnek azt az álláspontját, amely szerint a minimális építőipari rezióradíj nem képezheti alapját az ajánlattevő ármagyarázata értékelésének, ezért az ajánlatkérő az ármagyarázat gazdasági racionalitással való összeegyeztethetlenségét **nem a 30/2014 (IV.10.) BM rendeletben meghatározott rezióradíj mértékére alapítja.**

Az ajánlatkérő az írásbeli ármagyarázatot üzleti titoknak minősítette, így az ajánlati ára aránytalanul alacsony voltának megállapításáról szóló indoklása nem tartalmazhat olyan körülményt, amellyel ezt az üzleti titkot megsértené.

Az ajánlatkérő elsődlegesen megállapította, hogy az ajánlattevő által tervezett élömunka időráfordítások mindkét (3. és 4.) rész esetében is megfelelő mértékűnek tekinthetők (bizonyos belső aránytalanságok mellett). Ebből következően az ajánlatkérő az aránytalan árra alapított érvénytelenségi okot **nem az élömunka időráfordítás mértékére alapítja.**

Az ajánlatkérő másodlagosan azt vizsgálta meg, hogy a teljesítésbe bevont szakemberek képzettségére és szakmai tapasztalatára tekintettel reális-e és a gazdasági racionalitással összeegyeztethető-e az ármagyarázatban alkalmazott béradat. Az ajánlatkérő e körben kifejezetten felhívta az ajánlattevő figyelmét, hogy állapítsa meg, hogy a teljes munkaidő ráfordítás hány szakember teljesítésbe történő bevonásával valósulhat meg és ennek alapján adja meg a személyi alapbért, amely pozitív irányban eltérhet a táblázat „A” oszlopában meghatározott garantált bérminimumtól.

Az ajánlattevő (szintén üzleti titokká minősített) ajánlatában bemutatja, hogy a 3. rész kapcsán egy technikai végzettségű és két mérnöki képesítéssel rendelkező személyes közreműködő teljesítésbe bevonásával számol. Mindhárom szakemberről elmondható, hogy nem kezdő (35-47-63 éves) és vezetői tapasztalatokkal rendelkező személy. Az Építéstudományi Egyesület által adott szakvélemény értelmében, a „BÁLNA” létesítményben telepített épületgépészeti rendszerek, gépek, eszközök, karbantartásának irányítására alkalmazható szakember átlagos személyi alapbére az üzemeltetések területén kialakult díjazás szerint; képesítés, gyakorlat, feladat és egyéb elvárások függvényében 350.000,- és 450.000,- Ft. között alakul. Az ajánlattevő által megadott alapbérre vonatkozó adat nagyságrenddel tér el ettől a számtól (üzleti titok miatt nem ismertethető ennek konkrét mértéke). Az ajánlatkérő a bemutatott ármagyarázat és áralkuláció gazdasági ésszerűséggel való összeegyeztethetlenségét elsődlegesen erre a körülményre alapította a 3. rész esetében. Az ajánlatkérő megjegyzi továbbá, hogy amennyiben a mérnökkamarai díjszabást és az ajánlattevő által a 3. részre megadott élömunka ráfordítást venné alapul, akkor az ajánlattevő vállalási árának mintegy kétszeres mértékűnek kellett volna lennie. A mérnökkamarai díjszabást az ajánlatkérő azért tette vizsgálat tárgyává, mert az ajánlattevő elsősorban e szakemberekkel kívánja a teljesítést elvégezni.

Az ajánlatkérő a Unirent Kft. - Hunép Zrt. közös ajánlattevők 4. részre tett ajánlatának és az ajánlati ár magyarázatának vizsgálata során teljes egészében a 3. rész esetében bemutatott módszert alkalmazta. Az ajánlattevő (szintén üzleti titokká minősített) ajánlatában bemutatja, hogy a 4. rész kapcsán (hiánypótlásban) három szakmunkás vagy középfokú végzettségű, illetőleg 1 felsőfokú végzettségű szakember teljesítésbe történő bevonásával számol. Valamennyi szakember tapasztalt, nem kezdőnek minősül a pályáján, ezért az ajánlatkérő azt vizsgálta meg, hogy az ajánlattevő által bevont szakemberek milyen – a gazdasági racionalitással összeegyeztethető - mértékű bérben kellene részesülniük. Ennek során a kertészeti munkák vonatkozásában a Főkert Nonprofit Zrt. szakvéleménye alapján járt el arra figyelemmel, hogy az ajánlattevő 4. részre vonatkozóan bemutatott élömunka ráfordítási kimutatása szerint a 4. rész esetében a teljes munkaidő mintegy 80 %-át e munkanem teszi ki. A Főkert Nonprofit Zrt. szakvéleménye alapján a kertész-mérnöki végzettséggel rendelkező személy mintegy 300-350 eFt-os alapbérrel foglalkoztatható, a középfokú végzettségű kertész 180-220 eFt-os alapbérrel foglalkoztatható, amely semmiképpen sem tekinthető arányban állónak az ajánlattevő által bemutatott és az ármagyarázat alapjául vett személyi alapbérnek (ezt a konkrét összeget az ajánlatkérő az indokolásban nem ismertetheti). A középfokú, illetőleg szakmunkás végzettségű személyek esetében szintén a gazdasági racionalitással összeegyeztethetetlen az alkalmazott személyi alapbér. Figyelemmel az üzleti titokká minősített számadatokra, az ajánlatkérő az arányokat jelzi: a szakmai tapasztalatok és rendelkezésre álló szakvélemények alapján kalkulált személyi alapbér alapján az ajánlattevő ajánlati ára mintegy 2 millió Ft-tal haladta volna meg a megadott árajánlatot.

Az ajánlatkérő az aránytalanul alacsony ár kapcsán adott ajánlattevő indokolásban kifogásolja az ármagyarázat belső kohéziójának hiányát és az egyes munkanemenként bemutatott költségek gazdasági racionalitással való összeegyeztethetlenségét. A tűzálló és füstgátló ajtók karbantartása

kapcsán az alvállalkozói teljesítések nélküli (ajánlattevői saját) teljesítést és munkaidő ráfordítást tekintve minden gazdasági ésszerűséggel és tapasztalattal ellentétes rezsioradíj került bemutatásra. Az ajánlatkérő által felállított bírálóbizottság észrevételezi továbbá, hogy a fizető parkolórendszer karbantartása kapcsán bemutatott alvállalkozó jelenleg is karbantartási feladatokat végez a Bálna Budapest épületegyüttesben. Ha a jelenleg fennálló karbantartási szerződésben szereplő fajlagos díjakat tekintjük, akkor az ajánlattevő által bemutatott élőmunka ráfordítás alapján a Kbt. 40. § (1) bekezdése szerinti (10 % feletti alvállalkozókról szóló) nyilatkozatban foglaltak igényelnének felülvizsgálatot, vagy a bemutatott rezsioradíj és az alvállalkozói teljesítésre kalkulálható rezsidió kirívó aránytalanságban áll egymással (amely felveti a bemutatott ármagyarázat és ajánlat belső koherenciájának hiányát, illetőleg a piaci viszonyokkal teljesen ellentétesen kalkulált és a valóságos bekerülési áraknak nyilvánvalóan ellentmondó költségkalkulációt). Az ajánlatkérő az üzleti titokra való hivatkozás miatt konkrét számokat csak az ajánlattevő esetleges jogvitája kapcsán tud bemutatni, amennyiben az üzleti titoktartás alól az ajánlatkérő feloldja.

A PQS International Hungary Kft. (1117 Budapest, Sopron út 19.) ajánlattevőnek a 3. és 4. részre tett ajánlata a Kbt. 74. § (1) bekezdés e) pontja alapján érvénytelen. Az érvénytelenség részletes indokál az alábbiak szolgálnak.

Az ajánlatkérő az ajánlattevőt ajánlati árának írásbeli indokolására szólította fel. Ennek keretében az ajánlatkérő részletesen megadta az ajánlati ár indokolásának struktúráját, módszerét és szempontjait annak érdekében, hogy az ármagyarázatok megfelelőségének megállapítása során ajánlatkérőnként ugyanazokat a szempontokat és módszert alkalmazza, illetőleg ilyen módon se valósuljon meg az ajánlattevők esetleges – esélyegyenlőséget sértő – megkülönböztetése.

Az ajánlattevő nem az előzetesen és részletesen kiadott szempontok, struktúra és módszer szerint adta meg az ármagyarázatát, hanem egy rövid elektronikus levélben (lényegében) két sorban adta meg az általa kalkulált rezsioradíjat. Ez a magyarázat nem elégíti ki az ármagyarázattal kapcsolatban az ajánlatkérő igényeit, nem teszi alkalmassá a különböző ajánlattevők ármagyarázatainak azonos szempontok és módszer alapján történő vizsgálatát.

Ilyen esetben (a Közbeszerzési Döntőbizottság erre irányuló gyakorlata szerint) az ajánlatot a Kbt. 74. § (1) bekezdés e) pontja alapján kell érvénytelenné nyilvánítani, mert az ajánlat így nem felel meg a jogszabály által meghatározott feltételeknek. Erről az esetről a KDB D. 454/12/2012. sz. határozata és a Legfelsőbb Bíróság Kfv.II.39.259/2010/6. számú ítélete szól. A felhívott döntőbizottsági és bírósági határozat szerint, ha az ajánlatkérő felhívja az ajánlattevőt az ajánlati árának magyarázatára, akkor az ajánlattevőnek kötelessége arra válaszolni (és az ajánlattevőt a megfelelő adatokkal döntési helyzetbe hozni), mert ezt a Kbt. előírja. A Kbt. 69. § (3) bekezdése értelmében: Az ajánlattevő kötelessége az ajánlati ára megalapozottságára vonatkozó minden tény, adatot, kalkulációt ajánlatkérő rendelkezésére bocsátani ahhoz, hogy megfelelő mérlegelés eredményeként az ajánlatkérő döntést hozhasson az ajánlati ár megalapozottságáról.

11. a) Eredményes eljárás esetén a nyertes ajánlattevő neve, címe, az ellenszolgáltatás összege és ajánlata kiválasztásának indokai: Nem releváns, mert a közbeszerzési eljárás valamennyi rész esetében eredménytelen volt.

b) A nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tevő neve, címe, az ellenszolgáltatás összege és ajánlata kiválasztásának indokai: Nem releváns, mert a közbeszerzési eljárás valamennyi rész esetében eredménytelen volt.

12. A közbeszerzésnek az(ok) a része(i), amely(ek)nek teljesítéséhez az ajánlattevő alvállalkozót kíván igénybe venni:

a) A nyertes ajánlattevő ajánlatában:

Nem releváns, mert a közbeszerzési eljárás valamennyi rész esetében eredménytelen volt.

b) A nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tevő ajánlatában: Nem releváns.

13. A 12. pont szerinti rész(ek) tekintetében a közbeszerzés értékének tíz százalékát meghaladó mértékben igénybe venni kívánt alvállalkozó(k), valamint a közbeszerzésnek az a százalékos aránya, amelynek teljesítésében a megjelölt alvállalkozók közre fognak működni:

a) A nyertes ajánlattevő ajánlatában:

Nem releváns, mert a közbeszerzési eljárás valamennyi rész esetében eredménytelen volt.

b) A nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tevő ajánlatában: Nem releváns.

14. Az alkalmasság igazolásában részt vevő szervezetek, és azon alkalmassági követelmények megjelölése, amelyek igazolása érdekében az ajánlattevő ezen szervezet erőforrásaira (is) támaszkodik:

a) A nyertes ajánlattevő ajánlatában:

Nem releváns, mert a közbeszerzési eljárás valamennyi rész esetében eredménytelen volt.

b) A nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tevő ajánlatában: Nem releváns.

15. a) A szerződéskötési tilalmi időszak [Kbt. 124. § (6) bekezdés] kezdőnapja: Nem releváns, mert a közbeszerzési eljárás valamennyi rész esetében eredménytelen volt.

b) A szerződéskötési tilalmi időszak [Kbt. 124. § (6) bekezdés] utolsó napja: Nem releváns, mert a közbeszerzési eljárás valamennyi rész esetében eredménytelen volt.

16. Az összegezés elkészítésének időpontja: 2014.08.04.

17. Az összegezés megküldésének időpontja: 2014.08.04.

18. Az összegezés módosításának indoka: Nem releváns.

19. Az összegezés módosításának időpontja: Nem releváns.

20. A módosított összegezés megküldésének időpontja: Nem releváns.

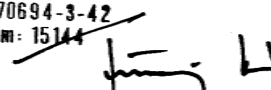
21. Az összegezés javításának indoka: Nem releváns.

22. Az összegezés javításának időpontja: Nem releváns.

23. A javított összegezés megküldésének időpontja: Nem releváns.

24. Egyéb információk: Az összegzés Nagyunyomi-Sényi Gábor Antal vezérigazgató 2014.08.04-én kelt eljárást lezáró döntésén alapul.

Dr. Fülöp Zoltán ügyvéd
1024 Budapest, Kút u. 5.
Adószám: 55070694-3-42
Lajstromszám: 15144



Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt.
ajánlatkérő képviselőjében