



KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG
KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG
1026 Budapest, Riadó u. 5-11.
Tel.: 06-1/882-859
Elektronikus kapcsolattartás: kozbeszerzes.hu

Iktatószám: D.363/29/2026.

A Tanács tagjai: Dr. Horváth Éva közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke, Söpkéz Gusztávné közbeszerzési biztos, Dr. Gulyás-Horváth Orsolya közbeszerzési biztos

A kérelmező: HUDA Kft.
(Dunaharaszti, Csárda sor 16.)

A kérelmező képviselője: Dr. Herbák Henrietta ügyvéd
(Budapest, Toldi Miklós u. 7.)

Az ajánlatkérő: Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.
(Budapest, Attila út 13/a.)

Az ajánlatkérő képviselője: Dr. Fülöp Zoltán János ügyvéd
(Budapest, Kút u. 5.)

Az érdekelt: Emil és Társai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
(Debrecen, Füredi út 59. B. ép.)

Az érdekelt képviselője: Dr. Dagonya András ügyvéd

A beszerzés tárgya, értéke: BFVK Zrt. Takarítás 2026-2028, 90.612.936.-Ft

Az eljárás EKR azonosítószáma: EKR002357522025

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 az eljárás hivatalbóli kiterjesztése körében megállapítja, hogy az ajánlatkérő megsértette a 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 50. § (4) bekezdését.

A Döntőbizottság megsemmisíti az ajánlatkérő ajánlati felhívását, a további közbeszerzési dokumentumokat, és a jelen közbeszerzési eljárásban ezt követően meghozott valamennyi ajánlatkérői döntést.

A Döntőbizottság a jogorvoslati kérelem tekintetében a jogorvoslati eljárást megszünteti.

A Döntőbizottság az ajánlatkérővel szemben 3.000.000.-Ft, azaz hárommillió forint bírságot szab ki.

A Döntőbizottság felhívja az ajánlatkérőt, hogy a bírság összegét a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül a Közbeszerzési Hatóság Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01040360-00000000 számú központosított beszedési számlájára átutalással teljesítse.

A Döntőbizottság felhívja a Közbeszerzési Hatóság Titkárságát, hogy a kérelmező számlájára a jelen határozat megküldésétől számított 8 napon belül utaljon vissza 566.331.-

Ft, azaz ötszázhatvanhatezer-háromszázharmincegy forint igazgatási szolgáltatási díjat a kérelmező részére.

A jogorvoslati eljárás során ezt meghaladóan felmerült költségeiket az ügyfelek maguk viselik.

A határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozat jogorvoslati eljárást megszüntető rendelkezése ellen a határozat kézbesítésétől számított nyolc napon belül közigazgatási perben kereseti kérelem terjeszthető elő. A határozat érdemi része ellen a Fővárosi Törvényszék előtt közigazgatási per indítható annak kézbesítésétől számított tizenöt napon belül. A keresetlevelet Fővárosi Törvényszékhez címezve, de kizárólag a Döntőbizottsághoz kell elektronikus úton benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a határozat végrehajtására/közigazgatási cselekmény hatályosulására nincs halasztó hatálya.

I N D O K O L Á S

A jogorvoslat alapjául szolgáló tényállás

1. Az ajánlatkérő a 2026.03.08. napján feladott és az Európai Unió hivatalos lapjában 2026.03.10. napján 164765-2026 számon közzétett hirdetménnyel indította meg a jelen, a Kbt. Második Része szerinti közbeszerzési eljárást.

2. A felhívás az alábbi releváns feltételeket tartalmazta:

„II.1.4) A közbeszerzés leírása.

Az ajánlatkérő tulajdonában, vagyonkezelésben és üzemeltetésében álló ingatlanok takarítása. A szerződés időtartama annak megkötésétől kezdődő 12 hónapra szól. A szerződés keretösszege nettó (az általános forgalmi adó nélkül számított) 90 612 936,- forint.

A szerződés keretjellelleggel kerül megkötésre, mert az ajánlatkérő vagyonkezelésében, használatában vagy tulajdonában álló ingatlanok köre a szerződés időtartama alatt változik. Amennyiben valamely (a szerződésben és műszaki leírásban szereplő) ingatlan az ajánlatkérő vagyonkezeléséből, használatából vagy tulajdonából kikerül, vagy valamely (a szerződésben és műszaki leírásban nem

szereplő) ingatlan az ajánlatkérő vagyonkezelésébe, használatába vagy tulajdonába kerül, akkor a szerződésből kikerülő és a szerződésbe kerülő ingatlan takarítási szolgáltatásba vonása nem igényli a szerződés módosítását (feltéve, hogy az nem növeli a keretösszeget).

Az ajánlatkérő a teljes szerződéses időszakban (12 hónap alatt) a teljes keretösszeg 80 %-ának igénybevételére vállal kötelezettséget.

Az ezt meghaladó igénybevétel elmaradása esetén a nyertes ajánlattevő elmaradt haszon vagy más jogcímen az ajánlatkérővel szemben igényt nem támaszthat.

A műszaki leírásban általánosan meghatározott napi-heti-havi takarítási feladatok ellátása a műszaki leírás szerinti ingatlanok tekintetében.

A nagytakarítási és havaria takarítási feladatok egyedi megrendelések alapján.

II.1.6) Részekre vonatkozó információk.

A beszerzés részekből áll. Nem.

II.2.4) A közbeszerzés mennyisége.

Az ajánlatkérő tulajdonában, vagyonkezelésben és üzemeltetésében álló ingatlanok takarítása.

A szerződés időtartama annak megkötésétől kezdődő 12 hónapra szól. A szerződés keretösszege nettó (az általános forgalmi adó nélkül számított) 90 612 936,- forint.

A műszaki leírásban általánosan meghatározott napi-heti-havi takarítási feladatok ellátása a műszaki leírás szerinti ingatlanok tekintetében.

A nagytakarítási és havaria takarítási feladatok egyedi megrendelések alapján.

Ingatlanok (db) / Összesen terület / Összesen kapacitás

2 db saját ingatlan / 1905 m² / 286 óra / hó (22 munkanapos hónappal)

10 db fővárosi ingatlan / 21259 m² / 1605,6 óra / hó (22 munkanapos hónappal)

összesen 12 db ingatlan / 23164 m² / 1891,6 óra / hó (22 munkanapos hónappal)

Az ajánlatkérő a 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdése alapján a műszaki leírás részeként és a szerződés teljesítésének során (a megkötendő szerződésben) előírja, hogy a) az ajánlattevő által a szerződés keretében az ajánlatkérő részére biztosítandó szappanok beszerzett mennyiségének, és b) az egészségügyi és háztartási papírtermékek, illetve háztartáshigiéniai papírok legalább 70%-a I. típusú öko címkével rendelkezzen.

II.2.5) Értékelési/Odaítelési szempontok

Kritérium: Típus: Minőség

Leírás: 1. A 2017/1217/EU bizottsági határozat 1. és 4. sz. mellékletnek megfelelő öko címkével rendelkező keményfelületre szánt) tisztítószer használata az összes tisztítószer %-ában (a kötelező 70%-on felüli arány - ajánlati tartomány 0-30%)) Kategória az odaítelési szempont súlya: Súlyozás (pontok, pontos) Értékelési szempont száma: 10

Kritérium: Típus: Ár

Leírás: 2. általános takarítási feladatok ár (nettó Ft/fő/óra) Kategória az odaítelési szempont súlya: Súlyozás (pontok, pontos) Értékelési szempont száma: 70

Kritérium: Típus: Ár

Leírás: 3. nagytakarítási feladatok ár (nettó Ft/fő/óra) Kategória az odaítelési szempont súlya: Súlyozás (pontok, pontos) Értékelési szempont száma: 10

Kritérium: Típus: Ár

Leírás: 4. havaria takarítási feladatok ár (nettó Ft/fő/óra) Kategória az odaítelési szempont súlya: Súlyozás (pontok, pontos) Értékelési szempont száma: 10

II.2.7) A szerződés időtartama: 12 hónap.

A szerződés meghosszabbításának maximális száma 1

A meghosszabbításra vonatkozó lehetőségek ismertetése:

Amennyiben a jelen közbeszerzési eljárás alapján kötendő szerződés tárgyára irányuló takarítási feladat elvégzésére vonatkozó vállalkozási szerződés – az új közbeszerzési eljárás alapján – legkésőbb a jelen közbeszerzési eljárás alapján kötendő szerződés lejárátát megelőző 15. [tizenötödik] napig nem került megkötésre, vagy az új közbeszerzési eljárás legkésőbb a jelen közbeszerzési eljárás alapján kötendő szerződés lejárátát megelőző 60 [hatvan] napon belül nem kerül megindításra, akkor a jelen közbeszerzési eljárás alapján kötendő szerződés legfeljebb 4 (négy) hónappal meghosszabbítható (a Kbt. 141. § (4) bekezdés a) pontja alapján). Ilyen esetben a Kbt. 141. § (6) bekezdésében meghatározott feltételeket nem kell vizsgálni, de a szerződésmódosításról tájékoztatást kell közzétenni a Közbeszerzési Értesítőben. A meghosszabbítás a Megrendelő által gyakorolt (a Vállalkozóhoz intézett) egyoldalú jognyilatkozattal történik. A meghosszabbításra irányuló jognyilatkozat közlése a felek kommunikációjára vonatkozó szabályok szerint (elektronikus aláírással ellátott elektronikus levélben) történik a jelen közbeszerzési eljárás alapján kötendő szerződés lejárátát megelőzően.

II.2.13) Európai uniós alapokra vonatkozó információk. A beszerzés európai uniós alapokból finanszírozott projekttel és/vagy programmal kapcsolatos. Nem.

VI.3) További információk.

B. Az ajánlatkérő alkalmazza a Kbt. 81. § (5) bekezdését: az ajánlatok bírálatát - az egységes európai közbeszerzési dokumentumban foglalt nyilatkozat alapján - az ajánlatok értékelését követően végzi el. Ebben az esetben csak az értékelési sorrendben

legkedvezőbb vagy a legkedvezőbb és az azt követő egy vagy több legkedvezőbb ajánlattevő tekintetében végzi el a bírálatot.

C. Az ajánlatkérő az aránytalanul alacsony árat a Magyar Tisztítás-technológiai Szövetség által javasolt 2026. évi nettó takarítási óradíj (4063 Ft/óra) alapján vizsgálja. Az ajánlatkérő ármagyarázatra szólítja fel a javasolt óradíjat el nem érő ajánlatot megtevő ajánlattevőt. Az ajánlatkérő alkalmazza a Kbt. 81. § (4) bekezdését: a bírálatnak az aránytalanul alacsony ár vagy költség vagy egyéb aránytalan vállalások vizsgálatára vonatkozó részét az ajánlatok értékelését követően végzi el. Ebben az esetben csak a legkedvezőbb vagy a legkedvezőbb és az azt követő egy vagy több legkedvezőbb ajánlattevő tekintetében vizsgálja az ár vagy költség aránytalanul alacsony voltát, illetve az egyéb vállalások aránytalanságát, és alkalmazza szükség esetén a 72. § szerinti eljárást.

D. Benyújtandó iratok: 1. Egységes Európai Közbeszerzési Dokumentum (EEKD vagy ESPD) 2. ajánlati felolvasólap 3. NYILATKOZAT a Kbt. 66. § (2) bekezdés szerint 4. NYILATKOZAT a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont kb) alpontja tekintetében 5. NYILATKOZAT a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont kc) alpontja tekintetében 6. NYILATKOZAT a Kbt. 67. § (4) bekezdése tekintetében 7. NYILATKOZAT folyamatban levő változásbejegyzési eljárásról 8. NYILATKOZAT a Kbt. 66. § (6) bekezdés tekintetében 9. NYILATKOZAT a Kbt. 65. § (7) bekezdés tekintetében 10. NYILATKOZAT az üzleti titokról 11. az ajánlattevő törvényes képviselőjének aláírási címpéldánya, vagy ügyvéd által hitelesített aláírás mintája 12. NYILATKOZAT a Kbt. 35. § (2) bekezdés tekintetében (annak fennállása esetén) 13. Nyilatkozat kizáró okokról, valamint az ukrainai helyzetet destabilizáló orosz intézkedések miatt hozott korlátozó intézkedésekről szóló 833/2014/EU rendelet módosításáról szóló, 2022/576 EU rendelet 1. cikk 23. pontja nyomán életbe lépett, 833/2014/EU rendelet 5k. cikk szerinti tilalom vonatkozásában.”

3. A közbeszerzési dokumentumok kötelező formai és tartalmi követelményeket, műszaki leírást, szerződéstervezetet tartalmaztak.

4. Közbeszerzési dokumentáció „Az aránytalanul alacsony ár vizsgálata” részében az alábbi feltételeket rögzítette.

„Az ajánlatkérő az aránytalanul alacsony árat a Magyar Tisztítás-technológiai Szövetség által javasolt 2026. évi nettó (az általános forgalmi adót nem tartalmazó) takarítási óradíj (4063 Ft/óra) alapján vizsgálja minden takarítási árelem (2-4. értékelési szempont) vonatkozásában önállóan. Az ajánlatkérő ármagyarázatra szólítja fel a javasolt óradíjat el nem érő ajánlatot megtevő ajánlattevőt. Az ajánlatkérő alkalmazza a Kbt. 81. § (4) bekezdését: a bírálatnak az aránytalanul alacsony ár vagy költség vagy egyéb aránytalan vállalások vizsgálatára vonatkozó részét az ajánlatok értékelését követően végzi el. Ebben az esetben csak a legkedvezőbb vagy a legkedvezőbb és az azt követő egy vagy több legkedvezőbb ajánlattevő tekintetében vizsgálja az ár vagy költség aránytalanul alacsony voltát, illetve az egyéb vállalások aránytalanságát, és alkalmazza szükség esetén a 72. § szerinti eljárást. Az eljárás során az ajánlatkérő az alábbi struktúrában kéri be az írásbeli ármagyarázatot.

A) költségétel	B) MATISZ TOD (Ft/óra)	C) Ajánlat (Ft/óra)	D) Számítás bemutatása és magyarázata	E) Számítást alátámasztó dokumentum
1.A) Alapbér	2145			
1.B) Bérpótlékok				
1.B.1) Éjszakai pótlék	-			
1.B.2) Munkaszüneti nap bérpótléka	-			

1) Összesen	2145			
2) Munkáltatói járulék				
2.1) Szociális hozzájárulás	278,8			
2.2) Szociális hozzájárulás kedvezmény	121			
2.3) Szakképzési hozzájárulás	-			
2) Összesen	158			
3) Szabadság				
3.1) Szabadság helyettesítés idejére (átlag 30 nap/év)	265			
3.2) Beteg-szabadság (átlag 15 nap/év)	132			
3) Összesen	397			
4) Rehabilitációs hozzájárulás	70			
Munkaadó nettó bér és bérjellegű költségei (1-4. összesen)	2770			
5) Szakmaspecifikus nettó költségek				
5.1) Szakmai irányítás	209			
5.2) Tisztító-, kezelőszer	201			
5.3) Gép- és eszközamortizáció	81			
5.4) Karbantartás és javítás	22			
5) Szakmaspecifikus nettó költségek összesen	513			
6) Vállalati központi nettó költségek	242			
7) Munkaerő foglalkoztatásához kapcsolódó nettó költségek	172			
8) Munkáltatói adók és járulékok				
8.1) Iparűzési adó	81			
8.2) Társasági nyereségadó	24			
8.3) Innovációs járulék	12			
9) Nettó munkáltatói adók, járulékok összesen	118			
10) Elvárt nettó eredmény (5%) és tartalék (2%)	272			
Nettó takarítási óradíj összesen (1-9.)	4063			

Az ajánlattevő a táblázat soraiban módosításokat nem tehet, sorokat (költségtételeket) nem hagyhat el, nem vonhat össze és azokat nem nevezheti át. Amennyiben az ajánlattevő (az árindokolás megadása során) ilyen hibát vét, akkor az az árindokolás nem lesz elfogadható. Amennyiben valamely költségtételt az ajánlattevő „0” értékkel áraz be, akkor ne törölje az adott sort, hanem adja meg indokolását a „0”-val szerepeltett költségre (pl. az ajánlattevőnél miért nem kell innovációs járulék jellegű költséget figyelembe venni).

Az árindokolásra felszólított ajánlattevőnek a „C” oszlop rovataiban meg kell adnia, hogy a megajánlott ajánlati árából az egyes költségtételek milyen összeget tesznek ki. A „D” oszlopban az ajánlattevőnek be kell mutatnia a számítási módszerét (számítási képletét) és a képletben az egyes változók számítását (és azok alapjául szolgáló jogszabályi hivatkozást). Az ajánlattevőnek az E) oszlopban meg kell adnia és az árindokolásához csatolnia kell azt a dokumentumot, amely a számításait alátámasztja (az egyes költségtételek mértékét igazolja). A szürke színnel jelölt sorok kitöltése nem szükséges.

Az ajánlattevő a számítások bemutatása során az adott közbeszerzési eljárás műszaki leírását, az abban szereplő műszaki paramétereket (különösen takarítási óraszámot és takarítási kapacitás igényt), továbbá az adott szerződés alapján kalkulált árbevételt vegye figyelembe és a költségek arányosítását ezek alapján végezze el (ha az arányosítás indokolt). Más szerződésekből származó költségek fedezete, illetve más szerződésekből származó árbevétel terhére elszámolt költségek felvethetik a keresztfinanszírozás tilalmát.

Az ajánlatkérő felhívja a figyelmet a Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács útmutatójára az aránytalanul alacsony ár vizsgálatával kapcsolatban (közvetéve 2025. október 7-én)."

5. Az ajánlatkérő a szerződéstervezetben egyebek mellett előírta:

„IV. A szerződés időtartama, a teljesítési határidő, az ellenszolgáltatásra vonatkozó rendelkezések

a) A szerződés időtartama az eljárást megindító felhívásban foglaltaknak megfelelően a szerződés megkötésétől számított 12 hónap. A Felek a szerződés automatikus meghosszabbításának lehetőségét kizárják, azaz a szerződés akkor is megszűnik, ha a Megrendelő kifejezetten nem jelzi a szerződés meghosszabbításának, megszüntetésének szándékát, vagy a Vállalkozó a határozott idő lejártával továbbra is ellátja a takarítási feladatokat. A határozott idő lejártával a Vállalkozó köteles a szerződéses munkákat befejezni és a teljesítési helyről levonulni, illetőleg a birtokába adott helyiségeket és eszközöket a Megrendelőnek visszaszolgáltatni.

b) Az a) ponttól eltérően, amennyiben a jelen szerződés tárgyára irányuló takarítási feladat elvégzésére vonatkozó vállalkozási szerződés – az új közbeszerzési eljárás alapján – legkésőbb a jelen szerződés lejárátát megelőző 15. [tizenötödik] napig nem került megkötésre, vagy az új közbeszerzési eljárás legkésőbb a jelen szerződés lejárátát megelőző 60 [hatvan] napon belül nem került megindításra, akkor a jelen szerződés legfeljebb 4 (négy) hónappal meghosszabbítható (a Kbt. 141. § (4) bekezdés a) pontja alapján). Ilyen esetben a Kbt. 141. § (6) bekezdésében meghatározott feltételeket nem kell vizsgálni, de a szerződésmódosításról tájékoztatót kell közzétenni a Közbeszerzési Értesítőben.

c) A meghosszabbítás a Megrendelő által gyakorolt (a Vállalkozóhoz intézett) egyoldalú jognyilatkozattal történik. A meghosszabbításra irányuló jognyilatkozat közlése a felek kommunikációjára vonatkozó szabályok szerint (elektronikus aláírással ellátott elektronikus levélben) történik a jelen szerződés lejárátát megelőzően. A meghosszabbításra irányuló jognyilatkozat az elküldés napján 23:59-kor válik közzététte és hatályossá tekintet nélkül arra, hogy a Vállalkozó kliens levelező rendszerében az elektronikus levelet megnyitották-e, vagy arról olvasási visszaigazolást küldtek-e.

d) A Vállalkozót a közbeszerzési ajánlatában foglalt takarítási feladatok elvégzésért az alábbi vállalkozói díj illeti meg (összhangban a közbeszerzési ajánlatában foglaltakkal).

- általános takarítási feladatok ár = [...],- Ft/fő/óra + 27 % áfa
- nagytakarítási feladatok ár = [...],- Ft/fő/óra + 27 % áfa
- havaria takarítási feladatok ár = [...],- Ft/fő/óra + 27 % áfa

A szerződés keretösszege nettó (az általános forgalmi adó nélkül számított) 90 612 936,- forint. A szerződés keretjelleggel kerül megkötésre, mert a Megrendelő vagyonkezelésében, használatában vagy tulajdonában álló ingatlanok köre a szerződés időtartama alatt változik. Amennyiben valamely (a szerződésben és műszaki leírásban szereplő) ingatlan a Megrendelő vagyonkezeléséből, használatából vagy tulajdonából kikerül, vagy valamely (a szerződésben és műszaki leírásban nem szereplő) ingatlan a Megrendelő vagyonkezelésébe, használatába vagy tulajdonába kerül, akkor a szerződésből kikerülő és a szerződésbe kerülő ingatlan takarítási szolgáltatásba vonása nem igényli a szerződés módosítását (feltéve, hogy az nem növeli a keretösszeget). A Megrendelő a teljes szerződéses időszakban (12 hónap alatt) a teljes keretösszeg 80 %-ának igénybevételére vállal kötelezettséget. Az ezt meghaladó igénybevétel elmaradása esetén a Vállalkozó elmaradt haszon vagy más jogcímen a Megrendelővel szemben igényt nem támaszthat.

e) A havi takarítási díj kiszámítása a fajlagos takarítási vállalkozói díj (Ft/óra/fő), a napi munkaidő (óra), a takarítási napok száma (nap) és a takarításba bevont személyek létszáma (fő) szorzataként kerül havonta kiszámításra ingatlanokként külön-külön. A vállalkozói díj a havi munkanapok számával kerül kiszámításra, a takarítási napokat a Megrendelő nem jogosult ünnepnapokra, pihenő, vagy munkaszüneti napokra is kiterjeszteni. 6

f) A Vállalkozónak akként határozta meg közbeszerzési ajánlatában a fajlagos takarítási vállalkozói díjat, hogy az fedezetet nyújtson a szerződés megkötésekor hatályos törvényes munkabér és annak törvényes közterhei fedezetére, továbbá a jól működő átlagos gazdálkodó szerv működése során felmerülő közvetett és közvetlen költségekre és az elvárt nyereségre, továbbá a MATISZ által javasolt 2026. évi takarítási óradíjban foglalt költségekre.

g) A nagytakarítási és a havária kategóriába tartozó opcionálisan megrendelhető takarítási feladatok: külön megrendelés és elszámolás alapján a jelen szerződésben meghatározott fajlagos díj alapján. Az egyedi megrendelés a következő esetekre irányul:

- beázás, csőtörés, szennyvíz elöntés miatti fertőtlenítő takarítás, iszap, hordalék eltávolítással, elszállítással, fertőtlenítéssel, burkolatok, bútorok, egyéb berendezési tárgyak, függőleges és vízszintes felületek tisztítása
- tüzeset utáni takarítás, függőleges és vízszintes felületek tisztítása, szükség szerinti súrolása, korom eltávolítás, szennyezett textíliák, kárpitok átmosása
- a műszaki leírásban meghatározott nagytakarítási feladatok

h) A fentiekben meghatározott díjak a szerződés időbeli hatálya alatt nem módosíthatóak és nem vizsgálhatóak felül. A felek kölcsönösen rögzítik és a Vállalkozóként szerződő ajánlattevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a közbeszerzési eljárásban megtett (ár)ajánlatával kapcsolatos összes (piaci és árképzési) kockázatot ő viseli. A fentieknek megfelelően a Vállalkozóként szerződő ajánlattevő a jelen szerződés alapján a Megrendelőként szerződő ajánlatkérővel szemben további díj- vagy költségigényt nem támaszthat.

i) A Vállalkozó a takarítási díjról havi számlát állít ki a Megrendelő teljesítési igazolása alapján (a számla ingatlanonként önállóan is tartalmazza a havi vállalkozói díjat). A Megrendelő a teljesített szolgáltatást mennyiségileg és minőségileg ingatlanonként önállóan ellenőrzi, majd legkésőbb 5 napos határidőn belül – ingatlanonként önállóan - nyilatkozik a teljesítés elismeréséről, vagy mennyiségi és/vagy minőségi kifogással (szavatossági igénnyel) él. Az ingatlanonkénti önálló teljesítési igazolás kibocsátására a Megrendelő képviselőjében a mindenkori [szervezeti pozíció meghatározása] jogosult, aki a Szerződés aláírásakor Bayer Róbert ingatlangazdálkodási felelős.

j) Az ellenérték kiegyenlítése a Kbt. 135. § (1) bekezdése szerint a Megrendelő a szerződésben foglalt ellenértéket a Ptk. 6:130. § (1)-(2) bekezdése szerint fizeti ki (a számla kézhezvételétől, vagy a teljesítéstől számított 30 napon belül).

k) A Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy nem fizet, illetve számol el a szerződés teljesítésével összefüggésben olyan költségeket, amelyek a Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont ka)-kb) alpontja szerinti feltételeknek nem megfelelő társaság tekintetében merülnek fel, és amelyek a Vállalkozó adóköteles jövedelmének csökkentésére alkalmasak, továbbá a szerződés teljesítésének teljes időtartama alatt tulajdonosi szerkezetét a Megrendelő számára megismerhetővé teszi és a Kbt. 143. § (3) bekezdése szerinti ügyletekről az ajánlatkérőt haladéktalanul értesíti.”

6. Az ajánlatok bontására 2026.04.10-én 10:00 órakor került sor, melynek során az ajánlatkérő ismertette, hogy 9 db ajánlat érkezett, köztük a kérelmező és az UNISZOL-Létesítménygazdálkodási Zrt. ajánlata.

7. A kérelmező az ajánlatában a Felolvasólapon az alábbi ajánlatot tette:

1. A 2017/1217/EU bizottsági határozat 1. és 4. sz. mellékletnek megfelelő ökcímekével rendelkező kemény felületre szánt) tisztítószer használata az összes tisztítószer %-ában (a kötelező 70%-on felüli arány - ajánlati tartomány 0-30%)): 22,86

2. Általános takarítási feladatok ár (nettó forint/fő/óra): 3 456,07

3. Nagytakarítási feladatok ár (nettó forint/fő/óra): 3 565,47
 4. Havaria takarítási feladatok ár (nettó forint/fő/óra): 3 752,63

Az Uniszol Zrt ajánlata:

1. A 2017/1217/EU bizottsági határozat 1. és 4. sz. mellékletnek megfelelő ököcímekével rendelkező kemény felületre szánt) tisztítószer használata az összes tisztítószer %-ában (a kötelező 70%-on felüli arány - ajánlati tartomány 0-30%)): 30
 2. Általános takarítási feladatok ár (nettó forint/fő/óra): 3 672
 3. Nagytakarítási feladatok ár (nettó forint/fő/óra): 5 455
 4. Havaria takarítási feladatok ár (nettó forint/fő/óra): 5 220

8. Az ajánlatkérő 2026.04.13-án árindokolás-kéréssel fordult a kérelmezőhöz, és az UNISZOL-Létesítménygazdálkodási Zrt.-hez melyben – többek között - az általános takarítás árelemekre kérte az árindokolást, megismételve a közbeszerzési dokumentáció „Az aránytalanul alacsony ár vizsgálata” részében rögzítetteket.

Az árindoklás-kérés keretében közölte továbbá az ajánlatkérő, hogy az aránytalanul alacsony árat a Magyar Tisztítás-technológiai Szövetség által javasolt 2026. évi nettó (az általános forgalmi adót nem tartalmazó) takarítási óradíj (4063 Ft/óra) alapján vizsgálja minden takarítási árelem (2-4. értékelési szempont) vonatkozásában önállóan.

Az ajánlattevő a csatolt táblázat soraiban módosításokat nem tehet, sorokat (költségtételeket) nem hagyhat el, nem vonhat össze és azokat nem nevezheti át. Amennyiben az ajánlattevő (az árindokolás megadása során) ilyen hibát vét, akkor az az árindokolás nem lesz elfogadható. Amennyiben valamely költségtételt az ajánlattevő „0” értékkel áraz be, akkor ne törölje az adott sort, hanem adja meg indoklását a „0”-val szerepeltett költségre (pl. az ajánlattevőnél miért nem kell innovációs járulék jellegű költséget figyelembe venni). Az árindokolásra felszólított ajánlattevőnek a „C” oszlop rovataiban meg kell adnia, hogy a megajánlott ajánlati árából az egyes költségtételek milyen összeget tesznek ki. A „D” oszlopban az ajánlattevőnek be kell mutatnia a számítási módszerét (számítási képletét) és a képletben az egyes változók számítását (és azok alapjául szolgáló jogszabályi hivatkozást). Az ajánlattevőnek az E) oszlopban meg kell adnia és az árindokolásához csatolnia kell azt a dokumentumot, amely a számításait alátámasztja (az egyes költségtételek mértékét igazolja). A szürke színnel jelölt sorok kitöltése nem szükséges. Az ajánlattevő a számítások bemutatása során az adott közbeszerzési eljárás műszaki leírását, az abban szereplő műszaki paramétereket (különösen takarítási óraszámot és takarítási kapacitás igényt), továbbá az adott szerződés alapján kalkulált árbevételt vegye figyelembe és a költségek arányosítását ezek alapján végezze el (ha az arányosítás indokolt). Más szerződésekből származó költségek fedezete, illetve más szerződésekből származó árbevétel terhére elszámolt költségek felvethetik a keresztf finanszírozás tilalmát.

Az ajánlatkérő felhívta a figyelmet a Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács útmutatójára az aránytalanul alacsony ár vizsgálatával kapcsolatban (közzétéve 2025. október 7-én).

9. A kérelmező 2026.04.15-én benyújtotta az árindokolását, melyben csatolta az alábbi kitöltött árindokolás táblázatot.

Árindokolás általános takarítás

A) költségtétel	B) MATISZ TOD (Ft/óra)	C) Ajánlat (Ft/óra)	D) Számítás bemutatása és magyarázata	E) Számítást alátámasztó dokumentum
1.A) Alapbér	2145	2.060	Bruttó 358.440 Ft-al kalkulálva /	Bér lap általános

			174óra (átlag óraszám) = 2.060Ft/óra	takarítás.pdf
1.B) Bérpótlékok				
1.B.1) Éjszakai pótlék	-	0	Nem szerepel éjszakai munkavégzés a kiírásban	
1.B.2) Munkaszüneti nap bérpótléka	-	0	Nem szerepel munkaszüneti napra eső munkavégzés a kiírásban	
1) Összesen	2145			
2) Munkáltatói járulék				
2.1) Szociális hozzájárulás	278,8	206	KIVA számítás szerint az adó 358.440 (bruttóbér) x 0,1 (KIVA összege TBj. Járulék alapján) = 35.844 Ft / 174óra = 206Ft	Törzsadat lap.pdf
2.2) Szociális hozzájárulás kedvezmény	121	0	KIVA adózás miatt nincs ilyen költségünk	Törzsadat lap.pdf
2.3) Szakképzési hozzájárulás	-	0	KIVA adózás miatt nincs ilyen költségünk	Törzsadat lap.pdf
2) Összesen	158			
3) Szabadság				
3.1) Szabadság helyettesítés idejére (átlag 30 nap/év)	265	234,84	30nap x 8óra = 240óra / 12 hónap = 20óra / hó ami 20 óra / 174 óra = 0,114 tehát egy órára jutó költség 2.060 x 0,114 = 234,84 Ft / óra	
3.2) Betegszabadság (átlag 15 nap/év)	132	117,42	15nap x 8óra = 120 óra / 12 hónap = 10 óra / hó ami 10 óra / 174 óra = 0,057 tehát egy órára jutó költség 2.060 x 0,057 = 117,42 Ft / óra	
3) Összesen	397			
4) Rehabilitációs hozzájárulás	70	0	Cégünk az ajánlatadás időszakában és az esetleges pozitív elbírálás után várhatóan nem lesz 25fő foglalkoztatott állomány fölött, de ha mégis abban az esetben 2fő csökkent munkaképességű kollégát az állományunkban tudva is továbbá mentesíti cégünket a rehabilitációs költségek mentesítése alól 50 főig.	B. J. rokkantsági határozat.pdf S. I. rokkantsági határozat.pdf
Munkaadó nettó bér és bérjellegű költségei (1-4. összesen)	2770			
5) Szakmaspecifikus nettó költségek				
5.1) Szakmai irányítás	209	88,128	MATISZ által javasolt 5.1% (100fő körüli létszám esetén), de mivel cégünk 50fő alatti ezért a MATISZ ajánlás felével számoltunk (3.456 (ajánlati nettó óradíj) x 0,0255 = 88,128 Ft) A kiírásban megadott 1891,6óra / hó = 10,87fő. A mi tervezetünk szerint a már alkalmazásban lévő csoportvezetőnk végzné el ezt a feladatot akinek az erre a szerződésre eső bérének a része (30% 2-3óra/nap) 139.402,47Ft/hó=30% munkaidő ami 139,402,47 + 10% (13,940,247 KIVA járulékkal kalkulálva) = 153.342,72Ft. A kalkuláció: 153.342,72/10fő/174óra=88,128Ft/óra	Bér Szakmai irányítás példa (általános, nagytakarítás, havaria).pdf

5.2) Tisztító-, kezelőszer	201	229,885	40.000Ft/fő/174óra = 229,8850Ft több éves tapasztalat alapján kalkulálva, más élő szerződéseken is ezt a kalkulációt alkalmazzuk.	
5.3) Gép- és eszközamortizáció	81	31	Takarító koci és a hozzá szükséges eszközök, ajánlati ár: 64.728Ft+áfa, 64.728Ft/12hónap/174óra=31Ft+áfa, 2023.08. óta dolgozunk az újra pályáztatott szerződéseken és az ez idő alatt szerzett tapasztalatokra támaszkodunk számításaink során.	Árajánlat eszközök (1322) – HUDA Kft.pdf
5.4) Karbantartás és javítás	22	17,28	MATISZ által javasolt 0,5% kalkulálva (3.456Ft x 0,005 = 17,28Ft / óra) Cégünk állományban rendelkezik képesített villanyszerelővel aki évi vagy eseti alkalommal az elektromos eszközök javítását, karbantartását végzi. Az általunk ezen a soron kalkulált összeg ezen javítási és karbantartási munkákat fedezi.	
5) Szakmaspecifikus nettó költségek összesen	513			
6) Vállalati központi nettó költségek	242	98,9497	<p>- Bérszámfejtés: Nettó 2.400Ft Bérszámfejtői díj / fő /hó = 2.400 / 174 = 13,7931 Ft / óra + áfa (lásd: Ajánlat bérszámfejtés és könyvelés.pdf)</p> <p>- Könyvelés: Havi díj: 30.265Ft + áfa / hó. E szerint a képlet 30.265,6/1891,6 óra (kiírásban megadott havi óraszám) = 15,9996 Ft + áfa / óra (lásd: Ajánlat bérszámfejtés és könyvelés.pdf)</p> <p>- Jogi képviselő: Az ajánlat csakalap ügyvédi ügyintézés tartalmaz 40.000Ft/fő/év. 40.000Ft/12hónap/174óra=19,1570Ft +áfa (lásd: jogiképviselő ajánlat 1fő alkalmazottra vonatkozóan HudaKft.pdf)</p> <p>- Üzemeltetés, rezsi (központi költségek): Az éves árbevétel alapján a céges tervezett havi árbevétel 16% tenné ki. Ennek tekintetében került százalékos értékben meghatározva. Tehát az éves árbevétel / 100 = Y tehát Y = az éves árbevétel 1%, továbbá 3.456 Ft ajánlati ár x 1891,6 havi órászámmal x 12 hónappal = 78.448.435,2Ft + áfa. tehát a szerződésből adódó tervezett éves bevétel / Y = 16% így megkaptuk hogy mennyi % jut a központi költségeknek ennek a szerződésnek részére. Összeadtuk az összes központi költséget és a kapott összegnek a 16%</p>	<p>- Ajánlat bérszámfejtés és könyvelés.pdf)</p> <p>- jogiképviselő ajánlat 1fő alkalmazottra vonatkozóan HudaKft.pdf)</p> <p>- Értékesítés nettó árbevétele (911fk) (tervezet).pdf, - Igénybevett szolg. (5291) (tervezet).pdf, - Internet, telefon ktg. (527) (tervezet).pdf, - Karbantartás ktg. (514) (tervezet).pdf, - Üzemanyag ktg. (514) (tervezet).pdf</p> <p>- Árajánlat porszívó (1323) – HUDA Kft.pdf</p>

			<p>osztottuk el a kalkuláció szerint. Éves központi költségeink: 4.823.580 / 100% = 48.235,8 = 1%, tehát 48,235,8 x 16% = 771.772,8Ft/év ennek tekintetében 771.772,8Ft / 1891,6 havi óraszám / 12 hónappal = 34Ft + áfa (lásd: Értékesítés nettó árbevétele (911fk) (tervezet).pdf, Igénybevett szolg. (5291) (tervezet).pdf, Internet, telefon ktg. (527) (tervezet).pdf, Karbantartás ktg. (514) (tervezet).pdf, Üzemanyag ktg. (514) (tervezet).pdf)</p> <p>Értécsökkenési leírás: Gépigény amire értécsökkenés kalkulálható csak a porszívó.</p> <p>33.500Ft / 12hónap/174óra = 16Ft + áfa (lásd: Árajánlat porszívó (1323) – HUDA Kft.pdf)</p>	
7) Munkaerő foglalkoztatásához kapcsolódó nettó költségek	172	61,5248	<p>- Munka és tűzvédelmi oktatás: 35.000Ft/fő/év, 35.000Ft/12hónap/174óra = 16,7624Ft + áfa (lásd: GS_Ajánlat_HUDA Kft._munka-és tűzvédelem_2026év.pdf)</p> <p>- Ruházat és védőeszköz: Ajánlati ár: 58.464Ft + áfa /fő/év, 54.864Ft/12hónap/174óra = 28Ft + áfa (lásd: Munkaruha és védő eszköz ajánlat Huda Kft.pdf)</p> <p>Oktatás, képzés: Géphasználat és tisztítás technológia. Ajánlati ár: 35.000 Ft / fő / év, 35.000ft/12hónap/174óra = 16,7624Ft + áfa (lásd: GS_Ajánlat_HUDA Kft._munka-és tűzvédelem_2026év.pdf)</p> <p>- Munkaegészségügy: Orvosi alkalmassági kötelezettség a takarítási tevékenységet nem érinti 2024.09.01. csak speciális esetben, a kiírásban nem szerepel olyan ami szükségessé tenné. (lásd: 44/2024. (IX.26) BM rendelet a munkára való alkalmassági vizsgálat kötelező elrendeléséről – Hatályos Jogszabályok Gyűjteménye)</p>	<p>- GS_Ajánlat_HUDA Kft._munka-és tűzvédelem_2026év.pdf</p> <p>- Munkaruha és védő eszköz ajánlat Huda Kft.pdf</p> <p>- 44/2024. (IX.26) BM rendelet a munkára való alkalmassági vizsgálat kötelező elrendeléséről – Hatályos Jogszabályok Gyűjteménye</p>
8) Munkáltatói adók és járulékok				
8.1) Iparüzési adó	81	69,12	Államilag meghatározott bevétel utáni 2%	
8.2) Társasági nyereségadó	24	0	KIVA adózás miatt nincs ilyen költségünk	Törzsadat lap.pdf
8.3) Innovációs járulék	12	0	nem IFRS alapján készítünk beszámolót, mert KIVA adózók vagyunk	Törzsadat lap.pdf
9) Nettó munkáltatói adók, járulékok összesen	118			
10) Elvárt nettó eredmény (5%) és	272	241, 92		

tartalék (2%)				
Nettó takarítási óradíj összesen (1- 9.)	4063	3.456,07		

Továbbá csatolta az alábbi nyilatkozatot.

„Kiegészítő ár magyarázat Huda Kft.

Ajánlattevő a minél pontosabb és precízebb kalkuláció érdekében nem a 2025-as árbevétel alapján kalkulált, hanem az ajánlat összeállításakor aktuális 2026. évi számlázott állapotot, az első szerződés szerint számlázott negyedévet (2026.01.01.-2026.03.31.) és a hozzá generált fenn maradó időszakot (2026.04.01.-2026.12.31.), melyet a hatályos szerződéseinkből származó a megadott időszakra vonatkozó tervezett bevétel szerint kalkulált.

Az éves tervezett árbevétel 490.302.719 Ft kalkuláltuk (lásd.: Értékesítés nettó árbevétele (911 fk).pdf meglévő szerződések alapján tervezett árbevétel)

12 havi tervezett központi költség: 4.823.580 Ft (lásd: Üzemanyag ktg. (514).pdf, Internet, telefon ktg. (527).pdf, Karbantartási ktg. (523).pdf, Igénybevett szolg. (5291).pdf)

12 havi tervezett szerződésből adódó árbevétel: 78.448.435,2 Ft (kiírásban megadott havi óraszám 1891,6óra X 3.456 Ft/óra = 6.537.369,6 Ft / hó X 12hónap = 78.448.435,2 Ft / év)

Ezek alapján az árbevétel: (78.448.435 / éves árbevétel 1% (4.903.027,19)) = 16%

Központi költség 16% = 771.772,8 Ft / 1891,6 óra / 12 hónap = 34 Ft / óra”, továbbá benyújtotta a fentebb hivatkozottakat megalapozó .pdf dokumentumokat.

10. Az UNISZOL-Létesítménygazdálkodási Zrt. által az árindokolásban csatolt ártáblázat.

A) költségtétel	B) MATISZ TOD (Ft/óra)	C) Ajánlat (Ft/óra)	D) Számítás bemutatása és magyarázata	E) Számítást alátámasztó dokumentum
1 .A) Alapbér	2145	1956	A bérek tervezésénél minimálbérrel számoltunk, mely 2026. évben 322.800 Ft, a 2027. évre vonatkozóan a 3 éves bérmegállapodás értelmében a minimálbér várhatóan bruttó 374 600 - 375 000 forintra emelkedik. Mi a 375.000 Ft-al számoltunk. <i>A szerződés időtartama: 12 hónap, melyből 2026. évben 8 hónappal, 2027. évben 4 hónappal számoltunk.</i> $322.800 / 174 = 1.856 \text{ Ft}$, $375.000 \text{ Ft} / 174 = 2.155$ $(8 \text{ hó} * 1.856 + 4 \text{ hó} * 2.155) / 12 \text{ hó} = 1.956 \text{ Ft}$. Ezzel az átlagos órabérrel számolunk.	
1 .B) Bérpótlékok		0		
I.B.I) éjszakai pótlék		0	Ezzel a költséggel nem számoltunk.	
1.B.2) Munkaszüneti nap bérpótléka		0	Ezzel a költséggel nem számoltunk.	
1) Összesen	2145	1956		
2) Munkáltatói járulék				
2.1) Szociális hozzájárulás	278,8	254,28	A hatályos jogszabályok szerint a Szociális hozzájárulás a bruttó bér 13 %-a, azaz $1.956 \text{ Ft} * 13 \% = 254,28 \text{ Ft}$	

2.2) Szociális hozzájárulás kedvezmény	121	127,19	<p>A teljes minimálbér után jár a SZOCHO kedvezmény 6,5%. $(322.800 \text{ Ft} * 6,5 \text{ óra} - 120,59 \text{ Ft})$ $(375.000 \text{ Ft} * 6,5 \text{ óra} = 140,09 \text{ Ft})$</p> <p>Átlagosan: $(8 \text{ hó } 120,59 \text{ Ft} + 4 \text{ hó} * 140,09 \text{ Ft}) / 12 \text{ hó} = 127,19 \text{ Ft}$</p> <p>Munkáltatói járulék összesen: $254,28 \text{ Ft} - 127,09 \text{ Ft} = 127,19 \text{ Ft}$</p>	
2.3) Szakképzési hozzájárulás				
2) Összesen	158	127,09		
3) Szabadság				
3.1) Szabadság helyettesítés idejére (átlag 30 nap/év)	265	239,44	<p>A maximális 30 nap szabadsággal számoltunk.</p> <p>A 30 nap/év került megállapításra a szabadságok száma. $(\text{alapbér} + \text{munkáltatói járulék}) * (30 \text{ nap} / (174 \text{ óra/hó} / 8 \text{ óra/nap})) / 12 \text{ hó}$, azaz $(1.956 \text{ Ft} + 127,16 \text{ Ft}) * (30 \text{ nap} / (174 \text{ óra/hó} / 8 \text{ óra/nap})) / 12 \text{ hó} = 239,44 \text{ Ft}$</p>	
3.2) Betegszabadság (átlag 15 nap/év)	132	119,72	<p>15 nap betegszabadsággal számoltunk.</p> <p>Átlagosan 15 nap/év betegszabadsággal számoltunk a következők szerint: $(\text{alapbér} + \text{munkáltatói járulék}) * (8 \text{ nap} / (174 \text{ óra/hó} / 8 \text{ óra/nap})) / 12 \text{ hó}$. $(1.956 \text{ Ft} + 127,16 \text{ Ft}) * (8 \text{ nap} / (174 \text{ óra/hó} / 8 \text{ óra/nap})) / 12 \text{ hó} = 119,72 \text{ Ft}$</p> <p>A dolgozókat munkaidőkeretben kívánjuk foglalkoztatni, így hétvégi pótlékkal nem terveztünk.</p>	
3) Összesen	397	359,16		
4) Rehabilitációs hozzájárulás	70	73,67	<p>Matisz ajánlás alapján a kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) 9-szeresének egy órára eső díja, 20 főre számolva Idén (2026-os adatokkal - 8 hónapra)</p> <p>Minimálbér: 322 800 Ft Éves büntetés 2 905 200 Ft Számítás: $322 800 * 9 / 12 \text{ hó} / 20 \text{ fő} / 174 \text{ óra}$ Eredmény: Ft / óra (Kerekítve pontosan kijön a MATISZ által említett összeg!)</p> <p>2. Jövőre (2027-es tervezett adatokkal - 4 hónapra)</p> <p>Minimálbér: 375 000 Ft Éves büntetés 3 375 000 Ft Számítás: $375 000 * 9 / 12 \text{ hó} / 20 \text{ fő} / 174 \text{ óra}$ Eredmény: $-81 \text{ Ft/óra} (8 * 70 + 4 * 81) / 12 = 73,67$</p>	
Munkaadó nettó bér és bérjellegű költségei (1-4. összesen)	2770	2516		
5) Szakmaspecifikus nettó költségek				

5.1) Szakmai irányítás	209	47,7	MATISZ állásfoglalás szerint szükséges eleme a költségszámításnak. 100 főre a közvetlen operatív irányítás 5 fő csoportvezető + 1 fő területi vezető javasolt, amely szakmai irányítás bérköltsége került leosztásra: csoportvezető bruttó alaphár 496.000 Ft/hó, cégek részére össz költsége kb. 560.000 Ft/hó, területi vezető bruttó alaphár 735.000 Ft/hó, cégek részére össz költsége kb. 830.000 Ft/hó. A jelenlegi projektet figyelembe véve mi 1 fő területi vezetővel számoltunk, akinek a bérét a projekt alatt nem emeljük. Számítás: $(1 \text{ fő} \cdot 830.000 \text{ Ft/hó}) / (100 \text{ fő} \cdot 174 \text{ óra/hó}) = 47,7$	
5.2) Tisztító-, kezelőszer	201	210	1 m ² -re 1,2 Ft tisztítószerrel számoltunk. 1 óra alatt 1 fő átlagosan 175 m ² -t tud kitakarítani. $1,2 \cdot 175 = 210 \text{ Ft}$	
5.3) Gép- és eszközamortizáció	81	75,43	A projekt sajátosságait figyelembe véve 1 db hengerkefés porszívóval és fogyóeszközökkel számoltunk (mop, kendő stb.). Porszívó nettó 75.000 Ft/24 hó, fogyóeszköz nettó 120.000 Ft/12 hó. Számítás: $(75.000 \text{ Ft/24 hó} + 120.000 \text{ Ft/12 hó}) / 174 \text{ óra/hó} = 75,43 \text{ Ft}$. A terület adottságai miatt gépekkel minimálisan számoltunk, viszont megnöveltük az eszköz költségeinket.	
5.4) Karbantartás és javítás	22	4,31	Fenti gépek, eszközök beszerzési költségére számított kb. 1%, számítás nettó: $(75.000) / 174 \text{ óra/hó} = 4,31 \text{ Ft}$	
5) Szakmaspecifikus nettó költségek összesen	513	337,44		
6) Vállalati központi nettó költségek	242	257,04	7%-os központi költséghányaddal számoltunk. $3.672 \cdot 7\% = 257,04$	
7) Munkaerő foglalkoztatásához kapcsolódó nettó költségek	172	183,6	5%-os központi költséghányaddal számoltunk. $3.672 \cdot 5\% = 183,6$	
8) Munkáltatói adók és járulékok		440,64		
8.1) Iparüzési adó	81	73,44	A törvényi előírás alapján 2%-al számoltunk. $3.672 \cdot 2\% = 73,44$	
8.2) Társasági nyereségadó	24	36,72	A Társasági adó a jogszabályok szerint 9%-ban került meghatározásra, azonban a csökkentő tételeknek köszönhetően átlagosan 1 %-al számoltunk az előző évi tapasztalatok alapján ami 36,72 Ft-ot jelent.	
8.3) Innovációs járulék	12	11,02	A törvényi előírás alapján számoltunk. $3.672 \cdot \quad = 11,02$	
9) Nettó munkáltatói adók, járulékok összesen	118			
10) Elvárt nettó eredmény (5%) és tartalék (2%)	272	257,04	5% elvárt eredménnyel és 2% tartalékkal számoltunk: $3.672 \cdot 5\% + 3.672 \cdot 2\% = 257,04 \text{ Ft}$.	

Nettó takarítási óradíj összesen (1- 9.)	4063	3672		
--	------	------	--	--

11. Az ajánlatkérő 2026.04.24-én kiegészítő árindokolás-kéréssel fordult a kérelmezőhöz az alábbi tartalommal:

„[1] A versenyszféra [Magyar Szakszervezeti Szövetség, Független Szakszervezetek Demokratikus Ligája stb.) és a Kormány Állandó Konzultációs Fóruma között 2024 november 24-én háromévre szóló megállapodás jött létre a kötelező minimálbér és garantált bérminimum emeléséről. A bérmegállapodást az 1311/2024. [X. 21.) Korm. határozat 1.1 pontja hirdette ki, illetve erősítette meg a Kormány részéről. A minimálbér hároméves emelkedését a megállapodásban rögzítették a következők szerint: 2025-ben bruttó 290 800,- Ft, 2026-ban bruttó 328 600 Ft, míg 2027-ben bruttó 374 600,- Ft a kötelező minimálbér összege.

A tárgyi közbeszerzési eljárás alapján kötendő szerződés időtartama 12 hónap, amelynek kezdő időpontja [hatálybalépése) realisan 2026 június 1-től várható. A szerződéses időtartam tehát [a bontás időpontja alapján is minden ajánlattevő számára előláthatóan) szükségképpen áthúzódik 2027. évre, ezért az árindokolásban a 2027. évi minimálbér emelkedést is figyelembe kell venni.

Ajánlattevő az általános takarítás esetében 358 440,- forintos alapbérrel kalkulál, amely 2027-ben alatta marad a kötelező minimálbérnek.

- Az ajánlattevő adjon felvilágosítást, hogy a kötelező minimálbér emelkedést milyen más költségcsonton vette figyelembe.
- Az ajánlattevő mutassa be, hogy a 2%-os tartalék megfelelő fedezetet nyújt az alapbér és annak KIVA terhei, továbbá a megemelkedett minimálbér alapján számított szabadság és betegszabadság költségeire.

[2] Az ajánlattevő a szabadság esetében 30 nappal, a betegszabadság esetében 15 nappal számolta ki a költségterhet mindhárom [általános, nagy- és havaria takarítási típus esetében).

- Az ajánlattevő adjon felvilágosítást arra, hogy a szabadságra és betegszabadságra jutó személyi jellegű kifizetésekre miért nem számította fel a KIVA-t [2012. évi CXLVII. törvény 20. § (1) bekezdés b) pontja szerint az ilyen kifizetések beletartoznak a KIVA alapjába).
- Az ajánlattevő mutassa be, hogy a 2 %-os tartalék megfelelő fedezetet nyújt a szabadság és a betegszabadság kifizetések KIVA terhére. Az ajánlattevő a tartalékot ne csak az adott költségterhetre vonatkoztassa, hanem legyen tekintettel az előző pontban „felhasznált” tartalék mértékére is.

[3] Az ajánlattevő a felhasználásra kerülő tisztítószerrel kapcsolatában konkrét ajánlatot tett, tehát ismertek azok a tisztítószerrel, amely a feladat teljesítése során felhasználásra kerülnek. Az ajánlattevő a tisztítószerrel tekintetében 40 000,- forint / fő becsült költséget határozott meg, holott a megajánlott tisztítószerrel beszerzési költségei és a takarítási feladatok és felületmértékek alapján pontos kalkulációt is adhatott volna. Az ajánlattevő miért nem az adott szerződés teljesítéséhez felhasználásra kerülő tisztítószerrel mennyiségéből és beszerzési áraiból indult ki a költségterhet tervezése során? [A kérdés mindhárom takarítási típusra vonatkozik.]”

12. A kérelmező 2026.04.27-én benyújtotta a kiegészítő árindokolását az alábbi tartalommal.

„(1) Kérdés: A versenyszféra (Magyar Szakszervezeti Szövetség, Független Szakszervezetek Demokratikus Ligája stb.) és a Kormány Állandó Konzultációs Fóruma között 2024 november 24-én háromévre szóló megállapodás jött létre a kötelező

minimálbér és garantált bérminimum emeléséről. A bérmegállapodást az 1311/2024. (X. 21.) Korm. határozat 1.1 pontja hirdette ki, illetve erősítette meg a Kormány részéről. A minimálbér hároméves emelkedését a megállapodásban rögzítették a következők szerint: 2025-ben bruttó 290 800,- Ft, 2026-ban bruttó 328 600 Ft, míg 2027-ben bruttó 374 600,- Ft a kötelező minimálbér összege.

A tárgyi közbeszerzési eljárás alapján kötendő szerződés időtartama 12 hónap, amelynek kezdő időpontja (hatálybalépése) reálisan 2026 június 1-től várható. A szerződéses időtartam tehát (a bontás időpontja alapján is minden ajánlattevő számára előláthatóan) szükségképpen áthúzódik 2027. évre, ezért az ár indokolásban a 2027. évi minimálbér emelkedést is figyelembe kell venni.

Ajánlattevő az általános takarítás esetében 358 440,- forintos alapbérrel kalkulál, amely 2027-ben alatta marad a kötelező minimálbérnek.

- Az ajánlattevő adjon felvilágosítást, hogy a kötelező minimálbér emelkedést milyen más költség soron vette figyelembe...”

Válasz Huda Kft.:

A 2026-os év minimálbér bruttó 322.800 Ft / hó nem bruttó 328.600 Ft / hó, mint ahogy azt a Tisztelt Ajánlatkérő megadta (lásd csatolt dokumentum).

A megküldött „általános takarítás” kalkulációs táblázat 12 hónap átlaga (2026. 7 hónap és 2027. 5 hónap) alapján mutatja be az az egyes tervezett költségeket, ezek szerint a kalkuláció a következő:

Minimálbér szerinti kalkuláció:

- 2026.06.01.-2026.12.31. (7 hónap) ezek szerint: $7 \text{ hónap} \times 322.800 \text{ Ft/hó} = 2.259.600 \text{ Ft}$ / 7 hónap (ezek alapján a bruttó minimál óradíj: $\text{bruttó } 322.800 \text{ (Ft / hó)} / 174 \text{ (óra MATISZ szerint kalkuláció)} = \text{bruttó } 1.855,17241 \text{ Ft/óra a kifizántható minimál óradíj}$)

- 2027.01.01.-2027.05.31. (5 hónap) ezek szerint: $5 \text{ hónap} \times 374.600 = 1.873.000 \text{ Ft}$ / 5 hónap (ezek alapján a bruttó minimál óradíj: $\text{bruttó } 374.600 \text{ (Ft / hó)} / 174 \text{ (óra MATISZ szerinti kalkuláció)} = \text{bruttó } 2.152,87356 \text{ Ft/óra a kifizántható minimál óradíj}$)

- A minimálbérrel kalkulált 7 hónap (2026) és az 5 hónap (2027) átlaga a következők szerint:

$2.259.600 + 1.873.000 = 4.132.600 \text{ Ft / év}$, ezek figyelembe vételével a bér kalkuláció:

$4.132.600 \text{ Ft / 12 hónap} = 344.383,333 \text{ Ft / hó (átlag)}$ és ezek szerint az $344.383,333 / 174 \text{ óra (MATISZ díj kalkuláció)} = 1979,21456 \text{ (bruttó) Ft / óra (átlag)}$

Ajánlatunk szerinti tervezett kalkuláció:

- 2026.06.01.-2026.12.31. (7hónap csatolt bérlap példa 2026) ezek szerint: $7 \text{ hónap} \times 331.645,26 \text{ Ft/hó} = 2.321.516,82 \text{ Ft}$ / 7 hónap (ezek alapján a bruttó óradíj: $\text{bruttó } 331.645,26 \text{ (Ft / hó)} / 174 \text{ (óra MATISZ szerint kalkuláció)} = \text{bruttó } 1.906,00724 \text{ Ft/óra}$)

- 2027.01.01.-2027.05.31. (5hónap csatolt bérlap példa 2027) ezek szerint: $5 \text{ hónap} \times 381.242,26 = 1.906.211,3 \text{ Ft}$ / 5 hónap (ezek alapján a bruttó minimál óradíj: $\text{bruttó } 381.242,26 \text{ (Ft / hó)} / 174 \text{ (óra MATISZ szerinti kalkuláció)} = \text{bruttó } 2.191,04747 \text{ Ft/óra}$)

- A tervezett 7 hónap (2026) és az 5 hónap (2027) átlaga a következők szerint: $2.321.516,82 + 1.906.211,3 = 4.227.728,12 \text{ Ft / év}$

- Eredeti általános takarítás táblázat kalkulációban megadott 12 havi átlag kalkuláció alapján a szabadság és betegségre vonatkozó KIVA költsége (352,26 Ft/óra) szabadság és betegség jutó költség KIVA szerinti 10%-a $= 35,226 \text{ Ft/óra} \times 174 \text{ óra} \times 12 \text{ hónap} = 73.551,88 \text{ Ft / év}$

○ Összegezve a 12hónap bruttó bérköltsége $4.227.728,12 \text{ Ft/év}$ (lásd bérlap 2026 és bérlap 2027)

○ 12hónapra jutó szabadság (30nap) és betegség (15nap) költsége a leadott táblázat szerint $352,26 \text{ Ft/óra}$ aminek a 10% KIVA költsége $= 35,226 \text{ Ft/óra}$ ($35,226 \times 174 \text{ óra (MATISZ szerint)} \times 12 \text{ hónap} = 73.551,88 \text{ Ft/év}$) $= 73.551,88 \text{ Ft/év}$

- Tehát az éves bruttó bér költség és a szabadság és betegségre jutó KIVA (10%) díja: $4.227.728,12 + 73.551,88 = 4.301.280 \text{ Ft} / 12 \text{ hónap}$
- A leadott általános takarítás táblázat szerinti $2.060 \text{ Ft} / \text{óra} \times 174 \text{ óra} \times 12 \text{ hónap} = 4.301.280 \text{ Ft} / 12 \text{ hónap}$

A már leadott MATISZ kalkulációs táblázat szerint az általunk leadott 2.060 (bruttó) Ft/óradíjból kifizethető a minimálbér mértéke. Az általunk megajánlott 2.060 Ft / óra bruttó bér tartalmazza a szabadság és betegség soron keletkezett KIVA 10% mértékét (35,226 Ft / óra) lásd fenti kalkuláció levezetése.

Kérdés:

- Az ajánlattevő mutassa be, hogy a 2%-os tartalék megfelelő fedezetet nyújt az alap-bér és annak KIVA terhei, továbbá a megemelkedett minimálbér alapján számított szabadság és betegszabadság költségeire.

Válasz Huda Kft.:

Az előző pontban adott magyarázat szerint a 2%-os tartalékot (69,12 Ft / óra), megtartjuk ez egyéb esetlegesen nem várt költségekre.

(2) Kérdés:

Az ajánlattevő a szabadság esetében 30 nappal, a betegszabadság esetében 15 nappal számolta ki a költségterhet mindhárom (általános, nagy- és havaria takarítási típus esetében).

- Az ajánlattevő adjon felvilágosítást arra, hogy a szabadságra és betegszabadságra jutó személyi jellegű kifizetésekre miért nem számította fel a KIVA-t (2012. évi CXLVII. törvény 20.§ (1) bekezdés b) pontja szerint az ilyen kifizetések beletartoznak a KIVA alapjába).

Válasz Huda Kft.:

- Az általános takarításnál, lásd előző kérdésnél a magyarázatot.
- A nagytakarítás egy tervezett munkafolyamat, ezért erre nem szükséges se szabadságot se betegséget, mert a tervezett munkát csak olyan Kolléga tudja teljesíteni aki se nem beteg se nincsen szabadságon. Komplexen kezelve a szerződést a betegszabadság és a szabadság az alap takarításnál került felszámításra
- HAVARIA takarítás egy „váratlan” helyzet, amit csak olyan Kolléga tud megoldani, aki nincs szabadságon sem betegállományban. Komplexen kezelve a szerződést a betegszabadság és a szabadság az alap takarításnál került felszámításra

Kérdés:

- Az ajánlattevő mutassa be, hogy a 2 %-os tartalék megfelelő fedezetet nyújt a szabadság és a betegszabadság kifizetések KIVA terhére. Az ajánlattevő a tartalékot ne csak az adott költségterhetre vonatkoztassa, hanem legyen tekintettel az előző pontban „felhasznált” tartalék mértékére is.

Válasz Huda Kft.:

Az előző pontban adott magyarázat szerint a 2%-os tartalékot (69,12 Ft / óra), megtartjuk ez egyéb esetlegesen nem várt költségekre.

(3) Kérdés:

Az ajánlattevő a felhasználásra kerülő tisztítószerrel kapcsolatban konkrét ajánlatot tett, tehát ismertek azok a tisztítószerrel, amely a feladat teljesítése során felhasználásra kerülnek. Az ajánlattevő a tisztítószerrel tekintetében 40 forint / fő becsült költséget határozott meg, holott a megajánlott tisztítószerrel beszerzési költségei és a takarítási feladatok és felületmértékek alapján pontos kalkulációt is adhatott volna. Az ajánlattevő miért nem az adott szerződés teljesítéséhez felhasználásra kerülő tisztítószerrel mennyiségéből és beszerzési áraiból indult ki a költségterhet tervezése során? (A kérdés mindhárom takarítási típusra vonatkozik.)

Válasz Huda Kft.:

Ezeket a szerződéseket cégünk 2023.08.23. óta teljesíti reklamáció mentesen és az évek alatt szerzett tapasztalatok alapján kalkuláltuk a tisztítószer költségeket. A leadott tisztítószer listában vannak tisztítószeresek, amik a mindennapi munkavégzéshez szükségesek, de vannak alkalmoszerűen használt tisztítószeresek is a listában.

A kiajánlott általános takarítás havi nettó 40.000 Ft / fő/hó költségből a szükséges tisztítószeresek biztosan beszerezhető szerződéses beszállítónktól, mint eddig minden esetben.

A kiajánlott nagytakarítás havi nettó 47.400 Ft / fő/hó költségből a szükséges tisztítószeresek biztosan beszerezhető szerződéses beszállítónktól, mint eddig minden esetben.

A kiajánlott HAVARIA takarítás havi nettó 47.400 Ft / fő/hó költségből a szükséges tisztítószeresek biztosan beszerezhető szerződéses beszállítónktól, mint eddig minden esetben.”

A benyújtott kiegészítő árendaköltsége mellékleteként csatolta a 2026.01.01-től alkalmazandó „a kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum megállapításáról” szóló Magyar Közlönyben megjelent rendeletet továbbá bárlap példákat a 331.645,26 Ft és 381.242,26 Ft bérekre vonatkozóan.

13. A kérelmező 2026.06.23-án előzetes vitarendezési kérelmet nyújtott be az alábbi tartalommal.

„A tudomásszerzés időpontja: 2026.06.22. (tekintettel arra, hogy a dokumentum megküldésének időpontja 2026.06.20 nem munkanapra esett ennek megfelelően az első munkanap a jogsértés tartalmazó dokumentum kiküldését követően) így a jelen előzetes vitarendezési kérelmünk a Kbt. 80. (1) bekezdés a) pontjában meghatározott 3 munkanapos határidőn belül kerül benyújtásra.

Megsértett jogszabályhely: Kbt. 69. § (4) valamint a 69. § (6) bekezdése.”

„Vélelmezett jogsértés:

Ajánlatkérő nem az értékelés értékelési szempontokra figyelemmel legkedvezőbb, és az azt követő ajánlattevőt kérte fel az igazolások benyújtására, hanem értékelési sorrendben a harmadik helyen szereplő Uniszol-Létesítménygazdálkodási Zrt. ajánlattevőt.”

„Tekintettel arra, hogy a Huda Kft. ajánlatát fenntartotta és hogy értékelési sorrendben a legkedvezőbb ajánlatot követő ajánlatot nyújtotta be, így Értékelési sorrendben 3. helyezett ajánlattevő felkérése az alkalmasság igazolására úgy, hogy a cégünk nem került felhívásra jogellenes.”

14. Az ajánlatkérő 2026.06.24-én megküldte elutasító válaszát a kérelmező előzetes vitarendezési kérelmére az alábbi álláspontjával.

„Az előzetes vitarendezési kérelmet benyújtó ajánlattevőnek az összegezés kiküldése előtt nem lehet tudása arról, hogy az érvényes ajánlatok az értékelési sorrendben hol állnak és melyik ajánlat és milyen jogcímen minősül érvénytelennek. Ezért az ajánlattevő nincsen (nem lehet) a birtokában azoknak az adatoknak, amelyek a Kbt. 69.§ (4) bekezdése szerinti eljárási cselekmény jogszerűségét vitathatóvá teszi. Az ajánlattevő előzetes vitarendezési kérelme idő előtti, így alaptalan.”

15. A kérelmező 2026.06.26-án előzetes vitarendezési kérelmet (2) nyújtott be az alábbi tartalommal.

„A tudomásszerzés időpontja: 2026.06.24. (vitarendezés megválaszolásának időpontja) így a jelen előzetes vitarendezési kérelmünk a Kbt. 80.§ (1) bekezdés a) pontjában meghatározott 3 munkanapos határidőn belül kerül benyújtásra.

A fentieknek Ajánlatkérő az igazolások benyújtására vonatkozó felkérés megküldését (2026. 06. 20. napja) megelőzően döntött az ajánlatok érvényességéről. Ajánlattevő

ajánlata, vagy bármely más ajánlat érvénytelenítéséről 2026.06.25. 23:59 percig semmilyen értesítés nem kapott.

„Ajánlattevő tekintettel arra, hogy ajánlata érvénytelenné nyilvánításáról és annak részletes indokolásáról a mai napig nem értesült, fenntartja álláspontját, hogy Ajánlatkérő nem döntésben megállapított az értékelés értékelési szempontokra figyelemmel legkedvezőbb, és az azt követő ajánlattevőt kérte fel az igazolások benyújtására, hanem (bontási jegyzőkönyv alapján) értékelési sorrendben a harmadik helyen szereplő ajánlattevőt, megsértette a Kbt. 79. § (1) bekezdését.”

16. Az ajánlatkérő 2026.06.30-án megküldte a válaszát a kérelmező előzetes vitarendezési kérelmére (2) az alábbi álláspontjával:

„Az ajánlatkérő nem sértette meg sem a Kbt. 79. § (1) bekezdését, sem a Kbt. 69. § (1)-(4) bekezdéseket. Az ajánlatkérő az eljárás eredményéről szóló döntést még nem hozta meg, azt az EKR-be nem töltötte fel. Az ajánlatkérő által felállított bírálóbizottság a Kbt. 69. § (2) bekezdésének megfelelő bírálati cselekményeket elvégezte és megtette az ajánlatok érvényességével kapcsolatos megállapításokat, majd az ajánlatkérő alkalmazta a Kbt. 69. § (4) bekezdését. Az ajánlatkérő az eljárást lezáró (az eljárás eredményéről szóló) döntésről (annak részeként az eredménytelenné minősített ajánlatokról) az eljárás eredményéről szóló összegezésben tájékoztatja az ajánlattevőket.

Az előzetes vitarendezési kérelemre adott válasszal kapcsolatos jogorvoslat előterjeszthetősége kapcsán felhívom figyelmét a Kbt. 148. § (6) bekezdésére, amely a Kbt. 69. § (4) bekezdése alapján indított eljárási cselekménnyel szembeni jogorvoslatot kizárja (az csak az érdemi döntéssel szembeni jogorvoslati kérelemben támadható). Ha a Kbt. az önálló jogorvoslatot kizárja, akkor az előzetes vitarendezés is kizárt, hiszen az előzetes vitarendezésre adott válasz alapján jogorvoslati eljárás nem indulhat (az előzetes vitarendezés előterjesztésének nincsen ésszerű alapja).”

17. Az ajánlatkérő 2026.06.30-án megküldte az írásbeli összegezést az ajánlattevők részére, melyben a kérelmező ajánlatát az alábbi indoklással érvénytelenné nyilvánította.

„Érvénytelenítés jogcíme: Kbt. 73. § (1) bekezdés n) pont: egyéb módon nem felel meg az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek, ide nem értve a részvételi jelentkezés és az ajánlat ajánlatkérő által előírt formai követelményeit;

Érvénytelenség indoka: Az ajánlattevő valamennyi értékelésre kerülő takarítási árelem tekintetében a MATISZ által javasolt takarítási óradíjat (4063 Ft /óra/fő) el nem érő ajánlatot tett, ezért a dokumentációban írtaknak megfelelően árindokolásra került felszólításra 2026 április 13-án. Az ajánlattevő által benyújtott árindokolás alapján az ajánlattevő az általános takarítási árelem tekintetében kiegészítő árindokolásra került felhívásra 2026 április 24-én, amelyben az ajánlatkérő az alábbi kérdésekre kért választ.”

„A versenyszféra (Magyar Szakszervezeti Szövetség, Független Szakszervezetek Demokratikus Ligája stb.) és a Kormány Állandó Konzultációs Fóruma között 2024 november 24-én háromévre szóló megállapodás jött létre a kötelező minimálbér és garantált bérminimum emeléséről. A bérmegállapodást az 1311/2024. (X. 21.) Korm. határozat 1.1 pontja hirdette ki, illetve erősítette meg a Kormány részéről. A minimálbér hároméves emelkedését a megállapodásban rögzítették a következők szerint:

2025-ben bruttó 290 800,- Ft, 2026-ban bruttó 328 600 Ft, míg 2027-ben bruttó 374 600,- Ft a kötelező minimálbér összege. A tárgyi közbeszerzési eljárás alapján kötendő szerződés időtartama 12 hónap, amelynek kezdő időpontja (hatálybalépése) reálisan 2026 június 1-től várható. A szerződéses időtartam tehát (a bontás időpontja alapján is minden ajánlattevő számára előláthatóan) szükségképpen áthúzódik 2027. évre, ezért az árindokolásban a

2027. évi minimálbér emelkedést is figyelembe kell venni. Ajánlattevő az általános takarítás esetében 358 440,- forintos alapbérrel kalkulál, amely 2027-ben alatta marad a kötelező minimálbérnek.

- Az ajánlattevő adjon felvilágosítást, hogy a kötelező minimálbér emelkedést milyen más költség soron vette figyelembe.
- Az ajánlattevő mutassa be, hogy a 2%-os tartalék megfelelő fedezetet nyújt az alapbér és annak KIVA terhei, továbbá a megemelkedett minimálbér alapján számított szabadság és betegszabadság költségeire.”

Az ajánlattevő válaszában kifejtette, hogy a 2026-os minimálbér helyesen nem 328 600 forint, hanem 322 800 forint. Az ajánlatkérő nem azt állította, hogy a 2026-os minimálbér 328 600 forint, hanem pusztán azt, hogy ez az összeg szerepel a Kormány megállapodásában. Ebből nem következik az, hogy 2027-ben 374 600 forintos minimálbér nem kerülhetne a Kormány általi elfogadásra. Az ajánlatok bírálatának időpontjában ez az egyik releváns dokumentum, amely alapján az ajánlatkérő képet alkothat a 2027 évre áthúzódó takarítási szerződése teljesíthetőségét illetően.

A másik releváns dokumentum az ajánlattevő által benyújtott eredeti árindokolás, amely a szerződés időtartamára (tehát 2026 és 2027 évekre egyaránt) bruttó 358 440 forintos alapbérrel számol, amely 2060 Ft/óra alapbért eredményez. Ha a 2027-es minimálbér valóban a Kormány által kihirdetett bruttó 374 600 forintra emelkedik, akkor ez 2159 Ft/óra költségterhet fog jelenteni, amelyet nem ér el az ajánlattevő által 2026 és 2027 évekre vonatkozóan megadott 2060 Ft/óra költségtervezet.

Az ajánlattevő magyarázata – miszerint az általuk megajánlott 2060 Ft/óradíjból kifizethető a minimálbér – nem állja meg a helyét, illetve az ajánlatkérő kérdésének megkerülésén alapul. Az ajánlatkérő arra kérdezett rá, hogy az ajánlattevő e költség sor tervéből (2060 Ft-ból) a kötelező minimálbér emelkedés (2159 Ft) kigazdálkodható-e, illetve ha nem, akkor milyen más költség sor nyújthat erre fedezetet. Az ajánlattevő bemutatta, hogy amennyiben a teljesítés 2026 évre jutó 7 hónapjára a hatályos minimálbért veszi alapul (1856 Ft) és a teljesítés 2027 évre jutó 5 hónapjára a tervezett minimálbér emelkedést (2159 Ft-ot) számítja, akkor a költség szükség 1979 Ft, amely alatta van az általa bemutatott 2060 Ft-nak.

Ez az összeg helyesen 3 Ft-tal magasabb, mert 7 hónapot 2026 évre és 5 hónapot 2027 évre veszünk teljesítési időtartamnak, akkor az alapbér a következő képlettel számolva: $((7 \cdot 1856) + (5 \cdot 2159)) / 12 = 1982$ Ft. Valójában a képletbe az ajánlattevő által az eredeti árindokolásban megadott, az idei minimálbérnél magasabb összeget kellene behelyettesíteni – hiszen ezt a bérlapot csatolta be, és ilyen összeget szerepeltetett az ármagyarázatában: $((7 \cdot 2060) + (5 \cdot 2159)) / 12 = 2101$ Ft. Az ajánlattevőnek tehát a 12 hónapra arányosítva 2101 Ft-ot kellene terveznie ahhoz, hogy fedezni tudja a 2027-es várható minimálbér emelést és betartsa az általa vállalt 2026-os bérjuttatást. Másképpen fogalmazva a 2026-os évben a minimálbérnél magasabban vállalt bérköltségét megესzi a 2027-es minimálbér tervezett emelése.

Tehát az ajánlattevő nem térhet át más számítási módszerre, mint ami az eredeti árindokolásában szerepelt: ha az eredeti árindokolásában 2060 Ft-ot adott meg 2026 évre, akkor az új számításokkal kvázi azt állítja, hogy mégsem fizeti ki ezt az összeget 2026-ra (hanem csak a kötelező minimálbért). Az az állítás tehát, hogy 2060 Ft-ból kifizethető a minimálbér igaz, vagy nem igaz (attól függően, hogy az ajánlattevő jogszerűen vissza tudja-e venni saját munkavállalói munkabérét 2026-ban a minimálbérre). Itt kell megjegyezni, hogy az ajánlattevő állítása, miszerint a MATISZ táblázat szerint kifizethető a minimálbér szintén nem állja meg a helyét, mert a MATISZ az alapbér esetében a garantált bérminimumot (2145 Ft-ot) veszi a számítások alapjául, annak kifizetésére pedig

az ajánlattevő költségterve (2060 Ft) még 2026-ban sem nyújt fedezetet, nemhogy 2027-ben.

Az ajánlattevő ezt követően a KIVA teherrel növelt bértömegre vetítve bemutatja, hogy a teljes bértömeg felette van a MATISZ ajánlás alapján kalkulált bértömegnek (tehát a minimálbér emelkedés kigazdálkodható). A kiegészítő árindokolás e részének alapvetően két problémája van: egyfelől nem azokkal az adatokkal kalkulál, amelyeket az eredeti ármagyarázatában megadott, pl. bruttó alaphér 331 645 Ft a korábban bemutatott 358 440 Ft). Másfelől a MATISZ számítás az alaphér esetében a bruttó alaphért és csak azt veszi figyelembe (a munkáltatói terheket nem). Ugyanis a bruttó minimálbér tartalmazza a munkavállaló által fizetendő 15%-os szja-t és a 18,5%-os társadalombiztosítási járulékot. A KIVA a munkáltatói szociális hozzájárulási adót és társasági adót váltja ki, tehát a Matisz-féle bértömeg számításánál legalább a szociális hozzájárulási adót is figyelembe kellett volna venni, vagy az ajánlattevő bértömegének kalkulációja során a KIVÁ-tól el kellett volna tekinteni. Az ajánlatkérő természetesen abban nem akar állást foglalni, hogy az ajánlattevő belső számításai során a KIVA-t hol veszi figyelembe és számolja el. Abban azonban az ajánlatkérő állást foglal, hogy ez a számítási módszer nem alkalmas reálisan alátámasztani (a bruttó bértömeg odaláról sem), hogy az ajánlattevő képes jogszerűen kigazdálkodni a 2027-re (a hároméves bérmegállapodás alapján) előírányzott minimálbér emelkedést.

A fentiek alapján tehát bemutatásra került, hogy az ajánlattevő alaphéréből 41 Ft hiányzik a minimálbér emelkedés fedezéséhez plusz ennek a 10%-os KIVA terhe, azaz összesen mintegy 45 Ft. Az ajánlattevő akként nyilatkozott, hogy a tartalék (69,12 Ft) az egyéb előre nem látható költségek fedezetére irányul (véltetően azért nyilatkozta ezt, mert álláspontja szerint a minimálbér emelkedésre adott választát kielégítőnek vélte, azaz nem kellett a tartalékot felhasználnia). Ugyanakkor az ajánlattevő arra a kérdésre, hogy a szabadságra és betegszabadságra miért nem számolta fel a KIVA-t, érdemi választ nem adott. Ha erre a két tételre jutó KIVA terhet számítjuk (23,48 + 11,74 Ft), akkor látható, hogy a tartalék nem tud fedezetet nyújtani a minimálbér miatti és a nem kalkulált KIVA költség miatti költségtételek összegére.

Az ajánlattevő a tisztítószerreknél feltett kérdésre nem támasztotta alá konkrét beszerzési bizonylatokkal és a tisztítószer szükségletekkel a tisztítószer költségeit, holott nyilatkozata szerint évek tapasztalatai állnak rendelkezésére (ráadásul éppen az ajánlatkérőnél korábbi takarítási tapasztalata van az adott műszaki tartalomra irányulóan)."

18. A kérelmező 2026.07.03-án előzetes vitarendezési kérelmet nyújtott be (3) az alábbi tartalommal:

Ad. I. pont „A megsértett jogszabályhely 2.§ (1)-(4) bekezdése, és a Kbt. 73.§ (l) e) n) pontja”

„Ajánlattevő helyesen járt el amikor 2026. évre vonatkozó Ajánlatkérő által megadott minimál bérként megadott bruttó 328 600 forintot 322 800 forintra javította, hiszen az ajánlat benyújtásakor is és az aránytalan vállalás indoklásakor is már kihirdetésre került a 2026. évi minimál bér. Ajánlattevő a hatályban lévő minimálbérnek megfelelően kalkulált ajánlatában.

Ajánlatkérő az indokolás megadásának módját a Közbeszerzési dokumentumban rögzítette. Az indokolás megadásához az általa közzétett táblázat alapján kérte benyújtani. A táblázat kitöltése vonatkozásában az alábbiakat írta elő: „Az ajánlattevő a táblázat soraiban módosításokat nem tehet, sorokat (költségtételeket) nem hagyhat el, nem vonhat össze és azokat nem nevezheti át. Amennyiben az ajánlattevő (az árindokolás megadása során) ilyen hibát vét, akkor az az árindokolás nem lesz elfogadható.

Ajánlattevő a fentieknek megfelelően készítette el Ajánlatkérő által kért indokolásokat, tekintettel arra, hogy nem tartalmazott külön cellát sort arra, hogy az eltérő minimál bér alapján külön összegeket adhasson meg Ajánlattevő ezért, az óradíj megadását átlagolnia kellett.

A fentiek alapján egyetlen helyes megadás létezik az az átlagszám megadása, hiszen más esetben valamennyi ajánlatot érvénytelenné kellett volna Ajánlatkérőnek nyilvánítania, vagy azért mert nem kalkulált a 2027. évre tervezett minimálbér emeléssel, vagy mert a táblázat kitöltésénél nem ajánlatkérő előírásainak megfelelően járt el. Amennyiben Ajánlatkérő az ajánlatokat nem egyformán bírálta, az a Kbt. 2.§ (2) bekezdését sérti.

Ajánlattevő kimutatta, hogy az általa megadott óradíj tartalmazza a 2027. évi minimálbéremelés költségeit is. A számítását bemutatta kiegészítő indokolásában.

Ajánlatkérő tévesen mutatja be ezt a számítást és téved amikor arra a megállapításra jut, hogy Ajánlattevő 3 Ft-tal elszámolta költségsszükségként kiszámított 1979 Ft-ot,

Ajánlatkérő téves állítása: Ez az összeg helyesen 3 Ft-tal magasabb, mert 7 hónapot 2026 évre és 5 hónapot 2027 évre veszünk teljesítési időtartamnak akkor az alaphér a következő képlettel számolva: $((7 \cdot 1856) + (5 \cdot 2159)) / 12 = 1982$ Ft

Ajánlatkérő számol rossz adatokkal, méghozzá a 2027 évre megadott bruttó 2159 Ft-os óradíj miatt.

Az óradíj helyesen 2027. évre bruttó minimál bér $374\,600 / 174$ (Ajánlatkérő által hivatkozott és kiadott táblázatban megadott havi óraszám) = 2 152,87.

Ennek megfelelően a számítás helyesen:

$((7 \cdot 1855,17) + (5 \cdot 2152,87)) / 12 = (12986,19 + 10764,35) / 12 = 1979,21$ melyet a matematikai szabályokat figyelembe véve kerekített Ajánlattevő így az eredmény bruttó 1979Ft/óra, mint az ajánlattevő az áringdolálásában is bemutatta.

Ennek megfelelően az összegezésben megadott Ajánlatkérőnek a fenti számításra alapuló indokolása téves rossz, nem vehető figyelembe.

Ajánlattevő nem tért át másik számításra, mint Ajánlatkérő állítja, hanem Ajánlatkérő előírásainak megfelelően kalkulálta a 2060Ft-os óradíjat.

Ajánlattevő sehol egyszer sem állította, hogy a 2060 Ft-os óradíjat a 2026. évre kalkulálta.

Ajánlattevő az árakat 12 hónapra kalkulálta az Ajánlatkérő által meghatározott 2026. június 1. szerződéskötési időponttól számítottan, az Ajánlatkérő által rendelkezésre bocsájtott, a felhívásban és Közbeszerzési dokumentumban meghatározottak szerint.

Ajánlattevő minta bérlapot annak alátámasztására nyújtott be, hogy a KIVA adózásnak megfelelő terhek is bemutatásra kerüljenek és igazolva legyenek Ajánlattevő minden a bért érintő költséggel kalkulált.

Ajánlatkérő indokolásában garantált bérminimumra és annak összegére hivatkozik még az indokolások során a minmálbér megadását kérte indokolni. A kettő eltérő összeg és fogalom, továbbá Ajánlattevőnek a garantált bérminimummal nem kellett számolnia.

Ajánlattevő kimutatta, hogy ajánlata megadásakor valamennyi költséggel kalkulált és kimutatásra került az is, hogy számolt a 2027. év minimálbér emeléssel, és a KIVA adózás szerinti valamennyi adó járulékkal is. A 2060 Ft-os óradíj fedezet nyújt 2026 és 2027 évre is.

Értelmezhetetlen Ajánlatkérőnek azon indokolása miszerint „Az az állítás tehát, hogy 2060 Ft-ból kifizethető a minimálbér igaz, vagy nem igaz (attól függően, hogy az ajánlattevő jogszerűen vissza tudja-e venni saját munkavállalói munkabérét 2026-ban a minimálbérrre” Ajánlattevőnek saját munkavállalói munkaéret nem kell visszavennie, hiszen jelen eljárás teljesítése még nem kezdődött meg, tehát még ezen eljárás eredményeként kötendő szerződés terhére nem kerültek bérek kifizetésre.

Ajánlattevő megjegyzi továbbá, hogy míg Ajánlatkérő kifogásolja az átlag szám alapján történő kalkulációt Ajánlatkérő valamennyi érvelésében indokolásában szintén átlag

számmal kalkulák, ebből valószínűsíthető, hogy a kalkulációt ő is csak így képes megadni.”

Ad. II. pont „Ajánlatkérő indokolásában önmagának mond ellen, hiszen leírja, hogy a KIVA a munkáltatói szociális hozzájárulási adót és társasági adót váltja ki, de azt mégis figyelembe kellett volna venni.

Tekintettel arra, hogy ajánlattevő a KIVA rend szerint jár el és az a munkáltatói szociális hozzájárulási adót és társasági adót váltja ki, így ezen adónemekre fizetési kötelezettsége nem keletkezik ezért azzal neki ilyen költséget nem kell kalkulálnia. A MATISZ táblázat nem veszi figyelembe a Magyarországon érvényben lévő adózási rendeket. Nonszensz Ajánlatkérőnek előírni, hogy a táblázat hibája miatt olyan költséggel is kell kalkulálnia Ajánlattevőnek, amely igazából nem létezik, ennél fogva pedig ajánlatát érvénytelené nyilvánítani nem lehetséges.

Ajánlatkérő állásfoglalását miszerint, hogy ez a számítási módszer nem alkalmas reálisan alátámasztani (a bruttó bértömeg odaláról sem), hogy az ajánlattevő képes jogszerűen kigazdálkodni a 2027-re (a hároméves bérmegállapodás alapján) előírányzott minimálbér emelkedést, nem tudja Ajánlattevő elfogadni hiszen nem került ajánlattevő állásfoglalása alátámasztásra. I. pontban leírt számításai is tévesek.

Ajánlattevő a kalkulációt annak érdekében mutatta be többféleképpen és csatolt így minta bérlapot, hogy a KIVA adózásnak megfelelő terhek is bemutatásra kerüljenek és igazolva legyenek Ajánlattevő minden a bért érintő költséggel kalkulált.”

Ad. III. pont „Ajánlattevő kalkulációja helyes nem hiányzik belőle 41Ft plusz és ennek a 10%-os KIVA terhe az csak Ajánlatkérő téves számításain alapul. Lásd 1-es pontban bemutatott ajánlattevői számítás.

Ajánlattevő a szabadságra és betegszabadságra eső KIVA terheket szintén a 2060 Ft-os bruttó óradíjnál kalkulálta, melyet árindokolásában ki is fejtett ezt is az I. pontban leírt indokok alapján miszerint, erre a táblázatban nem volt külön sor és a táblázaton nem lehetett változtatni.

Az ajánlattevő a tisztítószerreknél feltett kérdésekre nem támasztotta alá konkrét beszerzési bizonylatokkal és a tisztítószer szükségletekkel a tisztítószer költségeit, holott nyilatkozata szerint évek tapasztalatai állnak rendelkezésére (ráadásul éppen az ajánlatkérőnél korábbi takarítási tapasztalata van az adott műszaki tartalomra irányulóan).

Ajánlattevő A MATISZ ajánlásnál jóval magasabb tisztítószer költséggel kalkulált. Ajánlatkérő külön nem indokolta, hogy a tisztítószerre kalkulált költséget miért tekinti aránytalan vállalásnak, mihez képest aránytalan a vállalás, és így miért kéri számon azok beszerzési árának igazolását.

Összegezés:

Ajánlatkérő indokolása nem helytálló, téves számításokon alapul és nem támasztja alá egyáltalán, hogy ajánlattevő aránytalan vállalást tett volna. Ajánlatkérő ajánlattevő ajánlatát nem a Kbt. megfelelő pontja alapján érvénytelenítette.

Javasoljuk Ajánlattevő ajánlatának érvénytelené nyilvánítását visszavonni ajánlattevőt, mint értékelési sorrendben legkedvezőbb érvényes ajánlatot benyújtó ajánlattevőként felhívni az igazolások benyújtására.”

19. Az ajánlatkérő 2026.07.08-án megküldte válaszát a kérelmező előzetes vitarendezési kérelmére (3) az alábbi álláspontjával.

„A Kbt. 80.§ (1) bekezdés a) pontja alapján az előzetes vitarendezési kérelem előterjesztésének határideje a tudomásszerzéstől számított 3 (három) munkanap. Az ajánlattevő az előzetes vitarendezési kérelmet az EKR-ben 2026. július 5-én küldte meg, a benyújtás határideje 2026. július 3-án 23:59-kor lejárt, ezért az előzetes vitarendezési

kérelem elkésett. Az EKR-ben üzemzavarra vonatkozó információ nem került közzétételre, ezért az ajánlatkérő az EKR által naplózott információkat veszi figyelembe.

Az elkésett előzetes vitarendezési kérelemhez nem fűződnek a határidőben előterjesztett előzetes vitarendezési kérelemhez fűződő jogkövetkezmények, így az ajánlatkérő nem jogosult a Kbt. 80.§-ában meghatározott eljárási cselekmények végrehajtására. Az ajánlatkérő az elkésett előzetes vitarendezési kérelmet érdemben nem válaszolja meg, mert nem kívánja annak látszatát kelteni, hogy ahhoz törvényes jogkövetkezményeket fűz.

Az ajánlatkérő tájékoztatja az ajánlattevőt, hogy az előzetes vitarendezési kérelemre adott válasszal szemben a Kbt. 144-177.§-ai szerint élhet jogorvoslati kérelemmel a Közbeszerzési Hatóság Közbeszerzési Döntőbizottság előtt.”

A jogorvoslati kérelem

20. A kérelmező 2026.07.10-én nyújtotta be a jogorvoslati kérelmét, amelyet 2026.07.17-én pontosított, és 2026.07.31-én hiánypótolta.

21. Kérte, hogy a Döntőbizottság állapítsa meg a jogsértés megtörténtét, és semmisítse meg az ajánlatkérőnek azt a döntését, összegezését, amellyel a kérelmező ajánlatát érvénytelenné nyilvánította.

A kérelmező a jogorvoslati kérelmében összesen 566.333.-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetését igazolta.

22. A jogorvoslati kérelem alapján indított jogorvoslati eljárás ügyintézési határideje a Kbt. 164. § (7) bekezdése szerint 2026. október 2-án kezdődött meg.

23. A jogorvoslati kérelem a következő kérelmi elemeket tartalmazta.

24. Az 1. kérelmi elem: Az ajánlatkérői jogsértő cselekmények, a kérelmező ajánlata érvénytelenítése körében.

1. A kérelmi elem; az adott kérelmi elemben vizsgálni kért jogsértő esemény lényege	<p>1. KÉRELMI ELEM</p> <p>A kérelmező ajánlatának érvénytelenségét megállapító jogsértő ajánlatkérői döntés vitatása</p> <p>Kbt. 3. § 16. pontja szerint kérelmező ajánlatának érvénytelenségét megállapító ajánlatkérői döntés vitatása egy kérelmi elemet képez.</p> <p>Kbt. 148. § (6) bekezdése szerint a Kbt. 69. § (4)-(7) bekezdése szerinti eljárási cselekményekre vonatkozó kérelem nem minősül a közbeszerzési eljárást lezáró jogsértő döntéssel szembeni kérelmi elemhez képest másik, önálló kérelmi elemnek, a jogsértés megtörténtének ugyanazt kell tekinteni, mint ami a közbeszerzési eljárást lezáró jogsértő döntéssel szembeni jogorvoslati kérelemre irányadó.</p>
2. Kbt. 149. § (1) bekezdés d) pontja szerint a megsértett jogszabályi rendelkezések	<p>Kbt. 69. § (1), (2), (3), (4), (6) bekezdései</p> <p>Kbt. 71. § (1) bekezdése</p> <p>Kbt. 72. § (3) bekezdése</p> <p>Kbt. 73. § (1) bekezdés e), n) pontjai</p> <p>Kbt. 79. § (1) bekezdés</p> <p>Kbt. 80. § (3) bekezdés</p> <p>Kbt. 81. § (5) bekezdés</p>

	Kbt. 81. § (11) bekezdése (ajánlatkérői kötöttség megsértése a felhívás és közbeszerzési dokumentumokban előírtak tekintetében Kérelmező ajánlata bírálata során) Kbt. 2. § (1)-(4) bekezdései
3. Kbt. 149. § (1) bekezdés d) pontja alapján a jogsértő esemény bizonyítékai	3-21. sz. melléklet, különösen 16. sz. melléklet: Összegezés: benne kérelmező ajánlata érvénytelenítése, az összegzés V.2.11) pontja.
4. Kbt. 149. § (1) bekezdés c) pontja alapján a jogsértő esemény megtörténtének és a kérelmező arról való tudomásszerzésének időpontja	A kérelmező ajánlatának érvénytelenítése tekintetében: 2026. június 30. napja, az összegezés megküldése és kézhezvétele napja (összegezésben a kérelmező ajánlatának érvénytelenítése) Az első és második előzetes vitarendezési kérelemre adott elutasító ajánlatkérői válasz tekintetében: 2026. június 30. napja, az összegezés megküldése és kézhezvétele napja (Kbt. 148. § (6) bekezdése alapján; Kbt. 69. § (4), (6) bekezdései megsértése tekintetében) A második előzetes vitarendezési kérelemre adott elutasító ajánlatkérői válasz tekintetében: 2026. június 30. napja, az összegezés megküldése és kézhezvétele napja (Kbt. 148. § (6) bekezdése alapján; Kbt. 79 § (1) bekezdés, Kbt. 81. § (5) bekezdés megsértésére tekintettel Kbt. 69. § (1)-(3) bekezdései tekintetében) A harmadik vitarendezési kérelemre adott elutasító ajánlatkérői válasz tekintetében: 2026. július 8. napja, a harmadik előzetes vitarendezési kérelemre adott elutasító ajánlatkérői válasz megküldése és kézhezvétele napja
5. Kbt. 149. § (1) bekezdés h) pontja alapján az adott kérelmi elem tekintetében sor került-e és mikor előzetes vitarendezés kérelem benyújtására	Az adott kérelmi elem tekintetében három vitarendezési kérelem benyújtására került sor: Első vitarendezési kérelem benyújtása: 2026. június 23. (ajánlatkérői elutasító válasz: 2026. június 24.) Második vitarendezési kérelem benyújtása: 2026. június 26. (ajánlatkérői elutasító válasz: 2026. június 30.) Harmadik vitarendezési kérelem benyújtása: 2026. július 3. üzemszünetre tekintettel 2026. július 5. (ajánlatkérői elutasító válasz: 2026. július 8.)

25. Az ajánlatkérő súlyosan megsértette

- a Kbt. 69. § (1) bekezdését, a kérelmező ajánlatát annak elbírálása során nem az alapján vizsgálta, hogy az ajánlat megfelel-e a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek;
- a Kbt. 72. § (3) bekezdését, hiszen úgy nyilvánította érvénytelennek az ajánlatot, hogy valójában az abban közölt információkat az indoklás és kiegészítő indoklás megfelelően alátámasztotta, a szerződés az adott áron vagy költséggel teljesíthető;
- a Kbt. 81. § (11) bekezdését az ajánlatkérői kötöttség megsértésével a felhívás és közbeszerzési dokumentumokban előírtak tekintetében, a kérelmező számára előre nem látható, jogsértő módon követelte meg egy olyan nem kötelező érvényű megállapodás (bérmegállapodás) alkalmazását, amelyről a felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban nem rendelkezett;

- a Kbt. 71. § (1) bekezdését, mert nem hívta fel hiánypótlásra a táblázat tisztítószer megajánlása tekintetében az alátámasztó iratok hiánypótlására; de felhívta a nyertes ajánlattevőt ugyanerre, ekként megsértette a Kbt. 2. § (2) bekezdését is (egyenlő bánásmód sérelme) ;
- a Kbt. 69. § (2) bekezdését, mert megállapíthatta a kérelmező ajánlata érvénytelenségét;
- a Kbt. 69. § (3) bekezdését, mert nem megfelelően értékelte a kérelmező ajánlatát, hiszen az ajánlatot érvénytelenítette;
- a Kbt. 69. § (4) bekezdését, mert a kérelmezőt nem hívta fel az igazolások benyújtására - az értékelési sorrendben eredeti 1. helyezett Severin-Web Kft. nem nyújtott be indokolást, így a kérelmező az értékelési sorrendben a 2. helyről 1. helyre került -, hiszen az ajánlatot érvénytelenítette; nem volt átlátható az eljárás, mert érvénytelenítést nem kapott a kérelmező, de a kérelmezőt ennek ellenére nem hívta fel az igazolások benyújtására, ekként megsértette a Kbt. 2. § (1) bekezdését is (átláthatóság sérelme);
- az érvénytelenítő döntésből nem derül ki, hogy a kérelmező a felhívásban vagy a közbeszerzési dokumentumokban rögzített mely kötelezettséget sértette meg, amely megalapozhatná a Kbt. 73. § (1) bekezdés n) pontja szerinti jogkövetkezményt.

Ajánlatkérő megsértette a Kbt. 73. § (1) bekezdés n) pontját annak jogszerűtlen alkalmazásával, továbbá Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontját annak alkalmazása hiányával.

26. A 2. kérelmi elem: Ajánlatkérői jogsértő cselekmények. Eredménytelenítési ok megsértése, ajánlatkérői kötöttség megsértése.

1. A kérelmi elem; az adott kérelmi elemben vizsgálni kért jogsértő esemény lényege	2. KÉRELMI ELEM Ajánlatkérő ajánlatkérői kötöttsége megsértésére tekintettel a közbeszerzési eljárás eredményessége vitatása (közbeszerzési eljárás eredménytelensége megállapítása elmulasztása)
2. Kbt. 149. § (1) bekezdés d) pontja szerint a megsértett jogszabályi rendelkezések	Kbt. 75. § (2) bekezdés b) pontja Kbt. 2. § (4) bekezdése Kbt. 81. § (11) bekezdése
3. Kbt. 149. § (1) bekezdés d) pontja alapján a jogsértő esemény bizonyítékai	3. sz. melléklet: Ajánlati felhívás II.2.14) További információk b.5/pont II.2.4) Közbeszerzés leírása II.2.6) pont II.2.7) pontjában 6. sz. melléklet: Bontási jegyzőkönyv 4. oldal: fedezet értéke 16. sz. melléklet: Összegezés: V. szakasza V.1 pontja Az eljárás eredményes volt: igen; (eljárás eredményességéről tájékoztatás) V.2.1) Az érvényes ajánlatot tevők V.2.2) Az ajánlatok értékelése V.2.6) A nyertes ajánlattevő A nyertes ajánlattevő: UNISZOL-Létesítménygazdálkodási Zrt.

	Az ellenszolgáltatás összege: 78 448 435,00 HUF
4. Kbt. 149. § (1) bekezdés c) pontja alapján a jogsértő esemény megtörténtének és a kérelmező arról való tudomásszerzésének időpontja	2026. június 30. napja, az összegezés megküldése és kézhezvétele napja
5. Kbt. 149. § (1) bekezdés h) pontja alapján az adott kérelmi elem tekintetében sor került-e és mikor előzetes vitarendezés kérelem benyújtására	Az adott kérelmi elem tekintetében vitarendezési kérelem benyújtására nem került sor.

27. Az ajánlatkérő megsértette Kbt. 75. § (2) bekezdés b) pontját, és a Kbt. 81. § (11) bekezdése szerinti ajánlatkérői kööttségét, tekintettel arra, hogy nem tartotta be az eljárást megindító felhívás II.2.14) További információk b.5/ pontjában saját maga által előírt eljárási szabályt.

28. A 3. kérelmi elem: Ajánlatkérői jogsértő cselekmények. 1. értékelési szempont bírálata.

1. A kérelmi elem; az adott kérelmi elembe vizsgálni kért jogsértő esemény lényege	Az 1. értékelési szempont bírálata vitatására tekintettel a közbeszerzési eljárás eredményessége vitatása (közbeszerzési eljárás eredménytelensége megállapítása elmulasztása)
2. Kbt. 149. § (1) bekezdés d) pontja szerint a megsértett jogszabályi rendelkezések	Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdése Kbt. 2. § (1)-(2) bekezdése
3. Kbt. 149. § (1) bekezdés d) pontja alapján a jogsértő esemény bizonyítékai	3. sz. melléklet: Ajánlati felhívás II.2.5) Értékelési/Odaítélési szempontok 1. értékelési szempont; II.2.14) További információk b.2/pont 16. sz. melléklet: Összegezés: V. szakasza V.1 pontja Az eljárás eredményes volt: igen; (eljárás eredményességéről tájékoztatás) V.2.1) Az érvényes ajánlatot tevők V.2.2) Az ajánlatok értékelése V.2.6) A nyertes ajánlattevő UNISZOL-Létesítménygazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság ajánlata érvényessé nyilvánítása
4. Kbt. 149. § (1) bekezdés c) pontja alapján a jogsértő esemény megtörténtének és a kérelmező arról való tudomásszerzésének időpontja	2026. június 30. napja, az összegezés megküldése és kézhezvétele napja
5. Kbt. 149. § (1) bekezdés h) pontja alapján az adott kérelmi	Az adott kérelmi elem tekintetében vitarendezési kérelem benyújtására nem került sor

elem tekintetében sor került-e és mikor előzetes vitarendezés kérelem benyújtására	
--	--

29. A kérelmező álláspontja szerint az ajánlatkérő által előírtak alapján az 1. értékelési szempontra tett megajánlás bírálata megvalósíthatatlan és ellenőrizhetetlen volt. Ahhoz, hogy az ajánlatkérő jogszerűen el tudja bírálni a kötelező 70%-os alapkövetelmény teljesülését, valamint az azon felül megajánlott 0-30%-ot, ismernie kellett volna a szerződés teljesítéséhez használni kívánt tisztítószeresek összesített darabszámát (bázis adatát), valamint az ököcímkes termékek pontos darabszámát.

30. A kérelmező a jogorvoslati eljárásban nyilatkozott, hogy az ajánlatok összehasonlíthatósága az ajánlati árhoz tett ajánlatkérői konkrét előírásoktól függ. Ajánlatkérő előírhatott volna akár 6 hónapot is 2026-ra és 6 hónapot 2027-re, vagy más megoszlásban is tehetett volna előírást, hiszen az összehasonlíthatóságot az garantálja, hogy azonos előírások alapján tesznek ajánlatot az ajánlattevők.

31. Az ajánlatkérő által hivatkozott útmutató az aránytalanul alacsony ár vizsgálatáról, egy 37 oldalas dokumentum, amely tartalma tekintetében konkrét előírást nem határozott meg. Az útmutató „feltöltése” kötelező előírást nem teremtett sem a minimálbér-növekedés megkövetelésére, sem a 2026-2027. év hónapjai eloszlása tekintetében az ajánlati ár részszempontok meghatározására. A hatósági útmutató az aránytalanul alacsony árról nem tartalmaz előírást az ajánlatkérő eljárása 2026. évre és a 2027. évre vonatkozó ajánlati ár részszempontok szerinti ajánlatok meghatározására.

32. A kérelmező egyebekben az útmutató iránymutatására is figyelemmel nyújtotta be az ajánlatát: az ajánlati ár képzése során 5 hónapra a 2027-es évre magasabb alapbérrel kalkulált (bruttó 381.242.-Ft), mint a 2026 évre eleve a minimálbérnél magasabb alapbérre, és mivel egyetlen rubrika állt rendelkezésre, az eljárás szabályainak megfelelően súlyozott átlagárát (2.060.-Ft/óra) képzett.

33. Az ajánlatkérő nem bírálhatta mindegyik évre vonatkozóan a minimálbér alapján az ármagyarazatokat, hiszen a 2027. évre nem létezett sem akkor, sem most a minimálbérre jogszabály általi kötelező előírás. Az ajánlatkérő egy fiktív bérmegállapodás 2027. évi díjával fiktív számításokat végzett a kérelmezői ajánlat jogsértő érvénytelenítéséhez.

34. Bár az ajánlatkérő nem írta elő, de a kérelmező nem hagyta figyelmen kívül a minimálbér emelkedését. Az ajánlatkérő szintén saját fiktív számadatai számításai - nem pedig a kérelmezői számadatok és indokolás – alapján jutott el a kérelmezői ajánlat jogsértő érvénytelenítéséhez.

35. Számszerűen összefoglalva:

Közbeszerzési dokumentumokban elő nem írt 1311/2024. (X. 21.) Korm. határozat szándéknyilatkozata szerinti minimálbér havonta	Jogszabály által előírt VALÓS minimálbér havonta	Kérelmezői ajánlat átalánybér havonta (felolvasólapra 1 db ajánlati ár kerülhetett a 12 hónap teljesítési időre; ill. 1 db tábla 1-1 celláját lehetett beárazni)	Kérelmezői ajánlat évenkénti bér a kiegészítő indokolás-kérésben előírt éves felbontásban havonta
---	--	--	---

2026	328.600 Ft Fiktív szándéknyilatkozat, amely nem valósult meg! 2026. évi valós minimálbérnél magasabb összeg!	322.800 Ft 426/2025. (XII. 23.) Korm. rendelet	358.440 Ft A teljes 12 hónapra vetített, megbontatlan fix átalányár	331.645,26 Ft A jogszabályi minimumot 322.800* Ft meghaladó bér
2027	374.600 Ft Fiktív szándéknyilatkozat	nem létezett és jelenleg sem létezik a 2027. évre	358.440 Ft A teljes 12 hónapra vetített, megbontatlan fix átalányár	381.242,26 Ft A fiktív szándéknyilatkozatot is meghaladó bér

*358 440 = (7*331645,26 + 5*381.242,26)/12 + 35,23 *174

35,23 Ft szabadságra és a beteg szabadságra eső 10%-os KIVA 1 órára eső költsége

36. A felhívásban és a dokumentációban a 2027. évi ajánlati költségekre vonatkozó feltételek nem szerepeltek. A felhívás és a dokumentáció nem rendelkezett sem kifejezetten, sem egyáltalán az ajánlattevők számára arról, hogy 2027-es béradatokkal is kell számolniuk, és milyen feltételek szerint.

37. A kérelmező már az ajánlattételre is ekként - 7 hónap (2026.) és 5 hónap (2027.) - határozta meg ajánlati árát, ezt a kiegészítő indokolásában is kifejtette. Az iratbetekintés során bebizonyosodott, hogy a nyertes ajánlatát az ajánlatkérő 2026. május 1-jei kezdéssel - 8 hónap (2026.) és 4 hónap (2027.) megoszlás - fogadta el, miközben a nyertes ajánlattevőtől az ajánlatkérő nem kérte kiegészítő indokoláskérésben 7 hónap (2026.) és 5 hónap (2027.) megoszlás alapján az ajánlati árát indokolni.

Az ajánlatkérő észrevétele

38. Az ajánlatkérő kérte az alaptalan jogorvoslati kérelem elutasítását, a következő indokok alapján.

39. Ad. 1. kérelmi elem.

A kérelmező mind az ármagyarázatában, mind a kiegészítő ármagyarázatában, majd a jogorvoslati kérelemben is a 2026-os bérköltségre változó adatokat alkalmazott: eredeti árindokolásában havi bruttó 358.440 forintot állított be, kiegészítő ármagyarázatában havi bruttó 331.645 forintot számított, majd a jogorvoslati kérelemben is indokként állította a 2026-os minimálbérrel (322.800 forinttal) történő számításokat. Az eredetileg megadott adatok kötik az ajánlattevőt a belső munkajogi viszonyaiban, továbbá az ármagyarázat valóságosságát és okszerűségét sértik a béradatok önkényes kezelése. Ezért állította az ajánlatkérő, hogy a bérigazgatás és a bértömeg kiszámítása nem csak számviteli, igazgatási és algebrai feladat, hanem figyelemmel kell lenni a jogi korlátokra is.

40. Az ajánlatkérő azért szerepeltette önálló okként a KIVA fedezet hiányt, mert annak a számított végösszegre (vállalási árra) hatása van, hiszen a tartalékra (2%) is figyelemmel dönthető el az aránytalanul alacsony ár miatti érvénytelenség és a szerződés adott áron való teljesíthetősége. A kérelmező a kiegészítő árindokolásában akként nyilatkozott, hogy a tartalékot nem kívánják felhasználni a minimálbér növekedés miatti költségnövekedésre, ugyanakkor az ajánlatkérő szükségesnek tartotta a nyilatkozat ellenére bemutatni azt a

körülményt is, hogy a tartalékot is felemésztí a hiányzó fedezet mértéke (tehát az árándokolás költségeloszlása semmiképpen nem nyújt fedezetet a szerződés teljesítésére).

41. Ad. 2. kérelmi elem.

A kérelmező állítása szerint az ajánlata érvénytelenné nyilvánításáról szóló eljárási cselekmény és az erről szóló tájékoztatás elmaradása miatti feltételezett jogsértés önálló kérelmi elemet képez a jogorvoslati kérelmében. A kérelmező a Kbt. 79. § (1) bekezdését állítja a jogsértés alapjául, amelyre a Kbt. 148. § (6) bekezdése (a Kbt. 69. § (4) bekezdése miatti látszólagos kérelemhalmazat és a közbeszerzési eljárást lezáró döntéssel szembeni jogorvoslati határidő kezdő időpontja) nem alkalmazható. Az ajánlatkérő a kérelmező vitarendezési kérelmére 2026 június 24-én adta meg választ, ezért azzal szembeni (a Kbt. 79. § (1) bekezdésére alapított) kérelem benyújthatósága 2026 június 9-én lejárt. Az ajánlattevő az összegezés megküldésekor (2026 június 30-án) változatlan tartalommal megismételte a korábbi előzetes vitarendezési kérelmét, amely nem tekinthető rendeltetésszerű joggyakorlásnak, ezért a jogszerűen előterjesztett előzetes vitarendezési kérelemhez fűzött jogkövetkezmények nem alkalmazhatók.

42. Ad. 3. kérelmi elem.

A két ajánlat közötti különbséget nem az eredményezte, hogy az UNISZOL-Létesítménygazdálkodási Zrt. 8 hónapos teljesítéssel számolt 2026-ra és 4 hónapos teljesítéssel számolt 2027-re, hanem az, hogy a kérelmező nem számolt semmilyen áthúzódo teljesítéssel. Ráadásul az UNISZOL-Létesítménygazdálkodási Zrt. ajánlata benyújtásakor (április 10-én) és az ajánlati ár kalkulációja során majd egy hónappal a kérelmező kiegészítő ármagyarázatának benyújtása előtt „járt”. A két ajánlat közötti különbséget összemérve (az egyik ajánlattevő egyáltalán nem számolt bérnövekedéssel és a másik ajánlattevő szükségszerűen egy hónappal kevesebb időszakra számolt) és az egyik ajánlattevő esetében van fedezet a bérnövekedésre és tartalékból még a számítási eltérés is fedezhető, akkor a formális havi eltérésből nem következik az azonos jogkövetkezmény, az érvénytelenítés jogkövetkezménye. A kérelmező egyenlősítése ellentétes a tényállások tartalmi és ésszerű értelmezésével és a józan megfontolással.

43. Az ajánlatkérő 2026. április 24-én az ajánlati kötöttség eredeti (30 napos) időtartama alatt nem látta előre, hogy az ajánlattevő kiegészítő árándokolás kérésre adott válasza alapján az eredeti eljárási határidők nem lesznek tarthatóak, ezért került sor 2026. május 5-én az ajánlati kötöttség meghosszabbítására történő felhívásra. tehát április 24-én még nem következett be sem a kiegészítő árándokolás benyújtása, sem a válasz értékelése, sem az ajánlati kötöttség meghosszabbítására irányuló felhívás kiadása (érzékelve az árándokolás összetettsége miatti bírálat meghosszabbodását). Ha pedig e körülmények nem következtek be, akkor az ajánlatkérő „reálisnak” tarthatta a közbeszerzési eljárás fent ismertetett időbeli ütemezését és a 2026. június 1-ei szerződéskötést. Ez a menetrend kizárólag a felhívás és a Kbt. szerinti nyilvános adatok és eljárási határidők alapján számított (értsd ajánlattételi határidő, ajánlati kötöttség, összegezés kiküldésének határideje és szerződéskötési moratórium), amelyet a közbeszerzési dokumentumok alapján minden ajánlattevő pontosan ugyanígy számolt volna ki.

44. Az ajánlatkérő a dokumentációban előzetesen annyit közölt, hogy az aránytalanul alacsony árat milyen költség szerkezetben fogja vizsgálni és az ármagyarázat sablont milyen módon kell (lehet) kitölteni. Az ajánlatkérő a dokumentáció 20. oldal utolsó bekezdésében az alábbiakat közölte: *Az ajánlatkérő felhívja a figyelmet a Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács útmutatójára az aránytalanul alacsony ár vizsgálatával*

kapcsolatban (közzétéve 2025. október 7-én). Az ajánlatkérő a felhívott útmutatót fel is töltötte az EKR-be annak érdekében, hogy az minden ajánlattevő számára megismerhető legyen.

45. Az ajánlatkérő a jogvita tárgyát képező minimálbér változás és annak árképzés során történő figyelembevétele tekintetében hivatkozást tett az KH Útmutatójára, amely konkrét és nem félreérthető iránymutatást tartalmaz az ajánlattevők árképzésére (és az ajánlatkérők árvizsgálatára) irányulóan.

46. A minimálbér változásának négy hivatalos és nyilvánosan hozzáférhető forrása van az ajánlattevők számára.

Ebből az első a minimálbér változását 1992-2026. között bemutató az alábbi táblázat (forrás: https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_qli041.html).

Időpont	Havi összeg, Ft
1992. január 1.	8 000
1993. február 1.	9 000
1994. február 1.	10 500
1995. március 1.	12 200
1996. február 1.	14 500
1997. január 1.	17 000
1998. január 1.	19 500
1999. január 1.	22 500
2000. január 1.	25 500
2001. január 1.	40 000
2002. január 1.	50 000
2003. január 1.	50 000
2004. január 1.	53 000
2005. január 1.	57 000
2006. január 1.	62 500
2007. január 1.	65 500
2008. január 1.	69 000
2009. január 1.	71 500
2010. január 1.	73 500
2011. január 1.	78 000
2012. január 1.	93 000
2013. január 1.	98 000
2014. január 1.	101 500
2015. január 1.	105 000
2016. január 1.	111 000
2017. január 1.	127 500
2018. január 1.	138 000
2019. január 1.	149 000
2020. január 1.	161 000
2021. február 1.	167 400
2022. január 1.	200 000
2023. január 1.	232 000

2024 január 1.	266 800
2025 január 1.	290 800
2026 január 1.	322 800

47. A táblázatból 2003. kivételével a minimálbér növekedése töretlen trend (2003-ban a minimálbér változatlan maradt, nem csökkent). Az utolsó öt év átlagos százalékos emelkedése, kb. 14,83% évente (a 2022→2023, 2023→2024, 2024→2025 és 2025→2026 emelkedések egyszerű átlaga). A minimálbér e folyamatos növekedése köztudomású tény, amelyre a KH Útmutatója is hivatkozik.

48. A második forrás 2022/2041/EU irányelv (közismert nevén „európai-minimálbér irányelv”), amely a munkaügyi kapcsolatokban az egységes minimálbér fejlesztés jogharmonizációs követelményeit írja le. A direktíva lényegében a kollektív (kormányzat, munkáltatói és munkavállalói érdekképviseltek közötti) bérmegállapodások megkötésének és a bérminimum fejlesztések követelményét fogalmazza meg a tagállamok számára. Az „európai-minimálbér irányelv” túl azon, hogy közvetlen joghatállyal bíró jogharmonizációs eszköz, a munkaügyi kapcsolatokat érintően a társadalmi közbeszéd része (értsd a COVID-19 után számtalan újságcikk és hír számolt be a bevezetéséről). Forrás: <https://ado.hu/munkaugyek/az-unios-iranyelv-alkalmazasa-az-uj-minimalberre-vonatkozó-kormanyrendeletben/>

Az EUR-Lex a direktíva hivatalos forrása: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/ALL/?uri=CELEX:32022L2041>

49. A harmadik forrás a nemzeti jogszabályi szint, amely egyfelől az Mt. 153. § (Felhatalmazást kap a Kormány, hogy) a kötelező legkisebb munkabér és b) a garantált bérminimum összegét és hatályát – a Nemzeti Gazdasági és Társadalmi Tanácsban és a Kormány által kijelölt fórumban folytatott konzultációt követően – rendeletben állapítsa meg.

(Forrás: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a1200001.tv>)

Ezen felül a további forrás a 426/2025. (XII. 23.) Korm. rendelet, amely a kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum megállapításáról szól 2026-ra vonatkozóan.

(Forrás: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a2500426.kor>)

50. A Kormány 2027-re vonatkozó bérmegállapodása a negyedik forrás, amely a Versenyszféra és a Kormány Állandó Konzultációs Fórumán (VFK) kötött bérfejlesztési megállapodás (2024 november 25.) és a bérmegállapodás közzétételre kerül a Kormány, valamint a munkáltatói szövetségek (VOSZ, MGYOSZ) honlapjain. Ez a bérmegállapodás elérhető a Kormány hivatalos oldalán: <https://kormany.hu/dokumentumtar/vkf-bermegallapodas-2024-11-25>

51. Tehát a minimálbér változására vonatkozó összes forrás jogszabályi, köztudomású vagy jogi szabályozás egyéb eszköze körébe tartozik és kivétel nélkül elérhetőek a kormány, a jogszabálytárak vagy EU hivatalos honlapján.

52. A jogvita kapcsán az ajánlatkérő hangsúlyozta, hogy a kérelmező árképzése során egyáltalán nem vette figyelembe a minimálbér változást, azzal egyáltalán nem kalkulált. Kiegészítő árendokolásában a minimálbér változás kigazdálkodhatóságára hivatkozott, amely az ajánlatkérő által bemutatott módon jogi lehetetlenség. Ezt az esetet az útmutató az alábbiak szerint értelmezi:

A Közbeszerzési Döntőbizottság a D.7/10/2019. számú határozatában kiemelte, hogy „Az indokolás meg nem felelőse nem pusztán azt jelenti, hogy az adatok számszaki levezetése alapján az állapítható meg, hogy a megajánlott ár aránytalanul alacsony, hanem egyéb aspektusból – jelen esetben az adatok folyamatos módosítása, változtatása és egyéb számszaki eltérések miatt – nem megfelelő a kérelmező indokolása. Ez az eset, ha az ajánlattevő az árindokolások során az abban foglalt adatokat módosítja, az egyes költségelemeket átírja, újabb elemekkel bővíti. Amennyiben csupán magyarázza, kiegészíti a már megadott árindokolást, az önmagában nem vezet az ajánlat érvénytelenségének megállapításához.”

53. A kérelmező teljesen új bérlapokat mutatott be a minimálbér kigazdálkodhatósága kapcsán. A KSH által közzétett minimálbér emelkedés az utolsó öt évben átlagos százalékosan kb. 14,83% évente (a 2022→2023, 2023→2024, 2024→2025 és 2025→2026 emelkedések egyszerű átlaga) és a kérelmező nem számolt béremelkedéssel.

54. A minimálbér mértéke jogszabályban rögzített (426/2025. (XII. 23.) Korm. rendelet) és ajánlatkérőnek nincs módja és lehetősége az összes irányadó jogszabály betartására figyelmeztetni az ajánlattevőket.

55. Az ajánlatkérő nem rendelte el a minimálbér alkalmazását, de az ajánlatkérő a minimálbér alapján vizsgálta az aránytalanul alacsony ár megajánlásokat. Értelemszerűen az ajánlatkérő mindegyik évre vonatkozóan a minimálbér alapján bírálta az ármagyarázatokat, tehát nem tért át 2027-re vonatkozóan a garantált bérminimum vizsgálatára.

56. Fontos körülmény, hogy a közbeszerzési dokumentáció a MATISZ TOD által javasolt költségteleket tartalmazza. Az ajánlatkérő nem állította az érvénytelenség indokául önmagában azt a körülményt, hogy az ajánlattevő árindokolása (valamely költség nem esetében) nem éri el a MATISZ ajánlását.

57. Az ajánlatkérő a kérelmezővel szemben alkalmazott érvénytelenségi indokolásában konzekvensen kizárólag a minimálbér emelkedés figyelmen kívül hagyására hivatkozott és nem ment bele a MATISZ által felvetett problémába: lehet-e szakszerű takarítási munkaerőt a minimálbéren megtartani.

58. A dokumentáció biztosította a megfelelő ajánlattétel lehetőségét, mert az ajánlatkérő a minimálbér emelkedéssel kapcsolatban az alábbi intézkedéseket tette.

- Az ajánlatkérő felhívta a dokumentációban az ajánlattevők figyelmét a Közbeszerzési Hatóság aránytalanul alacsony árra vonatkozó útmutatójára és annak rendelkezéseire.
- Az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentáció részeként feltöltötte az EKR-be a Közbeszerzési Hatóság Útmutatóját, amely a minimálbérre, annak emelkedésére, az árképzés során történő figyelembevételére az alábbi tételes rendelkezéseket tartalmazza.

A takarítási tevékenység vonatkozásában konkrétan:

„Tekintettel arra, hogy takarítási tevékenységre az ajánlatkérők általában hosszabb időtávra, évekre kötnek szerződést, ezért kiemelt figyelemmel kell lenni az aránytalanul alacsony ajánlat megítélésénél az évek során várható minimálbér növekedésre és áremelkedésekre, inflációra is. Az ajánlatkérő egy hosszabb távú szerződés esetén nem

fogadhatja el reálisnak az olyan ajánlatot, amely nem számol valamiféle várható bér- és áremelkedéssel vagy ezekre nem tervez valamiféle tartalékot”

„Takarítási tevékenység tekintetében a minimálbér és a kötelező bérminimum jogszabályban előírt értékei mellett, a szakmai szervezetek (pl. Magyar Tisztítástechnológiai Szövetség [MATISZ]) által tett ajánlások szolgálhatnak iránymutatásul az ajánlatkérő részére.”

A minimálbér emelkedés figyelembevételére konkrétan:

„Egy hosszabb távra, pl. 2-3 évre, vagy csak a következő évre áthúzódó szerződés esetén még nem tud biztosan kalkulálni az ajánlattevő a minimálbér várható emelkedésének összegével, így az nem várható el, hogy pontosan megjelölje a jövőbeli minimálbér/bérminimum összegét, de akkor jár el megfelelően, ha a korábbi évek tapasztalatai és például az infláció figyelembevételével az árképzése során számol a várható minimálbér/bérminimum emelkedés összegével is. Az nem elfogadható indok az ajánlattevő részéről, ha ezt arra hivatkozással nem teszi meg, hogy a szerződés jogszerű módosítását a minimálbér/bérminimum emelkedés megalapozza, így neki ezzel nem kell számolnia az ajánlati ár kalkulációja kapcsán.”

„Az ajánlatkérőt az árvizsgálat, míg az ajánlattevőt az ajánlatadás és az esetleges indoklás(ok) benyújtása során többek között kötik a munkajogi szabályok is tekintettel a Kbt. 72. § (4) bekezdésére és a Kbt. 73. § (4) bekezdésére. E körben fontos kiemelni, hogy a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény rendelkezései akkor kötik a feleket, ha a közbeszerzési szerződés teljesítése munkavégzéssel jár, azaz felmerül az ajánlati árba kalkulálандó munkadíj, mint költségelem, és az adott teljesítésben részt vevő személyt/szakembert az ajánlattevő munkavállalóként, munkaviszony keretében foglalkoztatja.”

„A garantált bérminimumot meghatározó jogszabály a Kbt. 73. § (4) bekezdése szerinti olyan munkajogi követelmény, amelyet az ajánlattevő az ajánlati ár képzésekor köteles figyelembe venni. A Közbeszerzési Döntőbizottság D.380/10/2018. számú határozata alapjául szolgáló ügyben az ajánlatkérő az ajánlattevő ajánlatát a Kbt. 73. § (2) bekezdése alapján érvénytelenné nyilvánította többek között azon indokkal, hogy az árindokolásokat nem tudta elfogadni, mivel a kiegészítő árindokolásban lévő adatok szerint az egyik orvos esetében a bérköltség a bérminimumot sem érte el.”

Tehát a közbeszerzési dokumentáció (illetve annak részeként az aránytalanul alacsony ár útmutató) több helyen és többször hivatkozik a minimálbér emelkedés figyelembevételére.

59. A 2027-re vonatkozó minimálbér változással kapcsolatban az alábbi nyilatkozatot tette az ajánlatkérő:

- A felhívott KH Útmutató szerint az ajánlattevők akkor járnak el megfelelően, ha a korábbi évek tapasztalatai és az infláció adatai alapján számolnak a minimálbér emelkedéssel (anélkül, hogy a közbeszerzési dokumentációnak valamilyen konkrét adatra kellene hivatkoznia a 2027-es minimálbérrre vonatkozóan).
- Az ajánlattevőknek megismerhető volt a Kormány bérmegállapodása, tehát az, vagy más adatok alapján valamilyen módon figyelembe vehették volna a minimálbér 2027-es növekedését.
- Az ajánlattevőknek megismerhető volt (mert nyilvános adat) a bemutatott 34 éves gyakorlat alapján a minimálbér emelkedésének statisztikája, de az inflációs adatsor is.
- Amennyiben az ajánlatkérő valamilyen konkrét minimálbér elvárást tett volna közzé 2027-re vonatkozóan, akkor az alapot adott volna az ajánlattevőknek az adat vitatására, mert az ajánlattétel időpontjában csak a 2026-os minimálbér volt ismert az ajánlatkérő számára (426/2025. (XII. 23.) Korm. rendelet).

- Az útmutató szerint önmagában az a körülmény, hogy éven áthúzódó szerződés esetében nem ismert a következő évi minimálbér nem ad alapot arra, hogy azt az ajánlattevő semmilyen módon ne vegye figyelembe, márpedig a jogvita szerinti esetben, a kérelmezőnél ez történt.
- Az ajánlatkérőnek el kellett volna fogadnia a megfelelően alátámasztott minimálbér változásra vonatkozó árindokolást még akkor is, ha az nem érte volna el a Kormány bérmegállapodásában foglalt mértéket, de a kérelmező nem számolt a minimálbér emelkedéssel (hanem jogilag lehetetlen módon annak kigazdálkodhatóságát kívánta bemutatni).
- Sétrelmezte, hogy miért lehet feltenni kérdést a 2027-es minimálbér konkrét mértékére vonatkozóan akkor, ha a kérelmező egyáltalán nem vette figyelembe a minimálbér emelkedést (elmulasztott azzal számolni és azt a szöveges indokolásában bemutatni).

60. Őrzés-védelmi, takarítási és tervezési tevékenység esetében általános az a gyakorlat, hogy az ajánlattevők a szöveges indoklás és számítások körében bemutatják, hogy miként átlagolják az egyik és a másik évre jutó bérköltség alapján a táblázatban szereplő bérköltséget. (lényegében a kérelmező ajánlattevő is erre tett kísérletet, de munkajogilag lehetetlen módon).

Nyilván a MATISZ TOD ártáblázat a 2026. évre vonatkozóan ajánlott költségeket tartalmazza, ahogyan a kötelező őrzés-védelmi rezsióradíj is. Ugyanakkor közismert egyes költségelemek változása és más költségelemek állandósága. Amikor a helyi iparüzési adó megfelezésére irányuló COVID-19-féle rendelkezések ismertté váltak, akkor ajánlatkérő a 2020-as és 2021-es áraindokolásokban kénytelen volt tudomásul venni ezt a körülményt (hiába szerepelt az iparüzési adó 2%-kal az ártáblázatban). Forrás: <https://matisz.org/korabbi-evек-tod-ajanlasai/>

61. A minimálbér emelkedése olyan változó költségelem, amelyet a többéves szerződéses időszakra vonatkozó árindokolásban az ajánlattevőnek megfelelő módon figyelembe kellett volna vennie.

62. Az ajánlatkérő a nyilatkozatában a szerződés időtartamának számítását az alábbi táblázatban mutatta be.

eljárási cselekmény	időpont	alátámasztó hivatkozás
felhívás közzététele	2026. március 10.	KÉ-3563/2026
ajánlattételi határidő	2026. április 10.	KÉ-3563/2026
eredeti ajánlati kötöttség lejár	2026. május 11.	Kbt. 70. § (1) bek. és Kbt. 48. § (3) bek.
összegezés tervezett kiküldése	2026. május 11-ig	
szerződéskötési moratórium	2026. május 21-ig	Kbt. 131. § (6) bekezdés
szerződéskötés „reális” időpontja	2026. június 1-ig	nyertes ajánlattevő meghosszabbodott ajánlati kötöttsége alapján
szerződés „reális” lejárat	2027. június 1-én	figyelemmel a 12 hónapos időtartamra
opcionális meghosszabbodás lejárat	2027. október 1.	figyelemmel a BT-57 szerinti meghosszabbíthatóságra

63. A táblázat egyfelől bemutatja a hirdetmény közzétételére és a Kbt. szerinti eljárási határidőkre figyelemmel a közbeszerzési eljárás „reális” lezárásának és a „reális” szerződéskötési időpontját. Mivel a felhívás közzététele mozgó időpont, ezért a szerződés konkrét kezdő időpontját az ajánlatkérő a 12 hónap alapján kizárólag becsülni tudta a felhívás feladásának időpontjában.

A táblázat másfelől bemutatja, hogy a 12 hónapos szerződésből (meghosszabbítás nélkül) 7 hónap 2026-ra esik, 5 hónap 2027-re fog esni. Az opcionális meghosszabbítás esetén a 12 hónapos szerződésből 7 hónap esik 2026-ra, míg 9 hónap (tehát a szerződéses időtartam java) 2027-re esik.

64. Mindezen körülményeket a felhívás rögzíti (ajánlattételi határidő és ajánlati kötöttség), továbbá következnek a Kbt. által megszabott eljárási határidőkből (szerződéskötési moratórium).

A hivatalbóli kiterjesztés

65. A Döntőbizottság 2026.09.17-én a D.363/21/2026. számú végzésével a Kbt. 158. § (1) bekezdése alapján a jogorvoslati eljárást hivatalból kiterjesztette annak vizsgálatára, hogy az ajánlatkérő a tárgyi közbeszerzési eljárása során megsértette-e a Kbt. 50. § (4) bekezdését, melynek körében tájékoztatta az ügyfeleket, hogy azt vizsgálja, hogy a teljesítési időszakra, az ajánlati árelemek képzésére, a kalkulációs időszakra, és a költségszámítás módszerére vonatkozó az eljárást megindító felhívásban és a többi közbeszerzési dokumentumban meghatározott feltételek megfelelően biztosították-e, hogy annak alapján a gazdasági szereplők egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tehessenek, mert az ajánlatkérő eljárása sértheti a verseny tisztaságát vagy nyilvánosságát, az ajánlattevők esélyegyenlőségét vagy érdemben kihathatott az ajánlatkérő döntésére.

Az ajánlatkérő hivatalbóli kiterjesztésre benyújtott észrevétele

66. Az ajánlatkérő a hivatalbóli kiterjesztésre nyilatkozott, hogy a hivatalbóli kiterjesztés időpontjában a közbeszerzési jogorvoslati ügyben eljáró hatóság hivatalbóli eljárásának megindítására irányadó határidő már lejárt, ezért a jogorvoslat hivatalbóli kiterjesztése elkésett.

Az Ákr. 9. és 10. §-a elkülöníti a hatóság hatáskörét és az ügyfél jogosultságát, azaz a hatóság jogorvoslati ügyben az őt megillető hatáskört nem gyakorolhatja az ügyfél szerepének átvételével: az ügyfél jogos érdekeinek védelme az eljárást lezáró határozattal kerülhetnek megóvásra, nem pedig a jogorvoslati kérelem hiányosságainak – hivatalbóli kiterjesztés útján történő – orvoslásával. A kiterjesztő végzés ezért sérti a Kbt. 158. § (1) bekezdés második mondatát.

67. Az ajánlatkérő hivatkozott a Kúria Kfv.IV.37.489/2024/8. számú ítéletében foglaltakra, amely szerint amennyiben az alperes (közbeszerzési jogorvoslati ügyben eljáró hatóság) a rá irányadó eljárási határidőt nem tartotta be, úgy a Kbt. 151. § (9) bekezdésében foglaltaktól függetlenül az igazgatási szolgáltatási díj összegéből a háromszázezer forintot sem tekintheti saját bevételeként, hanem azt az ügyfélnek (kérelmezőnek) vissza kell fizetnie. Ebből következően ez a díj nem tekinthető az ügyfél eljárási költségének, annak viseléséről sem kell rendelkezni. Az ezzel ellentétes értelmezés arra vezetne ugyanis, hogy a Kbt. rendelkezése lerontaná az Ákr. alaptörvényi garanciát érvényre juttató szabályát, melyet sem az Alaptörvény 28. cikke, sem az Ákr. 8. § (2) bekezdése nem tenne lehetővé.

A Kúria ítéletének megfelelően az ajánlatkérőnek az igazgatási szolgáltatási díjat (eljárási költségként) nem kell viselnie abban az esetben sem, ha a közbeszerzési jogorvoslati ügyben eljáró hatóság jogsértést állapít meg az ajánlatkérő terhére.

68. Érdemben nyilatkozott, hogy az ajánlattevő a szerződéses időtartamot a Kbt.-nek az eljárási időtartamokra vonatkozó rendelkezéseiből világosan láthatta, vagy a jogszabály kellő ismeretében látnia kellett volna. Fenntartotta, hogy amennyiben az ajánlattevő a jogszabályt nem ismeri, a felhívásnak az ajánlati kötöttségre vonatkozó rendelkezése alapján (lásd BT-98-as rovat) ki tudja számolni.

eljárási cselekmény	időpont	alátámasztó hivatkozás
felhívás közzététele	2026. március 10.	KÉ-3563/2026
ajánlattételi határidő	2026. április 10.	KÉ-3563/2026
eredeti ajánlati kötöttség lejár	2026. május 11.	Kbt. 70. § (1) bek. és Kbt. 48. § (3) bek.
összegezés tervezett kiküldése	2026. május 11-ig	
szerződéskötési moratórium	2026. május 21-ig	Kbt. 131. § (6) bekezdés
szerződéskötés „reális” időpontja	2026. június 1-ig	nyertes ajánlattevő meghosszabbodott ajánlati kötöttsége alapján
szerződés „reális” lejárata	2027. június 1-én	figyelemmel a 12 hónapos időtartamra
opcionális meghosszabbodás lejárata	2027. október 1.	figyelemmel a BT-57 szerinti meghosszabbíthatóságra

A táblázat bemutatja, hogy a 12 hónapos szerződésből (meghosszabbítás nélkül) 7 hónap 2026-ra esik, 5 hónap 2027-re fog esni. Az opcionális meghosszabbítás esetén a 12 hónapos szerződésből 7 hónap esik 2026-ra, míg 9 hónap (tehát a szerződéses időtartam java) 2027-re esik.

Ebből következően a szerződéses teljesítés 2027-re történő áthúzódása a közbeszerzési dokumentumokból következik és egyértelműen megállapítható. Az ajánlatkérő a kiegészítő árendokolásra felhívásban e fenti szerződéskötési időpontot jelölte meg „reálisnak”.

69. Az ajánlatkérő a dokumentációban előzetesen annyit közölt, hogy az aránytalanul alacsony árat milyen költség szerkezetben fogja vizsgálni és az ármagyarázat sablont milyen módon kell (lehet) kitölteni. Az ajánlatkérő felhívta a figyelmet a Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács útmutatójára az aránytalanul alacsony ár vizsgálatával kapcsolatban (közzétéve 2025. október 7-én). Az ajánlatkérő a felhívott útmutatót fel is töltötte az EKR-be.

70. Az útmutató az aránytalanul alacsony ár és minimálbér tekintetében többször is utal a minimálbér emelkedés árképzés során történő kötelező figyelembevételére. Ezzel szemben az aránytalanul alacsony ár útmutató egyetlen helyen sem említi, hogy az ajánlatkérőnek előzetesen bármilyen útmutatást kellene adni a közbeszerzési dokumentumokban arra vonatkozólag, hogy az ajánlattevő árképzése során mit vegyen figyelembe.

71. Az árképzésre vonatkozó iránymutatás kötelezettség hiányát több körülmény is indokolja.

- Elsődlegesen az, hogy az aránytalanul alacsony ár vizsgálata az ajánlattételt követő eljárási cselekmény, amellyel kapcsolatban az ajánlatkérő közölte, hogy milyen

értéket el nem érő ajánlat esetében fogja alkalmazni az aránytalanul alacsony ár miatti árindokolásra felhívás eljárási cselekményt (lásd felhívás BT-300-as rovat C) pont és a közbeszerzési dokumentáció 19. oldal). Tehát az árképzést követő eljárási cselekmény alkalmazása dogmatikailag kizárja az árképzésre vonatkozó előírások megtételét a felhívásban.

- Másodlagosan az ajánlattevők árképzési szabadságát és autonómiáját árképzési szabályok felállításával az ajánlatkérő nem befolyásolhatja. Ebben a körben az ajánlatkérő hivatkozott Dr. Pfeffer Zsolt PhD - Az aránytalanul alacsony ár a közbeszerzési eljárásokban. Az ajánlattevői árképzési szabadság jogi és filozófiai határai a szélsőséges versenyhelyzetek árnyékában (amely megjelent a Közbeszerzési Értesítő Plusz 2026 VIII. évfolyam 3. lapszámban: <https://ertesitoplus.kozbeszerzes.hu/>)
- A felhívott szakcikk értelmében az ajánlattevői árképzés szabad, amelynek csak utólagos vizsgálati korlátot szab a lehetséges árindokolás kötelezettsége. A Döntőbizottság D.107/19/2023. számú határozata hivatkozik arra, hogy az ajánlatkérő jogszerűen minősítette érvénytelennek azt az ajánlatot, amely nem számolt az inflációs bérnövekedéssel. Itt hivatkozott a Döntőbizottság arra is, hogy a dokumentáció tartalmazta a bérköltség növekedés figyelembevételének kötelezettségét, de a tárgyi eljárásban az ajánlatkérő ugyanezt tette: Az ajánlatkérő a dokumentáció 20. oldalán felhívta a figyelmet a Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács útmutatójára és feltöltötte azt a tárgyi közbeszerzési eljárás dokumentációja körébe az EKR-ben.
- Az ajánlatkérő tehát egyértelművé tette, hogy az útmutatónak megfelelően mit fog vizsgálni az aránytalanul alacsony árak esetében, illetőleg az ajánlattevőknek mire kell figyelemmel lenniük az ajánlatok benyújtása során. Hivatkozott az útmutató takarítási közbeszerzésekre vonatkozó rendelkezéseire.

72. Az ajánlatkérő az ármagyarázat megfelelőségének fókuszát a bér és annak törvényes járuléka vizsgálatára helyezte. Az ármagyarázatban bemutatott vállalat specifikus költségelemek vizsgálata sok esetben meghaladja a közbeszerzési eljárásokban teljesíthető vizsgálati mértéket. A minimálbér lehetséges változására irányuló tájékoztatást az ajánlatkérőnek nem kell teljesítenie, mert ezek az adatok és a bérváltozás gyakorlata jogszabály vagy nyilvános közlemények alapján hozzáférhetőek.

73. Ismételten hivatkozott a minimálbér változás négy hivatalos és nyilvánosan hozzáférhető forrására.

A kérelmező hivatalbóli kiterjesztésre benyújtott észrevétele

74. A kérelmező szerint az ajánlatkérő érvelése hibás, miszerint, ha a tárgyi jogorvoslati eljárás megindításának időpontja 2026. augusztus 10-e volt, úgy az ügyre vonatkozó ügyintézési határidő a Kbt. 164. § (1) bekezdés értelmében 2026. augusztus 25-én lejárt.

A Kbt. 164. § (1) bekezdése ugyanis olyan rendelkezést nem tartalmaz, hogy az eljárás megindításától számítva kellene az eljárást befejezni.

Az ajánlatkérő egy már több mint 5 éve nem hatályos rendelkezésre hivatkozik.

75. Az ügyintézési határidő kezdete: 2026. október 2. napja. Így fel sem merülhet, hogy az eljárást 2026. augusztus 25-én be kellett volna fejezni, hiszen a Kbt. 164. § (1) bekezdés szerinti határidő még jelenleg is folyamatban van.

76. Valójában, amíg a Döntőbizottság nem hozza meg az eljárást lezáró határozatát, addig az eljárás folyamatban van, így bármilyen eljárási cselekményt - így a kiterjesztést is - megtehet.

77. Az ajánlatkérő elismerte, hogy a Kbt. 158. §-a nem állít fel kifejezett időkorlátot a hivatalbóli kiterjesztésre, mégis analógia útján próbálja alkalmazni a Kbt. 148. § (3) bekezdése szerinti 15 napos szubjektív jogorvoslati határidőt. A 15 napos határidő azonban a jogsértést észlelő kérelmezőkre vonatkozik (hogy benyújtsák a jogorvoslati kérelmet). A Döntőbizottság hivatalbóli jogkörét nem korlátozzák a kérelmezőkre irányadó jogvesztő határidők.

78. Az ajánlatkérő előadta, hogy egyértelmű volt az ajánlattevők számára a szerződéses időtartam megoszlása.

79. Az iratbetekintésen tapasztalta a kérelmező, hogy a nyertesnek kihirdetett ajánlattevő 2026. április 15-ei árindokolásában az alábbiak szerepelnek:

D oszlop számítás bemutatása és magyarázata

„A szerződés időtartama 12 hónap, melyből 2026. évben 8 hónappal 2027. évben 4 hónappal számoltunk.”

A fentiek ékes bizonyítékai annak, hogy az ajánlattevők - különösen a nyertesnek kihirdetett ajánlattevő - nem tudták a közbeszerzési dokumentumokból megállapítani a szerződéses időtartam 2026. évre és 2027. évre eső arányát.

80. Összefoglalva:

1. A felhívásban és a dokumentációban a 2026. és 2027. év hónapszámok kalkulálása, valamint a 2027. évi bérköltségek, továbbá a MATISZ táblázatban nem nevesített tételek hol számolhatók el vonatkozásában feltételek nem kerültek előírásra. A felhívás és a dokumentáció mindezek tekintetében nem tett előírást sem kifejezetten, sem közvetve az ajánlattevők számára
2. Az ajánlatkérő kizárólag a kérelmezőt szólította fel kiegészítő árindoklás megadására a 2026. évre 7 hónappal 2027. évre 5 hónappal való kimutatással.
3. A kérelmező a 2026. évre 7 hónappal 2027. évre 5 hónappal kalkulált mind az ajánlattétele során, mind az indokolásban, a kimutatása pedig számszakilag helyes volt, ennek ellenére az ajánlata érvénytelen lett.
4. A nyertesként hirdetett ajánlatából egyértelműen kiderül, hogy nem a fentiek szerint 2026. évre 7 és 2027. évre 5 hónappal, hanem 2026. évre 8 és 2027. évre 4 hónappal kalkulált, továbbá ezáltal az is kiszámítható, hogy amennyiben úgy számolt volna, ahogy most már az ajánlatkérő leírta, hogy egyértelműen a 2026. évre 7 hónappal, a 2027. évre pedig 5 hónappal kellett számolni, úgy a nyertes által megajánlott óradíj nem érte volna el a minimál órabért.

81. Az ajánlatkérő csak azt kérheti számon a bírálat során, amelyeket saját maga, egyértelműen előírt a közbeszerzési dokumentumokban. A hatósági útmutató nem tartalmazott előírást az ajánlatkérő eljárási határidőiről, és a benyújtandó ajánlatok bérkalkulációiról. Az ajánlatkérő többszörösen megismételt táblázatos fejtegetése a konkrét dátumokról nem volt előírva az eljárásban, de egyebekben is, az ajánlatok összehasonlíthatósága nem az eljárás dátumaitól függ. Az ajánlatok összehasonlíthatósága az ajánlati árhoz tett ajánlatkérői konkrét előírásoktól függ.

A Döntőbizottság döntése és annak indokai

82. Az ajánlatkérő a Kbt. Második Része szerinti nyílt közbeszerzési eljárást folytat le, amelynek ajánlati felhívását 2026.03.08-án adta fel, ezért a Döntőbizottság a Kbt. e napon hatályos anyagi jogi előírásait, míg eljárásjogi szempontból a jogorvoslati kérelem 2026.07.10-i benyújtásakor hatályos jogszabályokat alkalmazta.

83. A Döntőbizottság először az eljárás hivatalbóli kiterjesztésével kapcsolatos ajánlatkérői eljárásjogi kifogást vizsgálta.

84. A Döntőbizottság a Kbt. kógens rendelkezéseire tekintettel megállapította, hogy a rendelkezésére álló iratok alapján a Döntőbizottság jogszerűen végezte el a hivatalbóli kiterjesztés érdemi vizsgálatát, melynek során érdemben azt vizsgálta, hogy a közbeszerzési dokumentumok megfeleltek-e a Kbt. 50. § (4) bekezdésében foglalt követelményeknek, vagyis biztosították-e a gazdasági szereplők számára az egyenlő esélyű és azonos alapokon nyugvó ajánlattételt.

85. Az eljárási kifogás körében elsőként azt kellett értékelni, hogy a Döntőbizottság jogosult volt-e a jogorvoslati eljárás hivatalbóli kiterjesztésére.

86. A 158. § (1) bekezdése értelmében, ha a Közbeszerzési Döntőbizottság az eljárása során a kérelem vagy a kezdeményezés alapján vizsgáltakon túli jogsértésről szerez tudomást az érdemi határozat [165. §] meghozatala előtt, ezek vonatkozásában is eljárhat hivatalból. Az eljárás kiterjesztésére akkor van lehetőség, ha a feltárt jogsértés sérti a verseny tisztaságát vagy nyilvánosságát, az ajánlattevők esélyegyenlőségét vagy érdemben kihatott az ajánlatkérő döntésére. Az eljárás kiterjesztéséről az eljáró tanács dönt.

87. A Kbt. 158. § (1) bekezdése alapján a Döntőbizottság diszkrecionális jogkörében, hivatalból eljárhat olyan jogsértés vizsgálata érdekében is, amelyet a kérelmező nem tett a jogorvoslati kérelem tárgyává, amennyiben annak észlelése a folyamatban lévő jogorvoslati eljárás során történik. A jogintézmény célja éppen az, hogy a közbeszerzési eljárás jogszerűsége vizsgálható legyen a kérelem keretein túl is, és az eljárásban feltárt további jogsértések ne maradjanak szankció nélkül pusztán azért, mert azokat az ügyfél nem támadta meg.

88. Az ajánlatkérő arra hivatkozott, hogy a hivatalbóli kiterjesztés elkésett, mert álláspontja szerint az ügyintézési határidő már korábban lejárt. Ez az érvelés nem alapos. A tényállásból megállapítható, hogy az ügyintézési határidő a Kbt. 164. § (7) bekezdése alapján 2026. október 2. napján indult, és a hivatalbóli kiterjesztés e kezdő időpontot megelőzte. A kérelmező helytállóan mutatott rá arra is, hogy az ajánlatkérő egy már nem hatályos szabályozási logikából vezette le az álláspontját. Az ajánlatkérő nem hivatkozott olyan konkrét Kbt.-rendeletre, amely a hivatalbóli kiterjesztést az általa megjelölt időpont után kifejezetten kizárná.

89. A Kbt. nem tartalmaz az ajánlatkérő által hivatkozott határidő korlátra vonatkozó rendelkezést, a hivatalbóli kiterjesztés a Kbt. 158. § (1) bekezdése szerint a folyamatban lévő eljárásban a Döntőbizottság diszkrecionális joga.

90. Nem helytálló az ajánlatkérő azon érve sem, hogy a Döntőbizottság a kérelmező helyett fogalmazott meg új kérelmi elemet. A hivatalbóli kiterjesztés tárgya nem a

kérelmező árándokolásának vagy jogorvoslati kérelmének hiányosságaihoz kapcsolódik, hanem a közbeszerzési dokumentumok jogszabályoknak való megfelelőségéhez. Ez önálló jogsértő esemény, amelyet a Döntőbizottság az eljárás során feltárt tények alapján észlelt. A Döntőbizottság nem a kérelmező jogorvoslati kérelmének keretei között járt el a hivatalbóli kiterjesztés vizsgálatával, hanem a Kbt. 158. § (1) bekezdésében biztosított törvényes jogkörében vizsgálta a dokumentáció jogszerűségét.

91. A fentiek alapján a Döntőbizottság a hivatalbóli kiterjesztés alapján a közbeszerzési dokumentumok jogszerűsége tekintetében az érdemi vizsgálatot lefolytatta, amely vizsgálat megelőzi a jogorvoslati kérelemben vitatott, a kérelmezői ajánlat bírálatának jogszerűségére vonatkozó ajánlatkérői döntés vizsgálatát.

92. A Kbt. hivatalbóli kiterjesztésre irányadó rendelkezése:

A Kbt. 50. § (4) bekezdése értelmében az eljárást megindító felhívásnak és a többi közbeszerzési dokumentumnak minden esetben biztosítania kell, hogy annak alapján a gazdasági szereplők egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tehessenek, illetve részvételi jelentkezést nyújthassanak be.

93. A fentiek alapján a jelen érdemi vizsgálat során meghatározó jelentőségű a közbeszerzési dokumentumok tartalma, a közbeszerzési eljárás feltételrendszere.

94. A Döntőbizottság a hivatalbóli kiterjesztés vizsgálata alapján a rendelkezésére álló bizonyítékok értékelésével arra jutott, hogy a dokumentáció nem biztosította egyértelműen:

- a 2026. és 2027. év közötti kalkulációs időszak meghatározását,
- a jövőbeni minimálbér-változás kezelésének módszerét,
- az ajánlati árban alkalmazandó költségszámítás egységes alapját.

95. Az ajánlatkérő utóbb arra alapította a kérelmező ajánlatának érvénytelenségét, hogy a szerződés várható teljesítése 2026. évben 7 hónapot, 2027. évben 5 hónapot érint, ezért az ajánlattevőnek a minimálbér várható változását ilyen megosztásban kellett volna figyelembe vennie.

96. Ugyanakkor a felhívás és a dokumentáció ilyen konkrét követelményt nem tartalmazott. A közbeszerzési dokumentumokban nem található előírás arra vonatkozóan, hogy az ajánlattevőknek milyen havi megoszlással kell számolniuk, milyen kezdő időpontot kell vélelmezniük, illetve milyen módszer szerint kell a 2026-2027. évekre jutó bérköltségeket felosztaniuk.

97. Külön értékelte a Döntőbizottság az ajánlatkérő azon nyilatkozatát, amely szerint a 7 hónap és 5 hónap közötti megoszlás a felhívásból, az ajánlattételi határidőből, az ajánlati kötöttségből és a szerződéskötési moratóriumból egyértelműen levezethető volt. Ez az érvelés utólagos érvelésen alapul. Az ajánlatkérő nem rögzítette a dokumentációban ezt a számítási metódust, hanem a jogorvoslati eljárásban vezette le azt. A Kbt. 50. § (4) bekezdésének lényege éppen az, hogy a közbeszerzési dokumentumokból kell egyértelműen következniük azoknak a feltételeknek, amelyek alapján az ajánlattevők ajánlatot készítenek. Nem várható el az ajánlattevőktől, hogy a felhívásból és a törvényi határidőkből külön számítások útján az ajánlatkérő által utóbb elfogadott kalkulációs modellt rekonstruálják.

98. Értékelte a Döntőbizottság különösen azt, hogy a nyertesként kihirdetett UNISZOL-Létesítménygazdálkodási Zrt. nem a kérelmezőtől az árindokolási eljárásban megkövetelt 7 hónap/5 hónap megosztással számolt, hanem 8 hónap/4 hónap aránnyal készítette el az árkalkulációját. Ez azt bizonyítja, hogy maga a nyertes ajánlattevő sem a később az ajánlatkérő által egyedül helyesnek tekintett módszert alkalmazta.

99. E nyilatkozat külön értékelése azért lényeges, mert cáfolja az ajánlatkérő azon állítását, hogy a szerződés időbeli megoszlása minden ajánlattevő számára objektíven és egyértelműen megállapítható volt. Ha ez valóban így lett volna, akkor a nyertes ajánlattevőnek is ugyanazzal a hónapfelosztással kellett volna számolnia. Az eltérő számítási módszer viszont arra utal, hogy a dokumentáció nem adott egzaktt eligazítást.

100. Külön értékelte a Döntőbizottság az ajánlatkérő arra vonatkozó nyilatkozatát is, hogy a dokumentáció részeként feltöltötte a Közbeszerzési Hatóság Útmutatóját az aránytalanul alacsony ár vizsgálatához. Ez a körülmény azonban önmagában nem pótolja a dokumentáció hiányosságait. A hivatkozott Útmutató szakmai iránymutatás, nem pedig konkrét ajánlatkérői előírás az adott közbeszerzési eljárásra. A hivatkozott Útmutató valóban felhívja a figyelmet arra, hogy hosszabb időtartamú szerződések esetén a bérnövekedést figyelembe kell venni, azonban nem tartalmaz olyan előírást, hogy a jelen eljárásban 2026-ra 7 hónappal és 2027-re 5 hónappal kell számolni. Nem tartalmazza azt sem, hogy az ajánlattevőknek az ajánlatkérő által felhívott forrás, a VFK-megállapodásban (Versenyszféra és a Kormány Állandó Konzultációs Fórum) szereplő konkrét béradatokat kell alkalmazniuk.

101. A kérelmező a nyilatkozataiban ezzel szemben következetesen azt állította, hogy a dokumentáció szerint egyetlen árat lehetett megadni, a MATISZ-táblázat egyetlen cellát biztosított az alapbér rögzítésére, ezért a különböző időszakokra számított béradatok súlyozott átlagát képezte. A kérelmező bemutatta a számításának módszerét és azt is igazolta, hogy számolt a 2027-es költségnövekedéssel. E körben vizsgálható a számítás helyessége, de nem állapítható meg egyértelműen, hogy a kérelmező figyelmen kívül hagyta volna a jövőbeni bérváltozásokat.

102. A jelen hivatalbóli kiterjesztés tárgya azonban nem a kérelmező számításának helyessége, hanem az, hogy a dokumentáció alkalmas volt-e az egységes ajánlattétel biztosítására. E kérdés tekintetében a rendelkezésre álló adatok alapján a közbeszerzési dokumentumok nem megfelelősége állapítható meg. Az ajánlatkérő a bírálat során olyan feltételeket és számítási logikát kért számon, amelyek a közbeszerzési dokumentumokból közvetlenül nem voltak kiolvashatók, miközben a nyertes ajánlattevő is eltérő módszerrel készítette az ajánlatát. Ennek alapján az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 50. § (4) bekezdését.

103. A Kbt. 50. § (4) bekezdésének sérelme a jelen ügyben nem pusztán abból vezethető le, hogy az ajánlatkérő utóbb eltérő értelmezést adott a dokumentációnak, hanem abból is, hogy az ajánlati ár kialakításának legfontosabb elemét képező bérköltségek tekintetében nem határozott meg olyan feltételeket, amelyek biztosították volna az ajánlatok tényleges összehasonlíthatóságát.

104. A felhívás szerint a szerződés időtartama 12 hónap volt, ugyanakkor nem tartalmazott semmilyen előírást arra nézve, hogy a bérjellegű költségeket milyen időbeli megosztás szerint kell kalkulálni, amennyiben a teljesítés két naptári évet érint. Az ajánlatkérő sem a

felhívásban, sem a dokumentációban nem írta elő, hogy az ajánlattevőknek hány hónapot kell 2026-ra és hány hónapot 2027-re figyelembe venniük, jóllehet az ajánlatok döntő költségeleme éppen a munkabér volt. A takarítási szolgáltatás jellegéből adódóan a vállalkozási díj legnagyobb részét a munkaerőköltség alkotja, ezért a bérkalkuláció módszere az ajánlati ár meghatározásának lényeges eleme volt.

105. Az ajánlatkérő utóbb arra az álláspontra helyezkedett, hogy a szerződés „reális” kezdő időpontja 2026. június 1., ezért az ajánlattevőknek 7 hónapot kellett volna 2026-ra és 5 hónapot 2027-re figyelembe venniük. Ugyanakkor ez a követelmény a közbeszerzési dokumentumokból nem volt kiolvasható. Maga az ajánlatkérő is csak a jogorvoslati eljárás során készített számításokkal támasztotta alá ezt az álláspontját. Ez önmagában arra utal, hogy a feltétel nem volt egyértelműen meghatározva a közbeszerzési dokumentumokban.

106. A Kbt. 50. § (4) bekezdésének lényege ugyanakkor az, hogy a dokumentáció alapján minden gazdasági szereplő azonos módon értelmezhesse a közbeszerzés feltételeit és azonos alapokon készíthesse el ajánlatát. Ha a bérköltségek számításának alapjául szolgáló időszak nincs meghatározva, akkor az ajánlattevők eltérő feltételezésekkel dolgozhatnak, amely az ajánlati árak eltérő kialakulásához vezethet.

107. A jogsértést különösen megerősíti, hogy a nyertes UNISZOL-Létesítménygazdálkodási Zrt. nem a kérelmezőtől utóbb megkövetelt 7 hónap/5 hónap megosztással számolt, hanem 8 hónap/4 hónap arányt alkalmazott. Ez azt bizonyítja, hogy a dokumentáció alapján a gazdasági szereplők nem jutottak azonos következtetésre a bérköltségek számításához szükséges időszak tekintetében.

108. A bérekre vonatkozó munkajogi szabályozás tovább erősíti a Kbt. 50. § (4) bekezdésének sérelmét. A minimálbér összege jogszabály alapján évente változhat, míg a vállalkozási díj a szerződéstervezet szerint a teljes szerződéses időtartam alatt változatlan marad. A kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum megállapításáról szóló 426/2025. (XII. 23.) Korm. rendelet meghatározza a 2026. január 1. napjától alkalmazandó kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum összegét. 2027. évre kötelező a legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum összege nem ismert. A dokumentáció ugyanakkor nem írta elő, hogy az ajánlattevőknek milyen minimálbér-emelkedéssel kell számolniuk, milyen módszerrel kell kezelniük a két év közötti bérkülönbséget, illetve milyen mértékű tartalékot kell képezniük erre. Az ajánlatkérő csak utóbb, a bírálat során kérte számon a 2027. évi bérköltségek figyelembevételét. A közbeszerzési dokumentumok e hiányosságát az Útmutatóra történt hivatkozás, feltöltés nem pótolja.

109. Az ajánlatkérő érvénytelenségi indoklásában a 2027. évre várható minimálbér-emelkedést olyan tényezőként kezelte, amelynek figyelembevételét az ajánlattevőktől elvárta, holott a dokumentációból nem derült ki sem a figyelembevétel kötelezettsége, sem annak módja. A Közbeszerzési Hatóság Útmutatójára való hivatkozás nem pótolja ezt a hiányt, mivel az útmutató nem közbeszerzési feltétel, hanem általános szakmai segédanyag a közbeszerzési jogszabályok alkalmazásának elősegítéséhez. Az Útmutató nem határozta meg sem a 7/5 hónapos felosztást, sem a 2027. évre alkalmazandó konkrét béradatokat, sem az átlagolás vagy tartalékképzés kötelező módszerét.

110. A fentiek azt eredményezték, hogy a bérköltségre épülő ajánlati árak ténylegesen nem ugyanazon feltételek mellett kerültek kialakításra, illetve utólag sem ugyanazon feltételek szerint kerültek elbírálásra.

111. Mindezekre figyelemmel a Döntőbizottság a hivatalbóli kiterjesztés vizsgálata alapján megállapította, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 50. § (4) bekezdését.

112. Mivel a Döntőbizottság az eljárás hivatalbóli kiterjesztése folytán a felhívás és a közbeszerzési dokumentumok, és valamennyi ezt követő ajánlatkérői döntés megsemmisítéséről döntött a jelen közbeszerzési eljárás vonatkozásában, így a kérelemben foglaltak vizsgálatának eljárásjogi akadálya van. A Döntőbizottság hangsúlyozza, hogy a kérelmezői ajánlat érvénytelenségét megállapító döntés tartalmát ezért nem vizsgálta felül, mert a megelőző ajánlatkérői eljárási cselekmények jogsértéséről és megsemmisítéséről döntött.

113. A Kbt. 145. § (1) bekezdése alapján a Közbeszerzési Döntőbizottság eljárására – e törvény, valamint az e törvény felhatalmazása alapján alkotott kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az Ákr. 47. § [Az eljárás megszüntetése]

(1) A hatóság az eljárást megszünteti, ha c) az eljárás oka fogottá vált.

114. A fentiek alapján az okafogyottá vált jogorvoslati kérelem tekintetében a Döntőbizottság az Ákr. 47. § (1) bekezdés c) pontja alapján az eljárást megszüntette.

115. A Döntőbizottság a Kbt. 145. § (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében eljárva – a fenti indokokra tekintettel – a hivatalbóli kiterjesztés körében a Kbt. 165. § (2) bekezdés d) pontja alapján állapította meg a jogsértés megtörténtét, a Kbt. 165. § (3) bekezdés b), d) pontja alapján megsemmisítette az ajánlatkérő ajánlati felhívását és a további közbeszerzési dokumentumokat, és a jelen közbeszerzési eljárásban ezt követően meghozott valamennyi ajánlatkérői döntést, és bírságot szabott ki az ajánlatkérővel szemben.

116. A Döntőbizottság a jogorvoslati kérelem tekintetében az eljárást megszüntette az Ákr. 47. § (1) bekezdés c) pontja szerint.

117. A Kbt. 165. § (3) bekezdés d) pontja szerint amennyiben a Közbeszerzési Döntőbizottság határozatában jogsértést állapít meg, bírságot szabhat ki a jogsértő szervezettel vagy személlyel, valamint a jogsértésért felelős személlyel vagy szervezettel jogviszonyban álló, a jogsértésért felelős személlyel és szervezettel szemben.

(4) A (3) bekezdés d) pontja szerinti bírság összege – a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – a közbeszerzési eljárás becsült értékének, illetve részajánlattétel esetében a jogorvoslattal érintett rész értékének legfeljebb 10%-a.

(5) Ha a kérelemmel érintett jogsértéssel összefüggésben előzetes vitarendezést kérelmeztek és az ajánlatkérő a jogsértéssel kapcsolatban álláspontját megküldte, de egyéb intézkedést nem tett, ezen jogsértés tekintetében a (3) bekezdés d) pontja szerinti bírság összege – a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – a közbeszerzési eljárás becsült értékének, illetve részajánlattétel esetében a jogorvoslattal érintett rész értékének legfeljebb 15%-a.

(11) A Közbeszerzési Döntőbizottság annak eldöntésében, hogy indokolt-e a bírság kiszabása, valamint a bírság összegének megállapításában az eset összes körülményét, így különösen

- a) a jogsértés súlyát,
- b) a közbeszerzés tárgyát és értékét,
- c) a jogsértésnek a közbeszerzési eljárást lezáró döntésre gyakorolt befolyását,
- d) az e törvénybe ütköző magatartásnak az adott közbeszerzés vonatkozásában történt ismételt tanúsítását,
- e) a jogsértés megtörténte és a jogorvoslati eljárás megindítása között eltelt hosszú időtartamot,
- f) támogatásból megvalósult beszerzés esetén azt a körülményt, ha a jogsértéshez más szerv eljárásában a támogatás visszafizetésére vonatkozó szankció kapcsolódhat figyelembe veszi. A bírság összegének megállapításakor figyelembe kell venni azt is, ha a jogsértés nyilvánvalóan szándékos volt.

118. A Döntőbizottság a bírság kiszabását a közbeszerzési eljárás garanciális alapelveit védő tételes jogszabályhelyének sérelmére tekintettel indokoltnak tartotta. Az ajánlatkérő súlyos jogsértést valósított meg azzal, hogy a közbeszerzés egészére kiható alapvető normát sértette meg, amellyel a közbeszerzési eljárás feltételrendszerét érintő jogsértést megvalósította.

119. A bírság mértékének megállapítása során a Döntőbizottság az eset valamennyi releváns körülményét mérlegelte.

A Döntőbizottság az ajánlatkérő terhére vette figyelembe a jogsértés súlyát, hogy az ajánlatkérő súlyos jogsértést valósított meg azzal, hogy a kógens Kbt.-ban deklarált alapvető rendelkezéseket védő tételes jogszabályi rendelkezést megsértette.

Mérlegelte az ajánlatkérő terhére a közbeszerzés tárgyát, a közbeszerzési eljárás közösségi értékhatárt meghaladó értékét, a jogsértésnek az eljárást lezáró döntésre gyakorolt hatását.

Mérlegelte az ajánlatkérő terhére továbbá azt, hogy vele szemben korábban jogsértést és bírságot megállapított, a D.490/21/2022. sz. határozatában az ajánlatkérővel szemben jogsértés és 200.000.-Ft bírság került megállapításra.

Az ajánlatkérő javára nem tudta mérlegelni a jogsértőnek az eljárást segítő együttműködő magatartását, mert az ajánlatkérő törvényben meghatározott kötelezettsége a jogorvoslati eljárásban való együttműködés, melyet meghaladó együttműködést az ajánlatkérő nem tanúsított.

Értékelte az ajánlatkérő javára a jogsértés megtörténte és a jogorvoslati eljárás megindítása között eltelt rövidebb időtartamot.

Az ajánlatkérő javára mérlegelte, hogy a megsemmisítés által a jogsértés reparálható. Figyelembe vette azt is, hogy a jogsértés nyilvánvalóan szándékos volta nem volt megállapítható.

Mérlegelte a nem támogatásból megvalósuló beszerzés esetén azt a körülményt, hogy a jogsértéshez más szerv eljárásában a támogatás visszafizetésére vonatkozó szankció nem kapcsolódhat.

A fenti indokok alapján a Döntőbizottság a rendelkező részben meghatározott magasabb mértékű bírság kiszabását tartotta indokoltnak.

120. A Döntőbizottság hatásköre és illetékessége a Kbt. 145. § (2), (5) bekezdésén alapul.

121. A Döntőbizottság az Ákr. 129. § (1) bekezdése és a Kbt. 151. § (8) bekezdése alapján rendelkezett az eljárási költségek viseléséről, a jogorvoslati kérelem tekintetében az eljárás

megszüntetésére tekintettel a kérelmezőnek a megfizetett igazgatási szolgáltatási díj visszajár.

122. A határozat nem érdemi (megszüntető) rendelkezése(i) elleni önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 116. § (3) bekezdésére tekintettel a Kbt. 169. § (1) bekezdése, a határozat érdemi rendelkezése(i) közigazgatási perben történő elbírálását a Kbt. 170. §-a biztosítja. A Döntőbizottság tájékoztatja a feleket, hogy jelen határozat közigazgatási perben történő felülvizsgálatára a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 12. § (1) bekezdése és a 13. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontja szerint a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes.

A jogi képviselet a Kp. 27. § (1) bekezdése alapján kötelező. A kereseti kérelem elektronikus úton történő benyújtása a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (Dáptv.) 19. § (1) bekezdése és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése alapján kötelező.

Budapest, 2026. október 26.

Dr. Horváth Éva sk
a tanács elnöke

Söpkéz Gusztávné sk
közbeszerzési biztos

Gulyásné dr. Horváth Orsolya sk
közbeszerzési biztos

Kovács
Krisztián
Digitálisan
aláírta: Kovács
Krisztián
Dátum:
2026.10.26
13:18:50+01'00'
Kovács Krisztián
titkárságvezető

A kiadmány hitelül:

Kapják:

1. Kérelmező képviselője (kizárólag elektronikus úton)
2. Ajánlatkérő képviselője (kizárólag elektronikus úton)
3. Érdekelte képviselője (kizárólag elektronikus úton)
4. Nemzeti Fejlesztési Központ (kizárólag elektronikus úton)
5. Közbeszerzési Hatóság Titkársága (kizárólag elektronikus úton)