



KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG
KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG
1026 Budapest, Riadó u. 5.
Tel.: 06-1/882-8594
Elektronikus kapcsolattartás: kozbeszerzes.hu

Iktatószám: D.529/18/2025.

A tanács tagjai: Dr. Petró Szilvia közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke, Bán János közbeszerzési biztos, Dr. Kéri Krisztina közbeszerzési biztos

A kérelmező: "3h építésziroda" Kft.
(1094 Budapest, Ferenc krt. 37. 4. em. 2.)
A kérelmező képviselője: Krizmanich Gergely állami közbeszerzési szaktanácsadó

Az ajánlatkérő: Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.
(1034 Budapest, Szőlő u. 38.)

Az ajánlatkérő képviselője: Dr. Makra László kamarai jogtanácsos

A beszerzés tárgya, értéke: „Gellért fürdő felújítás - kivitelezési tervezés”, 400.000.000.-Ft

Az eljárás EKR azonosítószáma: EKR000386102025

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 1. és a 3. kérelmi elemet érintően megszünteti a jogorvoslati eljárást.

A Döntőbizottság a 2. kérelmi elemet elutasítja.

A Döntőbizottság felhívja a Közbeszerzési Hatóság Titkárságát, hogy a határozat kézbesítésétől számított 8 napon belül fizessen vissza a kérelmező részére 1.333.334.-Ft, azaz egymillió-háromszázharmincháromezer-háromszázharmincnégy forint igazgatási szolgáltatási díjat.

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.

INDOKOLÁS

A jogorvoslat alapjául szolgáló tényállás

1. Az ajánlatkérő a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) Második Része, 81. § szerinti nyílt közbeszerzési eljárást indított a bevezető részben megjelölt szolgáltatás megrendelés tárgyában, melynek 2025. április 8. napján feladott ajánlati felhívása (a továbbiakban: felhívás) 2025. április 9. napján 228424-2025 számon jelent meg az Európai Unió Hivatalos Lapjában a TED-en. Az eljárás lefolytatására az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (a továbbiakban: EKR) került sor EKR000386102025 azonosítószámon.

2. A felhívás jelen jogorvoslati eljárás szempontjából lényeges rendelkezései az alábbiak voltak.

2.1. Eljárás

Cím: Gellért fürdő felújítás - kivitelezési tervezés

[...] Szerződés megnevezése:

„Tervezési szerződés a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. működési területén a Szt. Gellért Gyógyfürdő és Uszoda (Gellért Fürdő) felújításához szükséges kivitelezési tervek készítése és az ehhez kapcsolódó szolgáltatások nyújtása vonatkozásában” (Szerződés) [...]

Ajánlatkérő (Ajánlatkérő vagy AK vagy Megrendelő) rögzíti, miszerint a Szerződés tárgyát képező ingatlan műemléknek minősül. Kapcsolódó adatok: Műemléki törzsszáma: 15702 Azonosító: 1112 Műemléki jelentőségű terület: 15001 [217] Világörökség: 30479 Régészeti lelőhely: 41666

A feladat a terepszint alatt 9034,22 m² és terepszint felett 9530,42 m² beépítettségű Gellért Fürdő felújításához szükséges kivitelezési tervek elkészítése és kapcsolódó szolgáltatások nyújtása. [...]

2.1.1. Cél

A szerződés jellege: Szolgáltatások

Fő osztályozás (cpv): 71220000 Építészeti tervezési szolgáltatások

5.1. Rész: LOT-0001

Cím: Gellért fürdő felújítás - kivitelezési tervezés

Leírás: [...] Tervező által leszállítandó dokumentumok: A komplett kivitelezési tervek mellett a Gellért Fürdő üzemeltetéséhez és használatba vételéhez szükséges engedélyezési és létesítési dokumentumok.

Fő tervefejek:

- építészeti tervefejezet;
- belsőépítészeti tervefejezet;
- tartószerkezeti tervefejezet;
- gépészeti tervefejezet;
- vízgépészeti tervefejezet;
- erősáramú tervefejezet;
- gyengeáramú (belső kamerahálózat, beléptető rendszer, hangosítás) tervefejezet;
- tűzvédelmi tervefejezet;
- épületautomatika tervefejezet (épületgépészet és vízgépészeti részekkel együtt);
- közműtervek (elektromos és víziközművek, igény szerint gázhálózat);
- kert-, út-, és kerítésterv;
- környezet- és zajvédelmi tervefejezet;
- munkavédelmi tervefejezet az egyes szakági tervefejek részeként.

Tervező köteles a tervezői árazott és árazatlan költségvetést Excel formátumban elkészíteni. A

kivitelezési közbeszerzésre alkalmas komplex tervdokumentáció elkészítése mellett a Tervező feladata lehet opciós megrendelés alapján (az „Opciókra vonatkozó információ” rovatban foglaltak szerint):

- a kivitelezési közbeszerzési eljárásban való aktív részvétel, valamint;
- a kivitelezés során a tervezői művezetéssel együtt járó feladatok ellátása.

Ajánlatkérő rögzíti, miszerint a közbeszerzés tárgyával kapcsolatos követelmények teljeskörűen a közbeszerzési dokumentumokban, különösen az ajánlati dokumentáció III. kötetét képező műszaki leírásban (Műszaki Leírás) kerülnek meghatározásra.

5.1.3. Becsült időtartam

Időtartam: 60 Hónapok

5.1.6. Általános információk

Fenntartott részvétel: A részvétel lehetősége mindenki előtt nyitott.

Meg kell adni a szerződés teljesítésére kinevezett személyzet tagjainak nevét és szakmai képesítését: Ajánlatra vonatkozó követelmény

Nem uniós forrásokból finanszírozott közbeszerzési projekt

A közbeszerzésre a kormányzati közbeszerzés megállapodás alkalmazandó: igen

Ebben a közbeszerzésben kis- és középvállalkozások (kkv-k) is részt vehetnek: igen

További információk: „A szerződés, a keretmegállapodás vagy a dinamikus beszerzési rendszer időtartama” rovatban megadott 60 hónapos időtartam a Szerződés teljes időtartamára vonatkozik. A tervezéssel kapcsolatos részletes határidőket Ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokban határozta meg.

5.1.9. Alkalmassági követelmények [...]

Kritérium: Hivatkozások a meghatározott szolgáltatásokra

Leírás: Az ajánlattevő szerződés teljesítéséhez szükséges műszaki, szakmai alkalmassága az alábbiak szerint igazolható: M.1 a Kbt. 65. § (1) bek. b) pontja és a Kr. 21. § (3) bek. a) pontja alapján ajánlattevő az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított három év (36 hónap) legjelentősebb szolgáltatásainak ismertetésével tudja igazolni alkalmasságát a szerződést kötő másik fél által kiadott vagy aláírt igazolással [amennyiben a szerződést kötő másik fél a Kbt. 5. § (1) bekezdés a)-c), valamint e) és f) pontja szerinti szervezet, illetve nem magyarországi szervezetek esetében olyan szervezet, amely a 2014/24/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv alapján ajánlatkérőnek minősül] vagy referencianyilatkozattal a Kr. 22. § (1) bekezdése alapján. A Kr. 21.§ (3a) bek. a) pontja alapján Ajánlatkérő a vizsgált időszak alatt befejezett, de legfeljebb hat éven belül megkezdett szolgáltatás megrendeléseket veszi figyelembe. A Kr. 22. § (2) bek. alapján a benyújtott referenciaigazolás, illetve nyilatkozat tartalmazza legalább a következő adatokat: a szerződést kötő másik fél neve és címe (székhelye/lakcíme); a teljesítés ideje (kezdő ÉS befejező időpontja, év/hónap/nap formátumban – a tárgyi esetben kezdő időpont a szerződés hatályba lépésének időpontja, befejező időpont a szerződésszerű teljesítés időpontja), a szolgáltatás tárgya, rövid ismertetése, mennyisége – a kapcsolódó előírásban adott esetben foglalt mennyiségi előírás szerinti tartalommal (amelyekből következik az adott minimumkövetelmény tartalmi elemeinek való megfelelés), a szerződést kötő másik fél kapcsolattartójának neve és elérhetősége (cím; telefonszám/e-mail), továbbá nyilatkozat arról, hogy a teljesítés az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően történt-e. Az előírt alkalmassági követelménynek a közös ajánlattevők a Kbt. 65. § (6) bekezdése szerint együttesen is megfelehetnek (oly módon, hogy csak az egyikük igazolja a megfelelést vagy együttesen igazolják a megfelelést), ha az nem kizárólag egyetlen gazdasági szereplőre vonatkoztatható. Az alkalmasság igazolása során az AT a Kbt. 65. § (7) és (12) bekezdései alapján támaszkodhat kapacitást rendelkezésre bocsátó szervezetre. AK hivatkozni kíván továbbá a Kbt. 69. § (11) bekezdésében foglaltakra.

Az AT ajánlatában a Kbt. 67. § (1) bekezdésében és a Kr. 1. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel az alkalmassági követelményeknek való megfelelés tekintetében kizárólag az

EEKDba foglalt nyilatkozatát köteles benyújtani. AK a Kr. 2. § (5) bekezdésben foglaltakra is hivatkozással felhívja a figyelmet arra, hogy jelen eljárásban az AT-knek elegendő alkalmasságukat az EEKD „a” szakaszának megjelölésével (előzetesen) igazolni. Az alkalmassági feltételeknek való tényleges megfelelés igazolására a Kbt. 69. § (4) bekezdésében foglaltak szerint az AK felhívására kerülhet sor. AK a bírálat és értékelés alapján [Kbt. 69. § (4)] a potenciálisan nyertes – illetve döntése szerint a következő potenciálisan nyertes ajánlattevő(k)től [Kbt. 69. § (6) bek.], továbbá az alkalmasság igazolásában részt vevő gazdasági szereplő(k)től – megfelelő határidő tűzésével kéri az alkalmassági igazolásokat, nyilatkozatok benyújtását.

Az alkalmasság minimumkövetelménye

Alkalmatlan az ajánlattevő, ha nem rendelkezik az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított három évben (36 hónapban) olyan szerződésszerűen teljesített referenciával, M.1.1) amely kiterjedt összesen legalább 2000 m² területű műemléknek* minősülő fürdő** épülethez kapcsolódó kivitelezési tervek elkészítésére, M.1.2) amely kiterjedt műemlék* építményben vagy műemlék* építménnyel közvetlenül határos területen mélyépítésre vonatkozó kivitelezési tervek elkészítésére.

AK az M.1.1 és M.1.2 minimumkövetelmények vonatkozásában egyaránt rögzíti, miszerint a tervezés lehetséges köre kiterjedhet új (az adott követelmény szerint) épület/építmény tervezésére, átépítésére, felújítására, műemléki rekonstrukcióra. Az M.1.1 és M.1.2 alk. min.köv-ek vonatkozásában az alábbi fogalmak alkalmazását rendeli AK:

műemlék*: Magyarországi műemlék vonatkozásában a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 82. pontja szerinti fogalom értendő ez alatt. A 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 34. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel AK hivatkozik rá, miszerint, ha az alkalmasság igazolásához nem Magyarországon teljesített korábbi építési beruházás kerül ismertetésre, műemlék alatt az adott ország jogrendje szerinti műemléki vagy azzal egyenértékű besorolást kell érteni.

fürdő**: A közhasználatú fürdők létesítéséről és üzemeltetéséről szóló 510/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet 2. § 22. pontja alapján jelenleg 1-es típusú közhasználatú fürdőnek minősülő létesítmény értendő ez alatt („a települések fürdői, sportuszodák, tanuszodák csecsemőúszást és kisgyermekes gyógyászati foglalkozását biztosító uszodák, gyógyfürdők, élményfürdők, vízi és aquaparkok, amelyben a vízzel kapcsolatos tevékenység a fő használati mód, vagy a fő használati mód mellett van jelen, olyan módon, hogy a felhasználók számára önálló szolgáltatásként is igénybe vehető”).

AK az egyértelműség érdekében rögzíti, miszerint az M. 1.1) min.köv. szerinti területi értékek számításakor kalkulálandó az adott épület területe és az épülethez adott esetben kapcsolódó kültéri terület (pl. fürdő udvara is). Az M.1.1 min.köv. igazolható több (legfeljebb 2) referenciaszerződés területi értékeinek összeadásával akként, hogy az egyes külön bemutatott referenciák a min. területi értéket leszámítva minden tekintetben megfelelnek az előírt követelményeknek, tehát pl. mindkét referencia tárgya megfelel a műemlék* és a fürdő* kritériumának, és kiterjedt kivitelezési tervek elkészítésére.

AK rögzíti továbbá, miszerint az M.1.1) és M.1.2) min.köv-ek adott esetben igazolhatók azonos referenciákkal, ha minden tekintetben megfelelnek az előírt követelményeknek [vagyis az M.1.1) és az M.1.2) követelménynek is].

2. Az ajánlatkérő által „Ajánlati dokumentáció I. kötet” néven kiadott irat „18. Az ajánlat részei (kötelezően beadandó dokumentumok)” fejezetének „18.7 A kizáró okok és az alkalmassági követelmények vonatkozásában az ajánlatban benyújtandó okiratok.” pontja – többek között – a következőket tartalmazta:

Az ajánlattevő a Kr. 3. § alapján az ajánlatával együtt – az EKR rendszerben rögzített elektronikus űrlap kitöltésével – benyújtja a 4-7. §-nak és az Ajánlatkérő által a 2. §-nak megfelelően kért módon kitöltött egységes európai közbeszerzési dokumentumot (EEKD). [...] Az alkalmassági követelmények előzetes igazolása érdekében a Kr. 5. §-ban előírtaknak megfelelően kell kitölteni az EEKD IV. részét. Az ajánlattevőnek az EEKD IV. rész “α” részének (Az összes kiválasztási szempont általános jelzése) kitöltésével kell nyilatkoznia az alkalmassági követelmények vonatkozásában. Erre tekintettel az alkalmassági követelményekre vonatkozó részletes adatokat nem kell az EEKD formanyomtatványban feltüntetni.”

A „19. A Kbt. 69. § (4) bek. szerinti felhívásra benyújtandó anyagok” fejezetének 19.2 pontja szerint:

„Az M.1 alkalmassági követelményben foglaltakra tekintettel az ajánlati felhívás feladásától visszafelé számított három év (36 hónap) legjelentősebb teljesített szolgáltatásainak ismertetése nyilatkozattal vagy adott esetben az ajánlati felhívás rendelkezései szerint a szerződést kötő másik fél által adott igazolással, valamint az alábbi követelmények figyelembevételével:

a) ha a szerződést kötő másik fél a Kbt. 5. § (1) bekezdés a)-c) és e) pontja szerinti szervezet, illetve nem magyarországi szervezetek esetében olyan szervezet, amely a 2014/24/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv alapján ajánlatkérőnek minősül, az általa kiadott vagy aláírt igazolással;

b) ha a szerződést kötő másik fél az a) pontban foglalthoz képest egyéb szervezet, az általa adott igazolással vagy az ajánlattevő, illetve az alkalmasság igazolásában részt vevő más szervezet nyilatkozatával.

A referenciára vonatkozó nyilatkozatnak vagy a szerződést kötő másik fél által adott igazolásnak a Kr. 22. § (2) bek. és az ajánlatkérő előírása alapján tartalmaznia kell:

- a szerződést kötő másik fél neve és címe (székhelye/lakcíme),
- a szerződés teljesítésének időpontját (kezdő ÉS befejező időpontja, év/hónap/nap formátumban – a tárgyi esetben kezdő időpont a szerződés hatályba lépésének időpontja, befejező időpont a szerződésszerű teljesítés időpontja),
- a szerződés tárgya, rövid ismertetése, valamint mennyisége (amiből következik a minimumkövetelmény tartalmi elemeinek való megfelelés);
- a szerződést kötő másik fél kapcsolattartójának neve és elérhetősége (cím; telefonszám/e-mail)
- nyilatkozat arról, hogy a teljesítés az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően történt-e.

A nyilatkozatban vagy az igazolásban legalább olyan részletezettséggel kell ismertetni a referenciamunkát, hogy abból az alkalmassági feltételek mindegyike megállapítható legyen. Nyilatkozat benyújtása esetén a bemutatott referenciák esetében szíveskedjenek egyértelműen megjelölni, hogy az adott referenciát mely alkalmassági minimumkövetelmény(ek)nek való megfelelés (M.1.1 és/vagy M.1.2) érdekében mutatták be.

Amennyiben az ajánlattevő a referenciát másokkal közösen (konzorciumban) teljesítette, úgy a referencia-igazolásból/nyilatkozatból egyértelműen ki kell derülnie, hogy az ajánlattevő a referencia mely részeit teljesítette. A csatolt igazolás(ok)ból/nyilatkozatból derüljenek ki egyértelműen az előírt alkalmassági minimumkövetelmények szerinti ismérvek!”

3. Az ajánlatkérő két alkalommal adott kiegészítő tájékoztatást, 2025. április 24. és 30. napján, amelyek nem tartalmaztak a jogorvoslat tárgyával kapcsolatos kérdést, illetve választ.

4. A 2025. május 8. 12:00 órai ajánlattételi határidőig 5 ajánlat érkezett, ajánlatot tett a kérelmező és a MAGYAR ENERGIA CENTRUM Kft. is. A MAGYAR ENERGIA CENTRUM Kft. az ajánlata részeként az EKR-ben elektronikusan kitöltött EEKD IV. rész “α” pontjában úgy nyilatkozott, hogy megfelel valamennyi előírt kiválasztási szempontnak. Az ajánlatában az M.1.1 és M.2.1 műszaki szakmai alkalmassági követelménynek az N. Kft.

kapacitásira biztosítva kívánt megfelelni, csatolta az N. Kft. kapacitás rendelkezésre bocsátó nyilatkozatát és az N. Kft.-vel kötött együttműködési megállapodást.

5. Az ajánlatkérő hiánypótlások, számítási hiba javítás és árindokolás kérések után 2025. július 7. napján a Kbt. 69. § (4) bekezdése alapján az igazolások benyújtására hívta fel a Perfektum Építész Kft.t, a MAGYAR ENERGIA CENTRUM Kft.-t és a kérelmezőt.

6. A MAGYAR ENERGIA CENTRUM Kft. az M.1.1 műszaki szakmai alkalmassági követelmény igazolására az X. Bt. által kiállított referencia nyilatkozatot nyújtotta be, amelyben – többek között – a következő adatok szerepeltek:

A szerződés tárgya: Gyulai Várfürdő „Lovarda” termálfürdő és a hozzá kapcsolódó fürdő épület felújításához szükséges kivitelezési tervdokumentáció készítés. műemléki azonosító: 2484 műemléki törzsszám: 728

Teljesítés helye: 5700 Gyula, Maróthy tér 2.

Teljesítés ideje: 2023.07.14 – 2024.10.31

Szerződés mennyisége: nettó alapterület: 3 542 m²

A szerződést kötő másik fél: Gyulai Várfürdő Fürdő- és Gyógyszolgáltató Kft.

Mellékelte az együttműködési megállapodást az X. Bt.-vel, valamint a módosított együttműködési megállapodást az N. Kft.-vel, amiből kihagyásra került az M.1.1 alkalmassági követelményre vonatkozó rész.

7. Az ajánlatkérő 2025. július 15. napján hiánypótlási felhívással fordult két ajánlattevőhöz. A MAGYAR ENERGIA CENTRUM Kft. vonatkozásában kérte a referencia nyilatkozatot jegyző X. Bt.-vel kapcsolatban az EEKD, a kapacitás rendelkezésre bocsátó nyilatkozat, az alvállalkozókra vonatkozó nyilatkozatok és az aláírási címpéldány vagy aláírás minta benyújtását. Kiegészítő árindokolás kérésben szintén kérte az árindokolás és kiegészítő árindokolás tartalmának kiegészítését az X. Bt. alvállalkozói bevonására tekintettel.

A MAGYAR ENERGIA CENTRUM Kft. a kért iratokat határidőben benyújtotta.

8. Az ajánlatkérő 2025. július 25. napján elkészítette az eljárást lezáró összegezést, amely szerint a MAGYAR ENERGIA CENTRUM Kft. lett a nyertes ajánlattevő (a továbbiakban: nyertes ajánlattevő), a kérelmező a nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tette.

9. A kérelmező 2025. július 29. napján iratbetekintést kért a nyertes ajánlattevő ajánlatának egyes részeibe, többek között a referenciaigazolásokba (nyilatkozatokba) és azok hiánypótlásaiba. Az ajánlatkérő az iratbetekintést 2025. július 30. napján biztosította.

10. A kérelmező 2025. augusztus 4. napján előzetes vitarendezést kezdeményezett, mivel véleménye szerint az ajánlatkérő jogsértően nyilvánította nyertessé a nyertes ajánlattevő ajánlatát, megsértve a Kbt. 44. § (2)-(3) bekezdéseire tekintettel a Kbt. 73. § (1) bekezdés f) pontját, valamint a Kbt. 73. § (1) bekezdés d) pontját. Az előzetes vitarendezési kérelemben a jogorvoslati kérelmével azonosan vitatta többek között a nyertes ajánlattevő által, az M.1.1 műszaki szakmai alkalmassági követelményre bemutatott referencia megfelelőségét a referenciaigazolásban feltüntetett épület eredeti műemléki funkciója és alapterülete tekintetében.

11. Az ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelemben előadottak alapján 2025. augusztus 7. napján a Kbt. 80. § (4) bekezdés szerinti hiánypótlási felhívást és felvilágosítás kérést intézett a nyertes ajánlattevőhöz, amelyben az M.1.1 alkalmassági követelményre bemutatott referenciával kapcsolatban a következő szerepelt:

„Kérjük Ajánlattevőt, felvilágosítás nyújtás keretében egyértelműen támassza alá, hogy az AF M.1.1. és M.1.2. pontjai tekintetében bemutatott referencia, miként tekinthető műemléknek minősülő fürdőnek tekintettel a következőkre:

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás online elérhető információi között a referenciaként hivatkozott, ingatlan (épület) műemléki védettségével kapcsolatos adatok szerint, az adott helyrajzi számon található, nevezett műemléki azonosítóval rendelkező épület valóban műemléknek minősül. Ugyanakkor a Gyulai Várfürdőre tervezésére vonatkozó referencia igazolásban szereplő műemléki védettség alatt álló épületének alapfunkciója lovarda.

Kérjük, mutassák be azt, hogy az előírt M.1.1. alkalmassági követelmény (műemlék és fürdő jelleg egyidejűleg) hogyan teljesül a bemutatott referenciával. A felvilágosítás kérésre adott válasszal összhangban – adott esetben – csatolhatja a válasz alátámasztására szolgáló dokumentumokat, vagy adott esetben hiánypótlás keretében olyan referencia igazolást, amelyből az AF M.1.1. pontban foglalt alkalmassági minimum követelménynek való megfelelés egyértelműen megállapítható a jelen hiánypótlásban hivatkozott követelményekkel kapcsolatos értelmezések alapján.”

12. A nyertes ajánlattevő a kért felvilágosítást határidőben megadta a következők szerint:

„A Gyulai Várfürdő területén található műemléki épületet a nyilvántartás jelenleg »lovarda« megnevezéssel és rendeltetéssel tartja számon. Ez az elnevezés ugyan történetileg megalapozott, de a valós és tényleges használatot ma már nem tükrözi.

Történelmi háttér:

A korábban Wenckheim-Almásy Kastélyhoz tartozott »LOVARDA« épület a Magyar Államkincstár tulajdona, amit a Gyulai Várfürdő használ fürdőként. A műemléki védelem idején (1954-58) még lovardaként került be a védett épületek listájába. 1965-ben már termálvizes medencékkel működő fürdőként üzemelt a Lovarda épülete. A Földhivatal által kiállított, elektronikusan hitelesített Tulajdoni lap szerint a Lovarda épület »kivett fürdő«, 1960. óta pedig műemlék (hrsz.: 2641/1).

[tulajdoni lap fénymásolata]

Az Örökségvédelmi honlapon feltüntetett műemléki típus (lovarda) megtévesztő, hiszen a honlapon megtalálható rövid leírás is tartalmazza »Volt lovarda, ma uszoda, klasszicista, épült 1833-ban Hild József tervei alapján«

A »lovarda« megjelölés már nem azonos a mai funkcióval, és ez a műemléki adatbázis felhasználóit – például szakhatóságokat, fejlesztőket, kutatókat vagy látogatókat félrevezető információval láthatja el. Mivel az épület sem lótenyésztéshez, sem sportlovaglásához, sem istállóként nem használatos már hosszú évtizedek óta, a »lovarda« megnevezés kizárólag műemléki történeti értéként releváns, nem pedig aktuális funkcionális kategóriaként.

[belső fotók a lovarda épületben működő fürdőről]

Beltéri fotó egyértelműen demonstrálja, hogy az épület nem lóállásra szolgál – uszodai térként működik, gyógyászati és wellness funkcióval.

Felújítási előtti fotó rávilágít az épület valódi funkciójára. A Lovarda épülete jelenleg felújítás alatt van, mely felújítás az uszoda és gyógyfürdő szerepének további erősítését szolgálja.

Szeretném alátámasztani azt az indoklási pontomat, hogy a műemléki nyilvántartásban szereplő »lovarda« elnevezés történeti, de már nem funkcionális – az épület évtizedek óta uszoda, gyógyfürdő. A képeken jól látszik a jelenlegi hasznosítás (medencetér, felújítási munkák), és a térképen az épület beilleszkedése a fürdőkomplexumba.”

13. Az ajánlatkérő 2025. augusztus 13. napján elutasította a kérelmező előzetes vitarendezési kérelmét, az M.1.1. alkalmassági feltételre bemutatott referencia nyilatkozat tekintetében lényegileg az ajánlatkérő jogorvoslati eljárásban tett észrevételeivel azonos indokokkal.

14. A kérelmező 2025. augusztus 15. napján újabb iratbetekintést kért a nyertes ajánlattevőnek a Kbt. 80. § (4) bekezdés szerinti hiánypótlásába, felvilágosítás megadásába. Az iratbetekintést az ajánlatkérő 2025. augusztus 18. napján biztosította számára.

A jogorvoslati kérelem és a kérelmező észrevétele

15. A kérelmező 2025. augusztus 25. napján benyújtott jogorvoslati kérelme 3 kérelmi elemet tartalmazott. A kérelmező a jogorvoslati eljárás során, 2025. szeptember 17. napján kelt nyilatkozatával az 1. és a 3. kérelmi elemeket a visszavonta.

A fenntartott 2. kérelmi elem szerint az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdésére tekintettel a Kbt. 73. § (1) bekezdés d) pontját azzal, hogy a nyertes ajánlattevő ajánlatát érvényesnek és nyertesnek nyilvánította. A kérelmező indítványozta, hogy a Döntőbizottság állapítsa meg a jogsértés megtörténtét a Kbt. 165. § (2) bekezdés d) pont alapján és alkalmazza a Kbt. 165. § (3) bekezdés b) pont szerinti jogkövetkezményt. A kérelmező 2.000.000.-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetését igazolta.

16. A kérelmező álláspontja szerint a nyertes ajánlattevő M.1.1 műszaki szakmai alkalmassági követelmény igazolására bemutatott referencia két okból nem felel meg a közbeszerzési dokumentumokban előírtaknak.

17. Egyrészt a nyertes ajánlattevő által csatolt Gyulai Várfürdő tervezésére vonatkozó referencia igazolásban szereplő műemléki védettség alatt álló épületének alapfunkciója lovarda. A fürdő funkció a műemléki levédést (1954., 1958.) követően került kialakításra, így a fürdő funkció – ennek körében a medencék – és a kapcsolódó épületelemek nem képviselnek műemléki értéket, tehát nem elégítik ki az M.1.1 pontban szereplő „műemléknek minősülő fürdő épület” fogalmát. A komplexum jelenlegi szerkezete az 1957-1965. közötti fejlesztések során alakult ki – a „Lovarda” épület átalakítása 1963-tól 1965-ig tartott, ekkor hozták létre a fedett gyógymedencés blokkot és téli fürdőt.

18. A műemléki védelem az ingatlan meghatározott részére, szerkezetére, adottságaira vonatkozik – nem a később ráakódott funkciókra. Műemlék az az ingatlan, amelynek építészeti, történeti, művészeti vagy tudományos értéke kiemelkedő, és ezért hatósági döntéssel védetté nyilvánították. Ha egy lovarda épület később fürdőként lett hasznosítva, ez önmagában nem teremt műemléki védelmet a fürdő funkcióhoz.

19. Az ajánlatkérő az alkalmassági követelmény előírása során 2 konjunktív feltételt támasztott. Egyrészt az alkalmasság minimumkövetelménye egy olyan tervezési referencia bemutatása, amely megköveteli az épület vonatkozásában a műemléki jelleget, másrészt követelmény az is, hogy a fürdő funkciónak megfeleljen. A „műemléknek minősülő fürdőépület” fordulat nem azt jelenti, hogy bármely műemléképület, amelyben fürdő is működik, megfelel. Itt olyan épületről van szó, amely eredendően, vagy a védettséggel összhangban fürdőfunkciójú, vagyis a védettségnek és a fürdő-funkciónak együtt kell fennállnia az épületen, vagy az adott épületrészen a referencia követelmény teljesítése érdekében.

Közhiteles lekérdezés alapján az épület védettsége a lovardára terjed ki:

1. V ÁRMEG YE	2. T ELEPÜL ÉS	3. H ELYRAJ ZI SZÁM	4. V ÉDETT ÖRÖK SÉGI	5. V ÉDETT ÉG JOGI JELLEGE	6. TÖ RZSSZÁ M	7. A ZONOSÍ TÓ	8. V ÉDÉS ÉVE
---------------------	----------------------	---------------------------	-------------------------------	-------------------------------------	----------------------	----------------------	---------------------

				ÉRTÉK NEVE					
9. kés	Bé	10. yula	G	11. 26 41/1	12. L ovarda	13. mű emlék	14. 72 8	15. 24 84	16. 1 954, 1958

20. Az alkalmassági követelményben megjelenő összetett fordulat két feltételt egyidejűleg követel meg az épülettől:

(a) „műemléknek minősülő” – jogi státusz

- Olyan épület vagy épületrész, amelyet hatósági határozat vagy nyilvántartás alapján műemlékké nyilvánítottak.

- A védelem tárgya lehet az egész épület, vagy csak bizonyos szerkezeti egységek, homlokzat, belső terek stb.

- A védettség nem terjed ki automatikusan az épület minden elemére – a védelem kiterjedését a nyilvántartás tartalmazza.

(b) „fürdőépülethez kapcsolódó” – funkcionális meghatározás

- A referencia nem elegendő akkor, ha a műemléki épületben más funkció volt korábban (pl. kastély, lovarda, laktanya), és csak később, nem védettként alakították át fürdővé.

- A tervezési feladatnak műemléki védelem alatt álló fürdőfunkciós épületrészre kellett vonatkoznia. Például: ha a fürdőmedencék, öltözőtraktus, wellness-rész új építésű vagy nem műemléki védelem alatt áll, akkor ezek nem esnek a meghatározás alá.

- Nem elég, ha a tervezés a műemléki épületre vonatkozik, de a fürdőfunkció nem képezte a védett épületrész részét.

21. A Kbt. és a kapcsolódó alkalmassági követelmények értelmezése során a szűkítő értelmezés elve érvényesül, csak az tekinthető a követelménynek megfelelő referenciának, amely az előírt feltételeket maradéktalanul, a szavak rendes jelentése szerint teljesíti.

22. Az ajánlatkérő az előzetes vitarendezést követően felvilágosítást kért a nyertes ajánlattevőtől a kérelmező által benyújtott kérelemmel összhangban, vagyis az ajánlatkérő is úgy értelmezte a saját maga által előírt minimalkövetelményeket, ahogyan a kérelmező. A hiánypótlási felhívásból arra lehet következtetni, hogy az ajánlatkérő sem látta igazoltnak az alkalmassági követelménynek való megfelelést. A nyertes ajánlattevő hiánypótlásában megfelelő referencia híján az általa korábban benyújtott referencia igazolás megfelelőségét próbálta alátámasztani.

23. A kérelmező álláspontja szerint a nyertes ajánlattevő által benyújtott dokumentumok továbbra sem támasztják alá az előírásnak való megfelelőséget, sőt ellenkezőleg, az előzetes vitarendezési kérelemben jelzett dátumok, funkciók igazolódnak be.

24. A műemléki védéskor az épületnek nem volt fürdője, vagyis fogalmilag kizárt, hogy a védést követően, fürdő funkcióval történő bővítés visszamenőlegesen teljesítse a műemléknek minősülő fürdő épület kitélt.

25. A nyertes ajánlattevő félreértelmezte az előzetes vitarendezésben foglaltakat, nem azt vitatta a kérelmező, hogy az épület jelenleg fürdőként funkcionál, a kérelmező nem feltételezte, hogy lótarás zajlik benne. A jogvita tárgya nem a jelenlegi funkció, hanem az, hogy a benyújtott referencia teljesíti-e azt a kitélt, hogy „műemléknek minősülő fürdő épület”. A kérelmező álláspontja szerint a követelmény csak akkor valósulhat meg, ha a műemléki

védettséget már a fürdő funkciójával együtt szerezte meg, ennek a követelményt pedig – a nyertes ajánlattevő által sem vitatottan – a benyújtott referencia igazolás nem tudja teljesíteni. A kérelmező álláspontja szerint az ingatlan tulajdoni lapján feltüntetett funkció nem igazolja a „műemléki fürdő” kitélt, mert egy telken álló műemléki épület nem egyenlő a műemléki épületrész funkciójával. A nyertes ajánlattevő által nyilatkozott történeti érték kifejezés a közbeszerzési eljárás szempontjából nem bírhat relevanciával, tekintettel arra, hogy a felhívás egyértelműen a műemléki szót használja.

26. Másrészt a kérelmező vitatta azt is, hogy a bemutatott referencia alapterülete megfelel a közbeszerzési dokumentumokban előírt 2000 m²-es nagyságnak.

27. A kérelmező e-közműben végzett mérései alapján a műemléki védettséggel rendelkező épület alapterülete 1220 m², amely nem éri el az alkalmassági követelményként meghatározott mértéket. Ekörben felhívta a figyelmet arra a tényre, hogy kizárólag azon épületrész vehető figyelembe az alapterület meghatározása során, amely műemléki védettséggel rendelkezik, függetlenül attól, hogy az udvar, vagy melléképület, vagy medence vagy miegyéb.

28. A kérelmező a mérést az előírások alapján kizárólag a műemléki védettséggel rendelkező épület vonatkozásában végezte el.

29. Az M.1.1 minimumkövetelmény világosan úgy fogalmaz: „legalább 2000 m² területű műemléknek minősülő fürdő épülethez kapcsolódó kivitelezési tervek”.

A „műemléknek minősülő ... épülethez kapcsolódó” fordulat szigorúan olvasva azt jelenti, hogy a hivatkozott teljes terület (az épület és a hozzá kapcsolódó rész) is a műemléki védettség alatt álló egység része. Ellenkező értelmezés esetén a 2000 m² mesterségesen „felpumpálható” nem védett udvarrészsel, és így a „műemlék” követelmény kiüresedik. Ha egy minimumkövetelmény összetett feltételt tartalmaz, akkor azt konjunktív módon kell értelmezni.

30. Ha az ajánlatkérő engedné, hogy a 2000 m² számításánál nem védett udvar is beleszámítson, akkor egy pl. 500 m²-es védett fürdőépület mellé tervezett 1500 m² parkolóval már teljesülne a feltétel – ez nyilvánvalóan ellentétes a közbeszerzési minimumkövetelmény céljával. A követelmény célja olyan tervező tapasztalatának igazolása, aki nagy kiterjedésű, műemléki környezetben álló fürdőépület komplex tervezésére képes. Ez csak akkor biztosított, ha a számítás alapjául szolgáló 2000 m² egésze műemléki védettség alatt áll.

31. Ha az ajánlatkérő műemléki tapasztalatot kíván megkövetelni, akkor nem elegendő, hogy a referencia csak részben érintse a védett részt: a teljes komplexum (épület + udvar) kell, hogy műemléki értéket tartalmazó műemlék legyen, különben a szakmai kihívás jellege nem azonos. Felhívta a figyelmet, arra, hogy a referencia tárgyát képező épület védetté nyilvánítása során kizárólag a lovarda épülete került megnevezésre.

32. A 2023. évi C. törvény 16. § 82. pontja szerinti „műemlék” fogalom az ingatlan egység egészére vonatkozik, amelyet a védési határozat megjelöl. Vagyis amennyiben az udvar nem része a védett egységnek, akkor nem számítható bele a 2000 m²-be, mert a védelem terjedelme objektíven körülhatárolt. Az Örökségvédelem, valamint a Kormányhivatalok gyakorlata szerint a nyilvántartás pontosan meghatározza, mely épületrészekre, telki elemekre terjed ki a védelem.

33. A Gellért fürdő kiemelt műemléki értéket képviselő medencéi és medencetereinek rekonstruálása és restaurálása összetett feladat. A tervező számára fontos, hogy a műemléki medenceterek és tartozékaik tervezése kapcsán vitathatatlan tapasztalattal rendelkezzen a

feladat megfelelő színvonalú elvégzéséhez. Nem műemléki értéket képviselő medencék és elemeik tervezése során ezt a tapasztalatot a kérelmező látja megszerzhetőnek, így biztosítottak.

34. Tekintettel arra, hogy a nyertes ajánlattevő nem tudta hitelt érdemlően igazolni, hogy a műemléki védelem a fürdő funkcióval együtt valósult meg, valamint az alkalmassági minimumkövetelmény szerinti 2000 m² terület sem igazolt, ezáltal a kérelmező álláspontja szerint az ajánlatkérőnek nem lett volna más választása, mint az ajánlatot a Kbt. 73. § (1) bekezdés d) pontja szerint érvénytelenné nyilvánítani.

3. A kérelmező az ajánlatkérő észrevételére reagálva előadta, hogy nincs kétsége afelől, hogy az épületben fürdő működik. Nem feltételezte, hogy lóttartásra használják.

356. Az M.1.1 alkalmassági előírás kifejezetten „műemléknek minősülő fürdő épülethez” kapcsolódó tervezést követelt meg. Ez két konjunktív feltétel: a műemléki védelemnek és a fürdő-funkciónak egyidejűleg, ugyanazon épületrészen kell fennállnia.

A védettség tárgya szempontjából a műemléki nyilvántartásban a „lovarda” szerepel, tehát a védettség a történeti épületre, nem a későbbi fürdőfunkcióra vonatkozik. A fürdőként használt részek többsége (pl. medencék) nem képez műemléki értéket. A „műemléknek minősülő fürdő épület” szófordulat a kérelmező olvasatában és a magyar nyelvtani szabályok szerint azt jelenti, hogy eredendően fürdő épület feleltethető meg az alkalmassági követelménynek, vagyis a védéskor volt szükséges a fürdő épület kitételnek teljesülnie. A magyar nyelvtan szabályait figyelembe véve a „műemléknek minősülő fürdő épület” kifejezés tekintetében a fürdő épület jelzős szerkezete a műemléknek minősülés, azaz fürdő épületnek műemléknek kell minősülnie az alkalmassági előírás alapján.

37. A kérelmező példaként felsorolt néhány műemlék fürdő épületet, amelyekkel véleménye szerint az alkalmassági feltétel teljesíthető (budapesti Széchenyi Gyógyfürdő, Rudas fürdő, Lukács fürdő, egri volt érseki fürdőház, székesfehérvári Árpás fürdő).

38. A fenti értelmezést erősíti álláspontja alapján az a tény, hogy a közbeszerzés tárgya is egy műemléknek minősülő fürdő tervezése, tehát amennyiben az ajánlatkérő az alkalmassági feltételt a közbeszerzés tárgyához igazította, akkor az ajánlatkérő szándékának is arra kellett irányulnia, hogy műemléknek minősülő fürdő épület szerepeljen alkalmassági feltételként. Amennyiben az ajánlatkérő utólagos értelmezése lenne valós, abban az esetben bármilyen műemléki épületben elhelyezett nyilvánosság által használható jakuzzi is teljesítené az alkalmassági követelményt, ami az alkalmassági követelmény előírásának elvével lenne ellentétes.

39. Műszaki szakmailag a műemléki fürdő jelleget valójában az építéstörténeti tudományos dokumentáció és értékléltár szakértő által készített engedélyezéshez kötelező dokumentumával lehet igazolni. Ennek a dokumentumnak kell az örökségvédelmi eljárásban igazolnia a műemléki elemekkel kapcsolatos beavatkozások megfelelőségét, és ennek a dokumentumnak - kell – a kérelmező álláspontja szerint – fürdőfunkcióhoz kapcsolódó elemeket tartalmaznia.

40. Annak okán, hogy az ajánlatkérő arról rendelkezett, hogy a referencia követelményben meghatározott terület számításakor a műemléki jellegtől függetlenül a fürdő udvara is számítandó, ezáltal pláne kiemelt jelentősége van annak az értelmezésnek, amelyet a jogorvoslati kérelemben előadott, ellenkező esetben egy 50 m²-es műemléki épület 2000 m² udvarral is megfeleltethető lenne az alkalmassági követelménynek, ezáltal az alkalmassági

követelmény funkciója teljes egészében értelmét vesztené. Tekintettel arra, hogy az alkalmassági követelmény első részre kifejezetten rögzíti, hogy 2000 m² területű ÉPÜLET tervezésére vonatkozik a referencia előírás, csak később „egyértelműsíti”, hogy a területbe az udvar méretet is beleszámítandó, ezáltal a kérelmező határozott álláspontja, hogy az alkalmassági követelmény előírása szakmaiatlan, illetve önkényes értelmezésre ad lehetőséget.

41. Kérte, hogy amennyiben a Döntőbizottság is hasonló álláspontra jut, vizsgálja meg a jogorvoslati eljárás hivatalbóli kiterjesztésének szükségességét.

42. Az előzetes vitarendezési kérelmet követően az ajánlatkérő hiánypótlási felhívást küldött a nyertes ajánlattevő részére. Ha abból indulunk ki, hogy a hiánypótlás célja az, hogy az ajánlatot érvényessé tegye, akkor az ajánlatkérő álláspontja egyezett a kérelmezőével, hiszen, ha nem így lett volna, akkor nem rendel el hiánypótlást. A hiánypótlási felhívás nem céltalan, az ajánlatkérő szándéknak és elvárásnak való megfelelést szolgálja. Tehát, ha az ajánlatkérő álláspontja az előzetes vitarendezést követően egyezett a kérelmező álláspontjával, akkor jogszerűen rendelte el a hiánypótlást, várva, hogy olyan referencia igazolás kerül benyújtásra, amely az előírt szándéknak megfelel. A hiánypótlás során azonban nem ez történt, a nyertes ajánlattevő megerősítette, hogy az épület lovardaként került műemléki védelem alá. Ha az ajánlatkérő álláspontja szerint elegendő bármilyen műemléképület, amelyet később fürdőként hasznosítanak, az lényegében kiüresíti az „összesen legalább 2000 m² műemléknek minősülő fürdőépület” fordulatot. A hiánypótlási felhívás szövegezéséből egyértelműen következik, hogy a műemléki védelesten túl a fürdő jelleg is teljesüljön egyidejűleg, vagyis követelmény, hogy a műemléki védelem a FÜRDŐ ÉPÜLETRE vonatkozzon. Nem lovardára, függetlenül attól, hogy később fürdő lett belőle.

Az ajánlatkérő észrevétele

43. Az ajánlatkérő észrevételében kérte a megalapozatlan jogorvoslati kérelem elutasítását. Előadta, hogy a nyertes ajánlattevő által a Kbt. 80. § (4) bekezdése szerinti felhívásra benyújtott felvilágosításban csatolt tulajdoni lap megerősíti, hogy a 2461/1 hrsz. alatti, természetben az 5700 Gyula, Maróthy tér 3. sz. alatt található ingatlan adatai között a „művelési ág/kivett megnevezés”: „Kivett fürdő”, területe 4986 m². A műemléki bejegyző határozat kelte: 1960.07.28.

44. A nyertes ajánlattevő által a felvilágosítás keretében benyújtott fényképek alátámasztják az általa leírtakat (a műemlék épület jelenlegi funkciója nem lovarda, hanem fürdő épület), és ezt megerősítik a létesítményről nyilvánosan elérhető képek és információk is.

45. A fentiek alapján az ajánlatkérő megállapította, hogy a kérelmező erre vonatkozó érvelése nem minősül megalapozottnak. A tárgyi létesítmény esetében az M.1.1 alkalmassági követelményben foglaltaknak megfelelően egyszerre érvényesülnek azok az elemek, hogy műemléknek minősülő épülethez kapcsolódó tervezési szolgáltatások képezik a referencia tárgyát, továbbá, hogy az épület rendelkezik fürdő funkcióval, minőséggel.

46. A (fürdő) épület műemléki minősége levezethető a fogalmi meghatározások között hivatkozott „műemlék” fogalom alapján. Az épület fürdői minősége pedig levezethető a fogalmi meghatározások között hivatkozott „fürdő” fogalom alapján. A tervezéssel érintett fürdő épület nem vitatottan műemléki besorolással rendelkezik. A nyilatkozatok alapján rendelkezésre bocsátott, valamint a nyilvánosan elérhető információk alapján az sem kétséges az ajánlatkérő számára, hogy a közhasználatú fürdők létesítéséről és üzemeltetéséről szóló

510/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet 2. § 22. pontja alapján jelenleg 1-es típusú közhasználatú fürdőnek minősül a létesítmény.

47. Az ajánlatkérő álláspontja szerint a kérelmező az érvelésében olyan többletkövetelményeket, illetve szűkítő feltételeket tulajdonít az ajánlatkérő M.1.1 alkalmassági követelményének, amelyek sem a minimumkövetelményből, sem a kapcsolódóan előírt részletszabályokból nem olvashatók ki: „Ha egy lovarda épület később fürdőként lett hasznosítva, ez önmagában nem teremt műemléki védelmet a fürdő funkcióhoz.”

48. Nem volt olyan előírása az ajánlatkérőnek, hogy a fürdő funkcióhoz kapcsolódó műemléki védelmet követel meg. Az ajánlatkérő álláspontja szerint ez a kérelmezői állítás egyebekben nem is értelmezhető, mert nem a fürdő funkció, hanem az épület rendelkezhet műemléki védettséggel. Tekintettel arra, hogy az ajánlatkérő nem írta elő, hogy eleve fürdő funkcióval kellett az épületnek rendelkeznie a műemléki minősítés megszerzésekor, erre figyelemmel utólagosan sem határozhat meg ilyen követelményt. A kérelmező erre irányuló érvelése ezért alaptalan.

49. Az ajánlatkérő rögzítette, miszerint az ajánlatkérői előírások kérelmezői interpretálása helytelen. Az az értelmezés, miszerint „Itt olyan épületről van szó, amely eredendően, vagy a védettséggel összhangban fürdőfunkciójú” nem olvasható ki az ajánlatkérő előírásaiból. Ezért a kérelmező erre irányuló érvelése is alaptalan.

50. Az ajánlatkérő álláspontja szerint indokolt volt a tárgyi tényezőt illetően a Kbt. 80. § (4) bekezdés szerinti felhívás. Az előzetes vitarendezési kérelemben hivatkozott azon tényező, miszerint az épülettel kapcsolatos, közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok között a „Védett örökségi érték neve” rovatban a „Lovarda” szó szerepel, továbbá a nyertes ajánlattevő által az eljárás korábbi szakaszában – egyebekben megfelelő tartalommal – benyújtott referencianyilatkozat tartalma, illetve ezek összevetése az ajánlatkérő álláspontja szerint is további magyarázatra szorult. Erre tekintettel kérte a Kbt. 80. § (4) bekezdés szerinti felhívásban az ajánlatkérő, hogy amennyiben az érintett műemléki védettség alatt álló épület alapfunkciója lovarda, mutassák be azt, hogy az előírt M.1.1. alkalmassági követelmény (műemlék és fürdő jelleg egyidejűleg) hogyan teljesül a bemutatott referenciával.

51. A nyertes ajánlattevő a Kbt. 80. § (4) bekezdés szerinti felhívásra adott felvilágosításában eloszlatta azokat a kétségeket, amelyek a kérelmező előzetes vitarendezési kérelmében foglalt nyilatkozatából adódtak, hiszen a „Védett örökségi érték neve” rovatban foglalt „Lovarda” megnevezésből valójában nem az következik, hogy egy ilyen funkciójú épületet kívánt a nyertes ajánlattevő referenciaként bemutatni. Ezzel ellenkezőleg, képekkel és további adatokkal támasztotta alá a nyertes ajánlattevő, miszerint egy valaha lovarda funkciójú, műemléki besorolású épület volt a tervezés tárgya, amelynek évtizedek óta meglévő és jelenlegi (valamint a tervezés időpontjában is meglévő) funkciója a „fürdő” funkció.

52. Az ajánlatkérő felhívta a figyelmet, hogy a kérelmező által idézőjelben hivatkozott „műemléki fürdő” kitétel NEM szerepel az M.1.1 alkalmassági minimumkövetelmény szövegezésében. A „műemléknek* minősülő fürdő** épület” kritérium sem önmagában, sem a kapcsolódó rendelkezésekkel együtt nem értelmezhető akként, hogy egy eredetileg kifejezetten fürdőnek tervezett, vagy időközben azzá vált olyan fürdőre vonatkozó tervezési szolgáltatásokat kell érteni alatta, ahol a műemléki minősítés megszerzésekor már fürdőként funkcionált volna az épület.

53. A kérelmezői álláspont, illetve az abban foglalt mondvacsinált – az ajánlati felhívásban meg nem található – követelmény továbbra is az alkalmassági követelmény szűkítő értelmezését adja, ami nem elfogadható. Az ajánlatkérő erre is tekintettel utasította el az előzetes vitarendezési kérelemben foglaltakat.

54. Az alapterülettel kapcsolatban az ajánlatkérő hivatkozott az ajánlattételi felhívásának azon előírására, hogy az „AK az egyértelműség érdekében rögzíti, miszerint az M.1.1) min.köv. szerinti területi értékek számításakor kalkulálandó az adott épület területe és az épülethez adott esetben kapcsolódó kültéri terület (pl. fürdő udvara is).” A nyertes ajánlattevő által hivatkozott nettó alapterület 3542 m². Az ajánlatkérőnek a benyújtott dokumentumokra és nyilatkozatokra tekintettel nem merült fel kétsége arra vonatkozóan, hogy a referencianyilatkozatban foglalt adat pontatlan lenne, különös tekintettel arra, hogy a nyertes ajánlattevő által csatolt tulajdoni lap alapján az ingatlan területe 4986 m², az érintett tervezési terület pedig korlátozódhat egy kisebb területre. Mindezt az ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelemre adott válaszában kifejtette.

55. A fentiek alapján az ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelemben foglalt referencia tárgyat képező épület méretére vonatkozó vélt jogsértést nem „negligálta”, hanem pontosan, az ajánlati felhívás megfelelő rendelkezésére is hivatkozással leírta, hogy mely adatok figyelembevételével és milyen alapon helyezkedett arra az álláspontra, hogy a nyertes ajánlattevő által bemutatott referencia a követelményének, és közelebbről az abban foglalt területi előírásnak megfelel.

56. A kérelmező által az érvelésében ez esetben is olyan többletkövetelményeket, illetve szűkítő feltételeket tulajdonít az ajánlatkérő M.1.1 alkalmassági követelményének, amelyek sem a minimumkövetelményből, sem a kapcsolódóan előírt részletszabályokból nem olvashatók ki. Az ajánlatkérőnek az ajánlati felhívás és a közbeszerzési dokumentumok előírásainak megfelelően, a jogszabályokban foglaltak szerint kell elbírálnia az egyes ajánlatokat. Ha az ajánlatkérő akár a műemléki tényező, akár a területi előírással kapcsolatos tényező esetében úgy járna el, ahogy azt a kérelmező a jogorvoslati kérelmében érveli, az lenne az ajánlatkérő álláspontja szerint visszaélészerű.

57. Az ajánlatkérő fenntartotta az azzal kapcsolatos értelmezést, hogy mi volt a követelménye pontos célja. Az udvarra vonatkozó ajánlatkérői előírás is egyértelmű, valamint világosan árulkodik arról, hogy potenciálisan milyen területű fürdő képezheti a referencia tárgyat. Tekintettel arra, hogy az ajánlatkérő szabályozta, miszerint a területi értékek számításakor kalkulálandó az adott épület területe és az épülethez adott esetben kapcsolódó kültéri terület (pl. fürdő udvara is), a kérelmező a jogorvoslati kérelemben foglalt feltételezésével elvitatja az ajánlatkérőtől a minimumkövetelményekhez fűzött részletszabályok alkotásának jogát, illetve tagadja, hogy ezek érvényesülnek az eljárás során.

A Döntőbizottság döntése és annak indokai

58. A Döntőbizottság rögzíti, hogy az ajánlatkérő tárgyi közbeszerzési eljárását 2025. április 8. napján indította meg, ezért a jogorvoslati kérelemben foglaltakra a Kbt. ezen időpontban hatályos rendelkezései az irányadók, míg a jogorvoslati eljárás lefolytatására a jogorvoslati kérelem benyújtása idején, azaz a 2025. augusztus 25. napján hatályos Kbt. eljárásjogi rendelkezései az irányadók.

59. A Döntőbizottság a döntése meghozatala során az alábbi jogszabályi rendelkezésekre volt figyelemmel.

A Kbt. 2. § (7) bekezdés első mondata szerint:

(7) E törvény szabályaitól csak annyiban lehet eltérni, amennyiben e törvény az eltérést kifejezetten megengedi.

A Kbt. 69. § (1) és (2) bekezdései szerint:

(1) Az ajánlatok és részvételi jelentkezések elbírálása során az ajánlatkérőnek meg kell vizsgálnia, hogy az ajánlatok, illetve részvételi jelentkezések megfelelnek-e a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

(2) Az ajánlatkérő köteles megállapítani, hogy mely ajánlat vagy részvételi jelentkezés érvénytelen, és hogy van-e olyan gazdasági szereplő, akit az eljárásból ki kell zárni. Az ajánlatkérő a bírálat során az alkalmassági követelmények, a kizáró okok és a 82. § (5) bekezdése szerinti kritériumok előzetes ellenőrzésére köteles az egységes európai közbeszerzési dokumentumba foglalt nyilatkozatot elfogadni, valamint minden egyéb tekintetben a részvételi jelentkezés és az ajánlat megfelelőségét ellenőrizni, szükség szerint a 71–72. § szerinti bírálati cselekményeket elvégezni.

73. § (1) Az ajánlat vagy a részvételi jelentkezés érvénytelen, ha

d) az ajánlattevő vagy részvételre jelentkező nem felel meg a szerződés teljesítéséhez szükséges alkalmassági követelményeknek, vagy nem igazolta megfelelően a követelményeknek való megfelelést;

60. A Döntőbizottság megállapította, hogy a kérelmező a 2. kérelmi elemben azt kifogásolja, hogy a nyertes ajánlattevő (illetve a kapacitás biztosító) által az M.1.1 műszaki szakmai alkalmassági követelményre bemutatott referenciája nem felel meg az ajánlatkérő által előírt feltételeknek azon okból, hogy a Gyulai Várfürdő esetén a műemlékké nyilvánítás időpontjában (műemléki nyilvántartás szerint 1954. és 1958., tulajdoni lap szerint 1960.) a funkciója még lovarda volt, csak később (1965-ben) alakítottak ki benne fürdőt, így a fürdő funkciója az épületnek nem műemlék.

61. Az ajánlatkérő a következőket írta elő ekörben:

„Alkalmatlan az ajánlattevő, ha nem rendelkezik [...] olyan [...] referenciával, M.1.1) amely kiterjedt összesen legalább 2000 m² területű műemléknek* minősülő fürdő** épülethez kapcsolódó kivitelezési tervek elkészítésére [...].

AK [...] rögzíti, miszerint a tervezés lehetséges köre kiterjedhet új (az adott követelmény szerint) épület/építmény tervezésére, átépítésére, felújítására, műemléki rekonstrukcióra.”

Az ajánlatkérő a „műemlék” és a „fürdő” fogalmakat az alábbiak szerint rendelte értelmezni:

„műemlék*: Magyarországi műemlék vonatkozásában a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 82. pontja szerinti fogalom értendő ez alatt. A 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 34. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel AK hivatkozik rá, miszerint, ha az alkalmasság igazolásához nem Magyarországon teljesített korábbi építési beruházás kerül ismertetésre, műemlék alatt az adott ország jogrendje szerinti műemléki vagy azzal egyenértékű besorolást kell érteni.

fürdő**: A közhasználatú fürdők létesítéséről és üzemeltetéséről szóló 510/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet 2. § 22. pontja alapján jelenleg 1-es típusú közhasználatú fürdőnek minősülő létesítmény értendő ez alatt („a települések fürdői, sportuszodák, tanuszodák csecsemőúszást és kisgyermekes gyógyászati foglalkozását biztosító uszodák, gyógyfürdők, élményfürdők, vízi és aquaparkok, amelyben a vízzel kapcsolatos tevékenység a fő használati mód, vagy a fő

használati mód mellett van jelen, olyan módon, hogy a felhasználók számára önálló szolgáltatásként is igénybe vehető”).

Az ajánlatkérő az alapterülettel kapcsolatban is adott meg értelmező rendelkezést akként, hogy a 2000 m² alapterületbe beleszámítandó az épülethez adott esetben kapcsolódó kültéri terület, pl. fürdő udvara is.

62. A kérelmező hivatkozott arra a joggyakorlatra, hogy a Kbt. és a kapcsolódó alkalmassági követelmények értelmezése során a szűkítő értelmezés elve érvényesül. A Döntőbizottság előre bocsájtja, hogy a szűkítő értelmezést a Kbt. általános szabályai alóli felmentést vagy könnyítést megengedő szabályok alkalmazásának feltételei körében tekinti kialakult joggyakorlatnak, az alkalmassági feltételek vonatkozásában a jelenlegi joggyakorlat ezzel éppen ellentétes, jogsértőnek tekinti az alkalmassági feltételek utólagos, az ajánlattevőket hátrányosan érintő utólagos szűkítő értelmezését.

63. A Döntőbizottság megvizsgálta az ajánlatkérő M.1.1 műszaki szakmai alkalmassági előírását, és azt állapította meg, hogy az négy konjunktív feltételt tartalmaz: a referenciának

- kiviteli tervek készítésére kell vonatkoznia
- amely műemléknek minősülő
- fürdő épülethez kell kapcsolódnia
- amelynek alapterülete legalább 2000 m²

64. A kérelmező szerint ezekből az következik, hogy a referenciaként bemutatott épületnek már a műemléki védelemben vétel időpontjában is fürdőként kellett üzemelnie.

Az ajánlatkérő jogszabályi hivatkozással egyértelműen meghatározta, hogy mit ért műemlék épület és fürdő alatt. A kérelmező által sem vitatottan a bemutatott referencia a mai állapotában egyenként megfelel mindkét kitételnek, azaz a funkciója fürdő és egyben műemlék épület is, azonban szerinte mégsem elégíti ki az ajánlatkérői elvárást, mert a műemléki védelemben vétel időpontjában a funkciója nem fürdő volt, így a fürdő funkció és az azokhoz kapcsolódó épített elemek (medencék, új épületrészek, stb.) nem kaptak műemléki védelmet.

65. A Döntőbizottság véleménye szerint az ajánlatkérő előírásából nem olvasható ki az a követelmény, hogy a műemlékké nyilvánításnak ki kell terjednie a fürdő funkcióra is, különös tekintettel az ajánlatkérő által a felhívásban megadott azon megengedő előírás értelmezésére, hogy a tervezés lehetséges köre kiterjedhet új épület/építmény tervezésére is, amellyel kapcsolatban eleve kizárt lenne a műemléki védelemben vételkor műemléki státusz megléte.

66. Ahogyan a kérelmező is kifejti, a műemlékké nyilvánítás kiterjedhet egy teljes ingatlanra, annak egy részére, az ingatlanon található egyes épületekre, vagy épület részekre (pl. homlokzat), akár csak egyes épület szerkezetekre, díszítő elemekre is, de nem az épület funkcióját nyilvánítják műemlékké, hanem a fizikailag megjelenő értékeket. A műemléki nyilvántartásban a „védett örökségi érték neve” rovatban a feltüntetett „lovarda” kifejezés nem a lovarda funkció műemléki védelmét jelenti, hanem az ingatlanon belül a védett épület beazonosítását, ami a történeti adatok szerint lovarda volt, azaz a jelentése annyi, hogy az ingatlanon belül a védett érték az egykori lovarda épülete.

A műemlék épületek fenntartható üzemeltetése érdekében bevett gyakorlat a védett épület új rendeltetéssel való felújítása, átépítése, ami szakszerű tervezés és kivitelezés esetén a műemléki értéket nem érinti (lásd például egykori lakó kastélyok múzeumként, szállodaként vagy kulturális térként való hasznosítása).

67. A Döntőbizottság a fentiek alapján megállapította, hogy az ajánlatkérő részletes és az értelmezést is elősegítő M.1.1 alkalmassági előírásaiból közvetlenül nem olvasható ki a kérelmező által állított követelmény, és a fennálló joggyakorlatra tekintettel nem értelmezhető az előírás az ajánlattevőket hátrányos helyzetbe hozó szűkített módon.

68. A kérelmező alapterületre vonatkozó kifogása, miszerint csak a szűken vett, műemlékké nyilvánított épület alapterülete vehető figyelembe az alkalmassági követelményben megadott alapterület számítása során, nyilvánvalóan nem helytálló, mivel az ajánlatkérő explicite leírta az alapterület számításának értelmező rendelkezéseként, hogy az épülethez tartozó külső terület, udvar is beleszámítandó az elvárt értékbe. Azt, hogy ez az előírása mennyiben jogszerű, már nem támadható, tekintettel a lejárt ajánlattételi határidőre és ezzel a kérelmező ezzel kapcsolatos jogorvoslati lehetőségének elenyészésére.

69. A Döntőbizottság a fentiek alapján megállapította, hogy a 2. kérelmi elem a Kbt. 165. § (2) bekezdés a) pont szerint alaptalan, ezért a Döntőbizottság elutasította azt.

70. A Döntőbizottság rámutat, hogy a kérelmező a 2025. szeptember 17. napján kelt nyilatkozatával visszavonta az 1. és a 3. kérelmi elemeket.

71. A Kbt. 151. § (7) bekezdése alapján a kérelmező az eljárás megindítására irányuló kérelmét vagy annak egyes kérelmi elemeit az érdemi határozat [165. §] meghozataláig visszavonhatja.

72. A Kbt. 145. § (1) bekezdése szerint a Közbeszerzési Döntőbizottság eljárására az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) rendelkezéseit kell alkalmazni e törvény, valamint az e törvény felhatalmazása alapján alkotott végrehajtási rendelet kiegészítő vagy eltérő rendelkezéseinek figyelembevételével.

73. Az Ákr. 47. § (1) bekezdés c) pontja szerint a hatóság az eljárást megszünteti, ha az eljárás okafogyottá vált.

74. A Döntőbizottság a fentiek alapján megállapította, hogy a kérelmező a jogorvoslati eljárás megindítása után visszavonta jogorvoslati kérelme 1. és 3. kérelmi elemeit, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint azok okafogyottá válnak. A Döntőbizottság az 1. és a 3. kérelmi elemek tekintetében megszüntette a jogorvoslati eljárást.

75. A Kbt. 151. § (8) bekezdése szerint, ha a Közbeszerzési Döntőbizottság a jogorvoslati kérelmet visszautasítja vagy a jogorvoslati eljárást megszünteti, az igazgatási szolgáltatási díj a kérelmezőnek visszajár.

76. A Kbt. 151. § (9) bekezdés harmadik mondata szerint az alaptalan kérelem esetében a díj nem kerül visszatérítésre, a kérelmező viseli az igazgatási szolgáltatási díjat.

77. A kérelmező 2.000.000.-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetését igazolta, így az egy kérelmi elemre eső igazgatási szolgáltatási díj összege 666.666.-Ft. A visszavont 1. és 3. kérelmi elemekre figyelemmel az igazgatási szolgáltatási díjból 1.333.334.-Ft visszajár a kérelmező részére, amelynek a kérelmező részére történő megfizetéséről a Döntőbizottság rendelkezett.

Az alaptalan 2. kérelmi elemre eső 666.666.-Ft igazgatási szolgáltatási díj nem kerül visszatérítésre, az a kérelmező terhén marad.

78. A Döntőbizottság hatásköre és illetékessége a Kbt. 145. § (2)-(5) bekezdésein alapul.

79. A Döntőbizottság a költségek viseléséről a Kbt. 145. § (1) bekezdés alapján alkalmazandó az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 125. § (1) bekezdés szerint rendelkezett.

80. 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 Kp. 13. § (3) bekezdésének a) pont aa) alpontja szerint a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes. A jogi képviselet a Kp. 27. § (1) bekezdésének b) pontja 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, 2025. október 13.

Dr. Petró Szilvia sk
közbeszerzési biztos
a tanács elnöke

Bán János sk
közbeszerzési biztos

Dr. Kéri Krisztina sk
közbeszerzési biztos

A kiadmány hitelül:

Kovács Krisztián
titkárságvezető

Kapják:

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