



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

---

**Az ügy iktatószáma:** D.421/20/2022.

**A tanács tagjai:** Dr. Andriska Szilvia közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke, Gulyás Richárd közbeszerzési biztos, Pulainé Dr. Horváth Hajnalka közbeszerzési biztos

**A kérelmező:** Agrotax Mezőgazdasági Ingatlan Értékelő és Informatikai Kft.

(Győr, Vízűkör u. 4.A.)

**A kérelmező képviselője:**

Dr. Perczel Zsófia ügyvéd

(Budapest, Mészáros u. 58/A. 4. em.)

**Az ajánlatkérő:**

Nemzeti Földügyi Központ

(Budapest, Bosnyák tér 5.)

**Az ajánlatkérő képviselője:**

Dr. Pongor Dániel felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó

**A beszerzés tárgya, értéke:** Ingatlanok értékbecslése 2022 (EKR001442412022) - 400.000.000.-Ft

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 a jogorvoslati kérelem első eleme tekintetében megállapítja, hogy az ajánlatkérő megsértette a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 65. § (3) bekezdését.

A Döntőbizottság a jogorvoslati kérelem második eleme tekintetében megállapítja, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 50. § (4) bekezdését.

A Döntőbizottság megsemmisíti az ajánlatkérő ajánlati felhívását, a további közbeszerzési dokumentumokat, valamint a közbeszerzési eljárásban ezt követően hozott valamennyi döntését.

A Döntőbizottság az ajánlatkérővel szemben 2.000.000.-Ft, azaz kettőmillió 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 kötelezi az ajánlatkérőt, hogy a határozat kézbesítésétől számított 8 napon belül fizessen meg a kérelmező részére 300.000.-Ft, azaz háromszázezer forint igazgatási szolgáltatási díjat.

A Döntőbizottság felhívja a Közbeszerzési Hatóság Titkárságát, hogy 1.700.000.-Ft, azaz egymillió-hétszázezer forint igazgatási szolgáltatási díjat térítsen vissza a kérelmező részére a határozat kézbesítését követő 8 napon belül.

A jogorvoslati eljárás során felmerült további költségeiket az ügyfelek maguk viselik.

A határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozat ellen a Fővárosi Törvényszék előtt közigazgatási per indítható annak kézbesítésétől számított tizenöt napon belül. A keresetlevelet a 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 2022. október 7-én a Kbt. Második része szerinti nyílt közbeszerzési eljárást indított a bevezető részben megjelölt „Ingatlanok értékbecslése 2022” tárgyban nettó 400 millió keretösszeg erejéig.

2. Az ajánlati felhívás jogorvoslat szempontjából releváns részei:

„II.2.4) A közbeszerzés ismertetése:

Ellátandó feladatok: Ingatlan értékbecslői (a továbbiakban: ÉB) feladatok ellátása, amelynek során a nyertes AT-nek el kell végezni az AK által meghatározott ingatlanok: - forgalmi ÉB-t, - annak felülvizsgálatát, - annak aktualizálását, - gazdasági számítások elvégzését, - amortizációs költségek, bérleti díjak meghat-t - statisztikai alapú értékmeghat-t.

Feladat: hozzávetőlegesen 7000 db ingatlannal kapcsolatos ÉB-i feladatok. AK rögzíti, hogy a tényleges megrendelés a nyertes AT által megajánlott árak, az ellátandó feladatok jellegétől és a keretösszeg arányától függően változhat.

Az érintett ingatlanok művelési ágának és művelési ágankénti hozzávetőleges darabszámának meghatározása: 1. szántó, 2600 db; 2. rét, 1000 db; 3. legelő, 1000 db; 4. szőlő, 400 db; 5. kert, 300 db; 6. gyümölcsös, 200 db; 7. nádas, 25 db; 8. erdő, 1000 db; 9. fásított terület, 200 db; 10. halastó, 25 db; 11. művelési ág alól kivett terület, 250 db.

A szerz. során a fenti db számok a tényleges igényektől függően fognak változni. Az egyes megrendelések olyan ingatlanokat is érinthetnek, amelyek a fentiek kombinációja.

AK a létrejövő szerz. keretében nyertes AT-től igazságügyi szakértői vélemények lektorálását, elkészítését is megrendelheti.

AK rögzíti, hogy a szerz. alapján megrendelésre kerülő ÉB-k és egyéb feladatok különösen, de nem kizárólagosan az alábbiak miatt kerülhetnek megrendelésre:

- A 2020. évi LXXI. törvény 25. §-a alapján bekerülő vagyonelemekkel kapcsolatos eljárás. 26 § (1) bekezdés alapján a tulajdonosi joggyakorló a tul. szerzést követő 60 napon belül elvégezteti az ingatlan ÉB-t és az annak során megállapított értékről nyilvántartást vezet - 2013. évi CCXII. törvény - XVIII. Fejezet átmeneti rendelkezések 108/L. § alapján. Az NFK a kérelem beérkezését követő 15 napon belül tájékoztatja a kérelmezőt arról, hogy a 108/K § alapján mekkora összegű kompenzációra jogosult - ingatlanok megosztása és / vagy telekhatár

rendezése, - ingatlan művelési ágának visszaállítás esetén a visszaalakítási költség, helyreállítási költség meghatározása érdekében, - beruházással érintett ingatlanok ÉB-e, - felépítményes ingatlanok ÉB-e, - telepítménnyel érintett ingatlanok értékelése, - egyedi értékesítési folyamatok, - normál értékesítési folyamatok, - végrehajtási vagy felszámolói becsértékek felülvizsgálata - korábbi ÉB-k és szakértői vélemények felülvizsgálata - ingatlanok eladásával vagy csere útján történő hasznosítására vonatkozó döntés megalapozásához (lásd 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését).

ÉB-k jogszabályi alapjai: a nemzeti Földalapba tartozó földrészetek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI.17) Korm. rendelet (a továbbiakban: 262/2010. Korm. rendelet) és a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet (a továbbiakban 54/1997. FM rendelet).

A 262/2010. Korm. rendelet alapján: Nem kötelező helyszíni szemle lefolytatása a kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmazó földrészlet értékesítését megalapozó ÉB elkészítéséhez, ha a földrészletben a Magyar Állam tulajdonrésze nem haladja meg a 10 hektárt.

Minden más termőföldnél az ÉB-nek helyszíni szemlén alapul ahol az ÉB-i szakértő a helyszínen ellenőrzi és rögzíti a valós állapotot, s azt összehasonlítja az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett adatokkal. Üzemtervezett erdőknél fafajonként és termőhelytípusonként ellenőrzi a szakértő a valós állapotot és azt összeveti az erdő leíró lapokon feltüntetett adatokkal, szükség esetén, ha eltérést talál, indoklással módosítja azokat.

Keretösszeg:

AK a szerz., alapján max. 400 m HUF + ÁFA összeghatárig jogosult megrendeléseket leadni, amely keretösszeg 90 %-ának a kimerítésére vállal kötelezettséget. További információk a közbeszerzési dokumentációban.”

Karakterkorlátozás miatt az AF II.2.4) folytatásaként az AF II.2.14) az alábbiakat is tartalmazta:

„AK felhívja a figyelmet, hogy ingatlanokkal kapcsolatos értékbecslési feladatot rendel meg, úgy a teljesítési határidő az adott eseti megrendelésben az érintett ingatlanok darabszáma figyelembevételével az alábbiak szerint alakul:

- 0-100 db ingatlan esetén a Teljesítési Határidő maximum 10 nap;
- 101-500 db ingatlan esetén a Teljesítési Határidő maximum 20 nap;
- 501-1000 db ingatlan esetén a Teljesítési Határidő maximum 30 nap;
- 1000 fölött ingatlan esetén a Teljesítési Határidő maximum 60 nap.

További információk a közbeszerzési dokumentációban.”

„III.1.3) Műszaki, illetve szakmai alkalmasság

[...]

Alkalmassági minimumkövetelmény(ek):

M.1. Alkalmatlan az ajánlattevő amennyiben nem rendelkezik az eljárást megindító felhívás feladásának napjától visszafelé számított 36 hónapban az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően teljesített alábbi referenciával:

M.1.1. legalább 3100 db szántó és / vagy rét és / vagy legelő besorolású ingatlannal kapcsolatos (azzal, hogy a 10 ha fölötti ingatlanok esetében helyszíni bejárással és szemlével megvalósuló) ingatlan forgalmi értékbecslési feladat ellátására vonatkozó referenciával, amely darabszám legalább 50 %-a 60 napos időtartamon belül került megrendelésre és maradéktalanul teljesítésre;

M.1.2. legalább 800 db erdő és / vagy fásított terület besorolású ingatlannal kapcsolatos helyszíni bejárással és szemlével megvalósuló ingatlan forgalmi értékbecslési feladat ellátására vonatkozó referenciával, amelyből darabszám 50 %-a 60 napos időtartamon belül került megrendelésre és maradéktalanul teljesítésre;

M.1.3. legalább 200 db szőlő besorolású ingatlannal kapcsolatos helyszíni bejárással és szemlével megvalósuló ingatlan forgalmi értékbecslési feladat ellátására vonatkozó referenciával;

M.1.4. legalább 100 db gyümölcsös besorolású ingatlannal kapcsolatos helyszíni bejárással és szemlével megvalósuló ingatlan forgalmi értékbecslési feladat ellátására vonatkozó referenciával;

M.1.5. legalább 10 db halastó besorolású ingatlannal kapcsolatos helyszíni bejárással és szemlével megvalósuló ingatlan forgalmi értékbecslési feladat ellátására vonatkozó referenciával. [...]"

3. Az ajánlatkérő közbeszerzési dokumentációt is készített, melynek részét képezte a szerződéstervezet, a műszaki leírás, az ajánlott nyilatkozatminták és az árazatlan költségvetés is. Az árazatlan költségvetésben az ajánlatkérő által meghatározott különféle művelési ágú és területnagyságú ingatlanok értékbecslésére kellett az ajánlattevőknek megajánlást tenniük. Az árazatlan költségvetés 32. tétele az alábbiakat tartalmazza:

Feladat és mértékegység	Feladat összetettsége (1 az egyszerű a bonyolult)	Előfordulási gyakoriság (1 az a ritka a 10 a gyakori)	Súlyszám	Megajánlás	Súlyozott ellenérték (nettó Ft)
32. Statisztikai alapú érték meghatározás ellenértéke helyszíni szemle nélkül (nettó Ft / ingatlan)	4	8	32	..... + ÁFA / ingatlan	..... Ft

4. A kérelmező 2022. október 26-án előzetes vitarendezési kérelmet nyújtott be, amelyben három kérelmi elemet jelölt meg, melyek közül az 1-2. kérelmi elem releváns a jogorvoslati eljárás szempontjából.

Az 1. kérelmi elemben a Kbt. 50. § (4) bekezdése megsértését kifogásolta az árazatlan költségvetéssel kapcsolatosan. Hivatkozott arra, hogy egyértelműen a közbeszerzés tárgyát képező feladat az olyan kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmazó földrészlet forgalmi értékbecslése, amelyben a Magyar Állam tulajdonrésze nem haladja meg a 10 hektárt, és ezért a 266/2010. Korm. rendelet alapján a földrészlet értékesítését megelőző értékbecslés elkészítéséhez nem szükséges helyszíni szemle lefolytatása, ugyanakkor az árazatlan költségvetési kiírás nem tartalmaz olyan költségvetési sort, amely lehetővé tenné az ajánlattételt az olyan 0-10 ha nagyságú kizárólag szántó, rét vagy legelő alrészletet tartalmazó terület forgalmi értékbecslésének ellenértékére, amely esetében a forgalmi értékbecslés nem helyszíni szemléhez kötött. Kérte az ajánlatkérőt, hogy a megfelelő ajánlattétel érdekében illesszen be az árazatlan költségvetésbe olyan sort, ami lehetővé teszi az olyan földrészletek értékbecslésének árazását, amely nem kötött helyszíni szemléhez.

A 2. kérelmi elemben – a jogorvoslati kérelemmel megegyezően – azt kifogásolta, hogy az ajánlati felhívás III.1.3) M.1. alkalmassági minimumkövetelmény körében előírt korábbi referenciák a Kbt. 65. § (3) bekezdésébe ütköző módon több okból is súlyosan versenykorlátozóak.

5. Az ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelemre 2022. október 28-án megküldött válaszában az 1. kérelmi elemet elutasította, hivatkozott arra, hogy az árazatlan költségvetés 32. sorszámú tétele a statisztikai alapú érték meghatározás alkalmazandó abban az esetben, amikor nem kerül sor helyszíni szemlére. (32. Statisztikai alapú érték meghatározás ellenértéke helyszíni szemle nélkül nettó Ft/ingatlan). Az ajánlatkérő álláspontja szerint az árazatlan költségvetés összhangban van az ajánlati felhívás II.2.4) pontja szerinti teljes mennyiséggel és a műszaki leírással, így az ajánlattevők képesek ajánlati árat meghatározni azon ingatlanok

vonatkozásában is, amelyek helyszíni szemléhez kötöttek, és azok vonatkozásában is, amelyek esetében statisztikai értékbecslés elvégzésére van lehetőség, helyszíni szemle lefolytatása nélkül.

A 2. kérelmi elemet szintén elutasította, hivatkozással arra, hogy hozzávetőlegesen 7000 db ingatlan értékbecslést kíván megrendelni, az ajánlati felhívás III.1.3) M.1. alkalmassági minimum követelményben meghatározott 4210 db értékbecslés a lehívási kötelezettséggel terhelt mennyiség 66,82%-a, amely 75% alatt van, így megfelel a Kbt. 65. § (3) és (5) bekezdésének. Az egyes művelési ágak vonatkozásában előírt alkalmassági minimumkövetelmény a lehívási kötelezettséggel terhelt megrendelendő mennyiség vonatkozásában minden művelési ág esetében 75% alatt van, így teljes mértékben megfelel a Kbt. 65. § (3) és (5) bekezdésének. Az alkalmassági minimum követelményben előírt 60 napos határidővel kapcsolatban kiemelte, hogy az nem csupán a kérelemben hivatkozott jogszabály miatt szükséges, hanem az ajánlati felhívásban ismertetett határidők miatt is, amelyek esetében fontos rögzíteni, hogy bármely megrendelés esetén legfeljebb 60 nap áll rendelkezésre a teljesítésre, de ennél jellemzően rövidebb teljesítési határidők lesznek.

6. A kérelmező 2022. október 27-én kiegészítő tájékoztatás kéréssel fordult az ajánlatkérőhöz, melyre az ajánlatkérő 2022. október 28-án küldte meg a válaszait.

Az 1. kérdésben a kérelmező az árazatlan költségvetés 32. sorában szereplő statisztikai alapú érték meghatározásra vonatkozóan tett fel kérdést. Utalt arra, hogy a statisztikai alapú érték meghatározást az ajánlatkérő által hivatkozott jogszabályok nem definiálják (nem is tartalmazzák) és annak módszerére vonatkozóan semmilyen megállapítást nem tartalmaznak, továbbá erre vonatkozóan sem az ajánlati felhívás, sem a műszaki leírás, sem a szerződés tervezet nem tartalmaz semmilyen információt, kérte, hogy az ajánlatkérő adjon arról tájékoztatást, hogy a statisztikai alapú érték meghatározás feladatot a vállalkozónak milyen szabályok alapján és milyen módszerrel/módszerekkel kell elvégezni.

Válasz:

Az ajánlatkérő rögzítette, hogy a statisztikai alapú érték meghatározás során a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletben (a továbbiakban: 54/1997. FM rendelet) rögzítettek szerint kell eljárni azzal, hogy a hivatkozott jogszabályban rögzített módszerektől annyiban lehet eltérni, amennyiben az a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 262/2010. Korm. rendelet) alapján indokolt [így pl. a 262/2010. Korm. rendelet 4. § (2b) bekezdése értelmében nem kötelező helyszíni szemle lefolytatása a kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmazó földrészlet értékesítését megalapozó értékbecslés elkészítéséhez, ha a földrészletben a Magyar Állam tulajdonrésze nem haladja meg a 10 hektárt, (amelyből következik, hogy az 54/1997. FM rendeletben rögzített ingatlan értékbecslési módszerek helyszíni szemle lefolytatása nélkül alkalmazandóak (azzal, hogy a 262/2010. Korm. rendeletben rögzített vonatkozó kivételeket is megfelelően figyelembe kell venni)].

A 2. kérdés arra vonatkozott, hogy azon értékbecslési feladatok során, amikor a 262/2010. Korm. rendelet alapján nem kötelező a helyszíni szemle lefolytatása, a helyszíni szemle alóli mentesítés értelmezhető-e úgy, hogy a statisztikai alapú érték meghatározást kell alkalmazni. Amennyiben a fenti kérdésre a válasz nemleges, kérte a kérelmező annak megerősítését, hogy azon értékbecslési feladatok elvégzése során is, amikor a 262/2010. Korm. rendelet alapján nem kötelező a helyszíni szemle lefolytatása, az értékbecslési feladatot az 54/1997. FM rendelet szerint kell elvégezni, mind a piaci összehasonlító adatok elemzésén, mind a hozamszámításon alapuló módszerek szerint, és ezek összevetésével kell meghatározni az adott ingatlan forgalmi értékét.

Válasz: Ajánlatkérő válasza igen, (részletek az 1. számú kérdésre adott válaszban).

A 3. kérdés arra vonatkozott, hogy az árazatlan költségvetési kiírás 1. és 3. sorok szerinti tételei „1. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 0-20 ha nagyságú rét, legelő vagy szántó esetében helyrajzi számonként, helyszíni szemléhez kötött (nettó Ft/ingatlan) 3. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 0-20 ha nagyságú egy helyrajzi számon belül különböző művelési ágba tartozó területek esetében, helyszíni szemléhez kötött nettó Ft/ingatlan) alapján a 0-10 ha közötti rét, legelő vagy szántó esetében, továbbá a 0-10 ha közötti egy helyrajzi számon belül különböző művelési ágba tartozó területek esetében is kötelező helyszíni szemle. Ugyanakkor az ajánlatkérő a 262/2010 Korm. rendeletre történő hivatkozással egyértelműen arra utal, hogy nem kötelező helyszíni szemle lefolytatása a kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmazó földrészlet értékesítését megalapozó értékbecslés elkészítéséhez, ha a földrészletben a Magyar Állam tulajdonrésze nem haladja meg a 10 hektárt. Kérte az ellentmondás feloldását, és annak egyértelművé tételét, hogy a forgalmi értékbecslési munkák során (költségvetési kiírás 1-30 sorok, ideértve az 1. és 3. sorokat is) a helyszíni szemle lefolytatása minden esetben kötelező, függetlenül attól, hogy az adott földrészlet vonatkozásában a 262/2010. Korm. rendelet fent hivatkozott rendelkezése alapján a helyszíni szemle lefolytatása nem lenne kötelező. Illetve ha a helyszíni szemle lefolytatása nem kötelező, kerüljön sor a költségvetési kiírás olyan módosítására, hogy külön lehessen árazni azokat az értékbecslési feladatokat, amikor a 0-10 ha közötti rét, legelő vagy szántó esetében és a 0-10 ha közötti egy helyrajzi számon belül különböző művelési ágba tartozó területek esetében a 262/2010. Korm. rendelet alapján az értékbecslés során a helyszíni szemle alkalmazása nem kötelező.

Válasz: Ajánlatkérő megvizsgálta a feltett kérdést, és megállapította, hogy nincsen ellentmondás a hivatkozott rendelkezések között, a 262/2010. Korm. rendeletben rögzített kivételekre tekintettel, amelyek esetében van, hogy 10 hektár alatti szántó, rét, illetve legelő esetében is kötelező helyszíni szemlét lefolytatni. A költségvetési kiírás módosítása nem indokolt, mivel azon 10 hektár alatti ingatlanok esetében, ahol helyszíni szemle lefolytatása kötelező ott a költségvetés megfelelő alapterületű tételét kell majd alkalmazni (pl. olyan 10 hektár alatti szántó, rét, illetve legelő esetén, ahol helyszíni szemle lefolytatása kötelező ott a költségvetés 1. sorszámú költségvetési tételét kell majd alkalmazni).

A 4. kérdés során a kérelmező annak megerősítését kérte, hogy az árazatlan költségvetési kiírás 1-30. soraiban meghatározott forgalmi értékbecslési feladatokat az 54/1997. FM rendelet szerint kell elvégezni, mind a piaci összehasonlító adatok elemzésén, mind a hozamszámításon alapuló módszerek szerint, és ezek összevetésével kell meghatározni az adott ingatlan forgalmi értékét.

Válasz: Az ajánlatkérő a felvetést megerősítette azzal, hogy a közbeszerzési dokumentum mellékletét képező szerződéstervezet 8.1. pontja értelmében: „A Vállalkozó teljesítése minden tekintetben meg kell, hogy feleljen a jelen Szerződésben, valamint a jelen Szerződés mellékleteiben, és amennyiben ilyen irányadó, úgy kötelező szabványoknak vagy más kötelező jellegű előírásban meghatározott követelményeknek, továbbá a vonatkozó jogszabályoknak.”

7. A kérelmező 2022. november 2-án újabb kiegészítő tájékoztatás kéréssel fordult az ajánlatkérőhöz, melyben a statisztikai alapú érték meghatározás fogalmának további pontosítását kérte. Az általa feltett 5 kérdés keretében kívánta tisztázni, hogy amennyiben a statisztikai alapú érték meghatározáshoz szükséges az FM rendelet 2. sz. melléklete szerinti a forgalmi érték hozamszámításon alapuló módszerének alkalmazása is, akkor segítsen az ajánlatkérő abban, hogy az ezen módszer szerinti képlet használatához milyen adatok használhatók fel.

Az ajánlatkérő a 2022. november 2-án benyújtott kiegészítő tájékoztatáskérésre nem küldte meg a válaszait.

8. Az ajánlatkérő a jogorvoslati eljárás során megküldte a Nemzeti Földügyi Központ elnökének 9/2019. (X.01.) NFK utasítását a Nemzeti Földügyi Központ értébecslési tevékenységének eljárási rendjéről, melynek melléklete az értébecslési tevékenység eljárásrendjét a következőképpen szabályozza:

„[...]”

II. fejezet

II/2. Értébecslés típusai

A következő típusú értébecslések kerülhetnek megrendelésre:

- Elsődleges értébecslés (beküldési határidő: szerződés szerinti 15 munkanap, esetenként egyedi határidő megadásával)  
Helyszíni szemlével egybekötött értébecslés – értékesítés, földcsere, ellenérték fejében történő felajánlás, telekalakítás, egyéb esetekben
- Egyszerűsített (statisztikai alapú) értékmeghatározás (beküldési határidő: szerződés szerinti 15 munkanap)  
Lentebb részletezve (IV. fejezet)
- Értébecslés aktualizálás (beküldési határidő: szerződés szerint 15 munkanap)  
Elsődleges értébecslés érvényességi idejének lejártja (180 nap) esetén rendelhető – az eredeti értébecslés dátumától számított 2 éven belül aktualizálható egy értébecslés
- Felülvizsgálat (beküldési határidő: szerződés szerinti 15 munkanap)  
Külső szakértők által készített értébecslések felülvizsgálata, egyéb esetek

[...]

IV. fejezet

Földterületek egyszerűsített értékmeghatározására vonatkozó szabályok

Az egyszerűsített értékmeghatározás célja

Az elsődleges cél az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása helyszíni szemle nélkül (talajérték).

Az egyszerűsített statisztikai értékmeghatározás nem helyettesíti az értébecslési szakvéleményt, tájékoztató jellegű értékmeghatározás, mivel kizárólag talajértéket tartalmaz.

A piaci érték számítása realizált adásvételi adatbázis alapján történik három darab adat felhasználásával. Amennyiben az adatbázis nem tartalmaz kellő számú adatot, akkor kínálati adatok is felhasználhatók. Az ingatlan jellemzőinek feltárása a rendelkezésre álló dokumentumok, valamint a Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer ([www.mepar.hu](http://www.mepar.hu)) használatával történik.

Az értékelés során piaci összehasonlító módszer alapján átlag szántó alapár alkalmazásával kerül meghatározásra az ingatlan értéke. Rét, legelő (gyep) erdő, nádas és egyéb művelési ágak esetében művelési ág szerinti szorzó kerül alkalmazásra.

A szőlő, gyümölcsös, erdő művelésű területeknél a telepítmény/faállomány értéke nem kerül meghatározásra.

Az egyszerűsített értékmeghatározás a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletnek nem mindenben felel meg, ezért nem minősül értékelési szakvéleménynek, továbbá nem minősül igazságügyi szakértői szakvéleménynek. Az egyszerűsített értékmeghatározás az ingatlan előzetes értékmeghatározására alkalmazható a Nemzeti Földügyi Központ döntésének elősegítésére (elővásárlási jog gyakorlása, közfoglalkoztatási program, ingyenes földfelajánlás).

[...]

Az egyszerűsített értékmeghatározás módszertana

Az ingatlan elhelyezkedését a térképen a mepar.hu internetes adatbázis alapján határozza meg a külsős értébecslő szakértő, megvizsgálja az NFK által küldött helyszíni szemlelapok tartalmát, az ingatlan belterülettől való távolságát, a környezetben található ingatlanok jellemző

hasznosítását. A piaci érték meghatározása során megvizsgálja az értékbecslést megelőző három évben kötött adásvételi tranzakciókat az adott településen és annak közvetlen környezetében. Az adásvételi adatokat tartalmazó adatbázis a NAV által kezelt adatbázis. Megkeresi az aktuális, internetes felületen (hirdetmeny.magyarorszag.hu) megtalálható hirdetményeket és a hasonló ingatlanok kínálati hirdetéseit.

Fentiek figyelembevételével és az adott ingatlan ismert paramétereinek korrigálásával határozza meg az adott ingatlan piaci értékét. A piaci érték meghatározása jelen esetben szemle nélkül történik, így egy esetleges szemlén tapasztalható értéket befolyásoló tényezők (pl: belvíz, terepviszonyok, ingatlanon található árok stb.) következtében eltérhet a forgalmi érték.”

## **A jogorvoslati kérelem és a kérelmező észrevételei**

9. A kérelmező 2022. november 2-án jogorvoslati kérelmet nyújtott be, amelyben kettő kérelmi elemet jelölt meg. A kérelmező a megjelölt jogsértések dátumaként, és az ezekről való tudomásszerzésének dátumaként is 2022. október 7-ét, az ajánlati felhívás Európai Unió Hivatalos Lapjában történő megjelenésének dátumát jelölte meg.

10. A kérelmező jogorvoslati jogosultsága körében előadta, hogy a jogorvoslati eljárás tárgyát képező közbeszerzési eljárás iránt 2022. október 26-án jelezte érdeklődését az EKR-ben, majd 2022. október 26-án előzetes vitarendezési kérelmet, 2022. október 27-én pedig kiegészítő tájékoztatáskérést nyújtott be. A kérelmező fő tevékenységi köre ingatlanügynöki tevékenység, ezen belül ingatlanok értékelése. 2017 óta nyújt értékelői szolgáltatást és kifejezetten mezőgazdasági ingatlanok értékelésére specializálódott, jelenleg – mint igazságügyi szakértői iroda – a magyar értékbecslési piac egyik jelentős szereplője. Az ajánlatkérő által 2 évvel ezelőtt ugyanezen tárgyban kiírt közbeszerzési eljárásban érvényes ajánlatot tett, ennek alapján kérelmezői jogosultsága – mint egyéb érdekelt, akinek jogát vagy jogos érdekét a Kbt.-be ütköző tevékenység sérti – a Kbt. 148. § (2) bekezdése alapján fennáll.

11. A kérelmező az **első kérelmi elem**ben azt kifogásolta, hogy az ajánlati felhívás III.1.3) M.1 alkalmassági követelményében előírt korábbi referenciák több okból is súlyosan versenykorlátozóak. Az ajánlatkérő a referencia követelményt a termőföld besorolása szerinti kategóriák szerint határozta meg, így elvárja legalább 3100 db szántó és/vagy rét és/vagy legelő besorolású, legalább 800 db erdő és/vagy fásított terület, legalább 200 db szőlő besorolású ingatlan, legalább 100 db gyümölcsös besorolású és legalább 10 db halastó ingatlannal kapcsolatos korábbi forgalmi értékbecslés referencia igazolását. A kérelmező álláspontja szerint

a termőföld értékbecslési feladatok ellátása vonatkozásában a szerződés megfelelő teljesítéséhez ténylegesen nem szükséges a különböző besorolású területeken egyenként tapasztalattal rendelkezni. A különböző besorolású termőföldek vonatkozásában az ajánlatkérő által hivatkozott jogszabályok (262/2010. Korm. rendelet; 9/2006. (II.27.) IM rendelet) nem írnak elő eltérő vagy többlet követelményt a szakemberek végzettsége, jogosultsága vonatkozásában. A hivatkozott jogszabályok alapján az előírt végzettséggel képzettséggel rendelkező szakemberek valamennyi besorolású termőföld forgalmi értékbecslésére jogosulttá válnak. A gyakorlati szükségesség sem alapozza meg, hogy pl. a szántó forgalmi értékbecslését csak szántó (legelő, rét) értékbecslésében tapasztalattal rendelkező személy/szervezet tudná elvégezni, arra egy erdő besorolású területek értékbecslését végző szervezet/személy is teljességgel alkalmas.

12. A kérelmező utalt arra, hogy az alkalmassági követelményben meghatározott mennyiségi követelmény alapján – a magyarországi földrésztlet nagyságokat, darabszámokat és besorolásokat, és ennek alapján az elmúlt években elvégzett forgalmi értékbecsléseket figyelembe véve – piaci információi szerint az ajánlatkérő mennyiségi elvárásainak csak egy konzorciumba tartozó cégek csoportja, aki az elmúlt években a közbeszerzés tárgyát képező értékbecslési munkákat az ajánlatkérő számára végezte, képes az ajánlatkérő által előírt mennyiségi és besorolási követelményeknek megfelelni.

A fenti megállapítás azért is lényeges, mert ebben az esetben felmerül, hogy az ajánlattevők nem Magyarországon végzett termőföld forgalmi értékbecslésével kapcsolatos referencia munkák bevonásával igazolják az alkalmassági követelménynek történő megfelelést. Azonban ebben az esetben a referenciák bemutatását korlátozza, hogy más országokban nem az alkalmassági követelményben meghatározott termőföld kategóriák léteznek, így az érdeklődő gazdasági szereplő – bár a korábbi közbeszerzési eljárásban, az eljárásban előírt referencia követelmények magas mennyisége miatt részben külföldi referenciák bemutatásával teljesítette ezen

feltételeket, – nem tud megfelelni az ajánlatkérő által meghatározott termőföld kategóriák szerinti referencia követelményeknek.

13. A kérelmező hivatkozott arra, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzés mennyiségét az ajánlati felhívásban úgy határozta meg, hogy hozzávetőlegesen 7000 db ingatlannal kapcsolatos EB-i feladatok ellátása, és megadta az érintett ingatlanok művelési ágát és hozzávetőleges darabszámát is: 1. szántó, 2600 db; 2. rét, 1000 db; 3. legelő, 1000 db; 4. szőlő, 400 db; 5. kert, 300 db; 6. gyümölcsös, 200 db; 7. nádas, 25 db; 8. erdő, 1000 db; 9. fásított terület, 200 db; 10. halastó, 25 db; 11. művelési ág alól kivett terület, 250 db. Az M.1. referencia követelmény alapján az ajánlatkérő összesen 4210 db termőföld helyszíni bejárással és szemlével megvalósuló ingatlan forgalmi értékbecslési feladat ellátására vonatkozó, az eljárást megindító felhívás feladásának napjától visszafelé számított 36 hónapban teljesített referencia igazolását várja el.

Álláspontja szerint az előírt mennyiség teljesítésének bemutatása a szerződés teljesítésére vonatkozó alkalmassághoz nem szükséges, és ennek megfelelően túlzó elvárás. Egy gazdasági szereplő a szerződés tárgyát képező termőföldek forgalmi értékbecslésének elvégzésére való képessége – tekintettel arra, hogy ugyanazon munkafolyamat jogszabály szerinti végzettséggel, képzettséggel és jogosultsággal rendelkező személyek által történő ismétlését jelenti – jelentősen alacsonyabb számú referencia munkából is megállapítható. A nyertes gazdasági szereplő a szerződés elnyerését követően a megfelelő számú szakember teljesítésbe vonásával – tekintettel arra, hogy a termőföld forgalmi értékbecslésének jogszabályi, szakmai és formai követelményeiben, szervezési szükségletében tapasztalattal rendelkezik – a munka teljesítésére képes lesz.

14. A kérelmező azt is kifogásolta, hogy az ajánlatkérő a legnagyobb darabszámú elvárást tartalmazó M.1.1. és M.1.2. referencia követelmények esetén előírta, hogy a „darabszám legalább 50 %-a 60 napos időtartamon belül került megrendelésre és maradéktalanul teljesítésre”. A 60 napos értékbecslési határidő egy speciális esetre, a nem beazonosítható személynek az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonában álló ingatlanok értékbecslésére vonatkozik (a 2020. évi LXXI. tv. 25. §-a alapján bekerülő vagyonelemekkel kapcsolatos eljárás, mely szerint a tulajdonosi joggyakorló a tul.szerzést követő 60 napon belül elvégzetteti az ingatlan EB-t.), így azok csak elenyésző számban merülhetnek fel, ezért az alkalmassági követelmény ténylegesen szükséges mivoltát és jogszerűségét nem alapozhatja meg.

15. A kérelmező utalt arra is, hogy a kérelmi elemmel azonos tartalmú előzetes vitarendezési kérelmet is benyújtott, amelyet az ajánlatkérő elutasított, hivatkozással arra, hogy az M.1. pont szerinti alkalmassági minimumkövetelményben meghatározott 4210 db értékbecslés (együttesen) a lehívási kötelezettséggel terhelt (teljes mennyiség 90%-a) megrendelendő mennyiség csupán 66,82 %-a, mely 75 % alatt van, és amely előírás így teljes mértékben megfelel a Kbt. 65. § (3) és(5) bekezdésének, továbbá az egyes művelési ágak vonatkozásában előírt alkalmassági minimumkövetelmény a lehívási kötelezettséggel terhelt (teljes mennyiség 90%-a) megrendelendő mennyiség vonatkozásában minden művelési ág esetén 75 % alatt van, amely előírások így teljes mértékben megfelelnek a Kbt. 65. § (3) és (5) bekezdésének.

Az ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelemre adott válaszában kitért arra, hogy az M.1.1. és M.1.2. alkalmassági minimumkövetelmények körében előírt 60 napon belüli teljesítés nem csupán a kérelemben hivatkozott jogszabály alapján indokolt, hanem az ajánlati felhívásban is ismertetett teljesítési határidők alapján, amely teljesítési határidők vonatkozásában fontos rögzíteni, hogy a nyertes ajánlattevőnek bármely megrendelés esetében legfeljebb 60 nap áll rendelkezésre a teljesítésre, de jellemzően ennél rövidebb lesz a teljesítési határidő. Hangsúlyozta, hogy a létrejövő szerződés keretében igen nagyszámú ingatlan értékbecslési feladatot kíván megrendelni, igen rövid teljesítési határidővel, ezért elengedhetetlen annak vizsgálata, hogy a nyertes ajánlattevő megfelelő referenciákkal és szakértelemmel rendelkezzen.

16. A kérelmező álláspontja szerint az, hogy az ajánlatkérő az M.1. alkalmassági követelmény vonatkozásában tett mennyiségi előírása megfelel a Kbt. 65. § (5) bekezdésének, azaz az ott írt 75%-os mennyiségi előíráson belül marad, még nem jelenti azt, hogy az alkalmassági követelmény egyes elemei, illetve összességében az alkalmassági követelmény nem sérti a Kbt. 65. § (3) bekezdését, amely szerint az alkalmassági minimumkövetelményt a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges feltételek mértékéig lehet előírni.

17. A kérelmező kifejtette, hogy az ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelemre adott válaszában nem adott arra vonatkozóan érdemi választ, hogy mi alapozza meg a referencia követelmény termőföld besorolási kategóriák szerinti megosztását és a referencia követelmény kategóriáinként történő előírását, hiszen a termőföldek értékbecsléséhez ténylegesen nem szükséges a különböző besorolású területeken egyenként az ajánlatkérő által előírt nagyszámú tapasztalattal rendelkezni. A különböző besorolású termőföldek vonatkozásában az ajánlatkérő által az ajánlati felhívásban hivatkozott jogszabályok nem írnak elő eltérő vagy többlet követelményt a szakemberek végzettsége, jogosultsága vonatkozásában. A hivatkozott jogszabályok alapján az előírt végzettséggel képzettséggel rendelkező szakemberek valamennyi besorolású termőföld forgalmi értékbecslésére jogosulttá válnak.

18. A kérelmező előadta, hogy az ajánlatkérő 2020-ban is folytatott le közbeszerzési eljárást értékbecslői feladatok ellátására, amely hozzávetőlegesen 6000 db ingatlan értékbecsléséről szólt. Az ajánlati felhívás III.3.1) M/1) pontjában az alkalmassági minimumkövetelményeket az alábbiak szerint határozta meg: „M.1. Alkalmatlan az ajánlattevő a szerződés teljesítésére, amennyiben nem rendelkezik az eljárást megindító felhívás feladásának napjától visszafelé számított 36 hónapban az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően teljesített (maximum 72 hónapban megkezdett) olyan referenciával, amely keretében legfeljebb 60 napos időtartamon belül került legalább 2000 db termőfölddel kapcsolatos értékbecslés elkészítésre, és a teljesítés tárgya legalább a következő típusú termőföldeket érintette: szántó, és szőlő, és erdő, és fásított terület. Ajánlattevő tárgyi alkalmassági követelménynek való megfelelését több szerződéssel is igazolhatja.”

A kérelmező az eljárásban közös ajánlattevőként érvényes ajánlatot nyújtott be, a referencia követelménynek való megfelelést – a megkívánt értékbecslések nagy száma miatt – külföldi termőföld értékbecslésekre vonatkozó referenciákkal igazolta. Az eljárásban összesen három ajánlattevő nyújtott be ajánlatot, rajta kívül a négy ajánlattevőt magában foglaló Termőföld Értékbecslő Konzorcium igazolta az alkalmassági követelményeknek történő megfelelést és tett érvényes ajánlatot.

19. A két közbeszerzési eljárás tárgyának és mennyiségének összevetése alapján a kérelmező szerint megállapítható, hogy a két közbeszerzési eljárás tárgya megegyezik és mennyisége is közel azonos. A közbeszerzés tárgyát képező munkák elvégzésére a kérelmező ugyanúgy érvényes ajánlatot tudna benyújtani, mint a két évvel ezelőtti eljárásban, azonban az ajánlatkérő az M.1. alkalmassági követelményt álláspontja szerint – feltehetően a verseny szűkítése érdekében – versenykorlátozó módon a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges feltételek mértékén felül határozta meg, egyrészt a 4210 db értékbecslési referencia előírásával, másrészt a referencia követelmény termőföld besorolása szerinti kategóriák szétválasztásával, harmadrészt az M.1.1. és M.1.2. referencia követelmény esetén a teljesítés időtartamának 60 naposra történő szűkítésével, mellyel az M.1. alkalmassági követelményt a Kbt. 65. § (3) bekezdésébe ütköző módon, a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges feltételek mértékén túl határozta meg.

20. A kérelmező az ajánlatkérő első kérelmi elemre tett észrevételei kapcsán felhívta a figyelmet a Kbt. 65. § (3) bekezdésében rögzített alapelvi szabályokra, és ismertette az azokkal kapcsolatos jogalkalmazási gyakorlatot, köztük a Döntőbizottság D.370/18/2020. számú határozatát, amely kimondta, hogy „A Kbt. 65. § (5) bekezdése kiegészítő szabályként alkalmazandó a Kbt. 65. § (3) bekezdése szerinti feltételek teljesülésének vizsgálatakor. Az alkalmassági követelmény előírásakor az ajánlatkérőnek azt kell tudnia igazolni, hogy a feltétel megállapítása az esélyegyenlőségre, az egyenlő elbánásra és a verseny tisztaságára vonatkozó alapelvek maradéktalan érvényesülése mellett valósult meg. E körben nem elégséges önmagában azt igazolni, hogy az alkalmassági minimumkövetelményként meghatározott referencia értéke nem haladja meg a becsült érték 75%-os mértékét.” Ez alapján tehát az ajánlatkérőnek nem elég csupán a Kbt. 65. § (5) bekezdésében foglalt 75%-os szabályt betartania az alkalmassági követelmény meghatározása során, hanem az adott közbeszerzési eljárás specifikumai és körülményei alapján kell eljárnia az alkalmassági követelmény, illetve követelményrendszer előírásakor, és azt kell tudnia igazolni, hogy a feltétel megállapítása az esélyegyenlőségre, az egyenlő elbánásra és a verseny tisztaságára vonatkozó alapelvek maradéktalan érvényesülése mellett valósult meg.

21. A kérelmező utalt a Fővárosi Ítéltábla 3.Kf.27.123/2007/15. számú ítéletében foglalt azon megállapításra is, mely szerint „Az alkalmassági követelmények arányosságát egyenként is és összhatásukban is vizsgálni kell.” A Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács alkalmassági feltételek előírásával kapcsolatos szabályokról szóló útmutatója (2021. május 6.) is utal az Ítéltábla fenti megállapítására, amikor felhívja a figyelmet arra, hogy „az alkalmassági feltételrendszer arányosságának vizsgálatakor nem elegendő, ha annak egyes elemei önmagukban nem túlzóak, a feltételrendszer összességében sem eredményezhet indokolatlanul versenyszűkítő hatást”.

22. A kérelmező szerint megvizsgálva az M.1. referencia követelményben foglalt követelményrendszer egyes elemeit, azaz a referenciák termőföld kategóriák szerinti indokolatlan előírását, az egyes termőföld kategóriákban meghatározott – a közbeszerzés tárgyát képező munka jellege alapján indokolatlan – magas mennyiségű referencia

követelményt, továbbá az M.1.1. és M.1.2. referencia követelmény 50%-a esetén a teljesítés időtartamának 60 naposra történő szűkítését, mindenképpen felmerül, hogy a feltételrendszer összességében olyan versenyszűkítő hatást eredményezett, amely alapján a kérelmező az M.1. alkalmassági követelményekben előírt referencia követelményeknek nem tud megfelelni, így nem tud ajánlatot benyújtani a közbeszerzési eljárásban.

23. A kérelmező a **második kérelmi elemben** azt kifogásolta, hogy sem az ajánlati felhívás, sem a közbeszerzési dokumentumok, sem az ajánlatkérő előzetes vitarendezési kérelemre, illetőleg kiegészítő tájékoztatásra adott válaszai nem határozzák meg, hogy a költségvetési kiírás 32. sorában szereplő statisztikai alapú értékmeghatározást milyen szabályok alapján és milyen módszerekkel kell elvégezni.

24. A kérelmező szerint az ajánlatkérő által a kiegészítő tájékoztatásban adott erre vonatkozó válasz alapján a statisztikai értékmeghatározás továbbra sem értelmezhető, ugyanis sem az 54/1997. FM rendelet, sem pedig a 262/2010. Korm. rendelet nem tartalmaz a statisztikai alapú értékmeghatározás módszere vonatkozásában előírást, iránymutatást. Egyrészt, az 54/1997. FM rendelet kizárólag a földpiac egy szűk területét, nevezetesen a hitelbiztosítéki érték meghatározását szabályozza. Az ajánlatkérő arra vonatkozó egyedi értelmezése, hogy a helyszíni bejárás nélküli forgalmi értékbecslés megegyezik a statisztikai alapú értékelemzéssel nem vezethető le az 54/1997. FM rendeletből. Az 54/1997. FM rendelet semmiféle utalást nem tartalmaz a statisztikai alapú eljárás alkalmazási feltételeire, illetve az alkalmazandó módszertanra vonatkozóan.

25. A kérelmező kitért arra, hogy a statisztikai alapú értékelemzés vonatkozásában az MNB fogalmazott meg ajánlásokat, részletesen leírva a statisztikai eljárás alkalmazásának lehetőségét, továbbá részletesen körülírva, hogy milyen statisztikai módszert tart elfogadhatónak, és milyen index használatát tartja jó gyakorlatnak. Ugyanakkor ez a statisztikai alapú értékmeghatározás az MNB ajánlása szerint az ingatlanfedezet értékének felülvizsgálatára lehet alkalmas, ami egyértelműen rávilágít arra, hogy nem alkalmas módszer a forgalmi értékbecslés helyettesítésére. A statisztikai alapú értékmeghatározást a forgalmi értékbecsléstől nem a helyszíni bejárás szükségességének hiánya, hanem egyrészt a szűkebb alkalmazási köre (ti. hogy a korábban forgalmi értékbecsléssel megállapított forgalmi érték felülvizsgálata esetén alkalmazható), másrészt, mint a megnevezése is mutatja, az attól eltérő módszer alkalmazása különíti el.

26. A kérelmező hivatkozott arra, hogy a termőföldekkel kapcsolatos statisztikai alapú értékmeghatározás nem végezhető el önmagában, további iránymutatás nélkül az MNB ajánlás alapján, mivel az eltérő szakterületre került megfogalmazásra. A termőföldre vonatkozó statisztikai alapú értékmeghatározás akkor lenne az ajánlatkérő által kellően definiált, ha az MNB ajánláshoz hasonlóan, az 54/1997. FM rendeletben nem szabályozott, de azzal összhangban levő hasonló ajánlásokat, elfogadható gyakorlatot adna ki a statisztikai alapú értékmeghatározáshoz, pl. egy értékelési sablont, ami alapján az érdeklődő ajánlattevők egyenlő eséllyel tehetnének ajánlatot az adott költségvetési sorra. A fent körülírt információk hiányában, és különös tekintettel arra a tényre, hogy az 54/1997. FM rendelet 2. sz. mellékletének képleteiben szereplő adatok nagy része jelenleg már nem elérhető, és az egyenértékű helyettesítő adatok használatára vonatkozó iránymutatást az ajánlatkérő nem adott, egyenlő eséllyel megfelelő ajánlat álláspontja szerint nem tehető.

27. A kérelmező szerint a fentiekre tekintettel megállapítható, hogy az ajánlatkérő azzal, hogy nem határozta meg egyértelműen a statisztikai alapú értékelemzés módszerét, melyre

vonatkozóan a költségvetési kiírásban ajánlatot kell tenni, és amely tétel várhatóan a megrendelések jelentős részét fogja kitenni, nem teszi lehetővé, hogy az érdeklődő gazdasági szereplők egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tehessenek, és ezzel megsértette a Kbt. 50. § (4) bekezdését.

28. A kérelmező az ajánlatkérő második kérelmi elemre tett észrevételeivel kapcsolatban előadta, hogy a jogorvoslati kérelmében az MNB ajánlást nem azért hivatkozta, mert a termőföldek statisztikai alapú értékmeghatározása során alkalmazandónak gondolná, csupán azért, mert ez az egyetlen szabályozási dokumentum, ami a statisztikai alapú értékelemzés módszerét definiálja, alkalmazza. Sőt, egyértelműen rögzítette, hogy a termőföldekkel kapcsolatos statisztikai alapú értékmeghatározás nem végezhető el önmagában, további iránymutatás nélkül az MNB ajánlás alapján, mivel az eltérő szakterületre, a pénzügyi szakterületre került kialakításra. Az MNB ajánlás 2. mellékletéből megállapítható, hogy a statisztikai alapú értékelés módszere a piaci összehasonlításon alapuló és a hozamszámításon alapuló módszertől eltérő módszer, és logikailag kizárt, hogy a statisztikai értékelemzés elvégzésére az 54/1997. FM rendelet szerinti piaci összehasonlításon alapuló és a hozamszámításon alapuló módszerek alkalmasak lennének.

A fentiek egyértelműen mutatják, hogy az ajánlatkérő által a költségvetési kiírásban ajánlati tételként szerepeltetett statisztikai alapú értékmeghatározás nem végezhető el az ajánlatkérő által meghatározott 54/1997. FM rendelet szabályai alapján, mely a termőföldek piaci összehasonlításon és hozamszámításon alapuló forgalmi alapú értékbecslésének szabályait állapítja meg.

29. A kérelmező az ajánlatkérő észrevételében előterjesztett eljárési kifogásaira vonatkozóan előadta, hogy a Kbt. 148. § (1) bekezdés szerinti ügyfélképessége fennáll, és a jogorvoslati kérelmét a Kbt. 148. § (5) bekezdés szerinti megfelelő határidőben nyújtotta be.

30. A kérelmező szerint az ajánlatkérő a jogorvoslati kérelem benyújtására vonatkozó határidőt indokolatlanul szűkítő módon értelmezi, véleménye szerint az „ötödik napig” történő kitétel a határidő ajánlattételi határidő lejártától visszafelé számítandó jellegére tekintettel került az idézett módon megfogalmazásra, amely megfogalmazás egyértelműen arra utal, hogy a jogorvoslati kérelmet az ajánlattételi határidő lejártát megelőző 5. nap végéig, azaz a teljes 5. napon, annak végéig be lehet nyújtani. Az ajánlatkérő álláspontjának alátámasztására sem a Kbt. indokolása, sem a jogalkalmazói gyakorlat nem szolgáltat alapot.

31. A kérelmező az ügyfélképessége alátámasztására előadta, hogy a cége fő tevékenysége ingatlanok értékbecslése, és az ajánlatkérő 2020. évben ugyanezen tárgyban kiírt közbeszerzési eljárásában közös ajánlattevőként érvényes ajánlatot nyújtott be. Hivatkozott arra, hogy a Kbt. szabályai a közös ajánlattételt és az alkalmassági követelményeknek történő közös megfelelést nem zárják ki, ennek megfelelően a jogorvoslati kérelem benyújtására „érdeklő gazdasági szereplőként” való jogosultságot (ügyfélképességet), amennyiben az adott gazdasági szereplő az ajánlattételben való érdekelttségét igazolni tudja, nem zárja ki az, hogy önállóan az adott szervezet a közbeszerzési eljárásban meghatározott alkalmassági követelményeknek való megfelelést igazolni nem tudja.

### **Az ajánlatkérő észrevétele**

32. Az ajánlatkérő 2022. november 18-án benyújtott észrevételében elsődlegesen eljárési kifogásokat terjesztett elő, melyben a kérelmező kérelmezői jogosultságának hiányára, illetőleg

a jogorvoslati kérelem határidőn túl történő benyújtására hivatkozott, másodlagosan pedig kérte a jogorvoslati kérelem alaptalanság miatti elutasítását mindkét kérelmi elem esetében.

33. Az ajánlatkérő a kérelmező kérelmezői jogosultságának hiánya körében előadta, hogy a kérelmező jogorvoslati kérelmében úgy hivatkozik magára, mint „a magyar értékbecslési piac egyik jelentős szereplője” ugyanakkor rögzíteni szükséges, hogy a kérelmező nyilvánosan elérhető beszámolója alapján az elmúlt években elért árbevétele meg sem közelíti a közbeszerzési eljárás 400 millió Ft-os becsült értékét (2019-ben 5.354.000.-Ft, 2020. évi 22.749.000.-Ft, 2021-ben 10.316.000.-Ft). A fenti pénzügyi adatokból kiindulva levonható az a következtetés, hogy a kérelmező nem számít a magyar értékbecslési piac egyik jelentős szereplőjének, illetve, hogy még nem rendelkezik tapasztalattal olyan szerződés teljesítésében, amely megfelelne a közbeszerzési eljárás eredményeként aláírásra kerülő szerződés volumenének, melyre tekintettel a kérelmezői jogosultsága nem megalapozott.

Álláspontja szerint a Kbt. 148. § (2) bekezdése szerinti jog vagy jogos érdek sérelmének a megállapítása nem alapulhat azon, hogy egy előírásnak nem felel meg minden gazdasági szereplő, amely követelmény szintén alátámasztja a kérelmező ügyfélképességének a hiányát.

34. Az ajánlatkérő hivatkozott arra is, hogy a kérelmező a jogorvoslati kérelmet a Kbt. 148. § (5) bekezdésében rögzített jogvesztő határidő lejártát követően nyújtotta be, ugyanis az nem érkezett meg az ajánlattételi határidő lejártá előtti ötödik napig, hanem csak az ötödik napon. Az ajánlatkérő álláspontja szerint a jogorvoslati kérelmet határidőben legkésőbb az ajánlattételi határidőt megelőző hatodik napon lehetett volna benyújtani annak érdekében, hogy az az ajánlattételi határidőt megelőző ötödik napig benyújtásra kerüljön, ezért a jogorvoslati kérelmet érdemi vizsgálat nélkül el kell utasítani tekintettel arra, hogy az elkészen került benyújtásra.

35. Az ajánlatkérő az **első kérelmi elemmel** kapcsolatban ismertette az ajánlati felhívás II.2.4) pontjában meghatározott ingatlan értékbecslési feladatok mennyiségét, az értékbecsléssel érintett ingatlanok művelési ágak szerinti hozzávetőleges darabszámát, és hivatkozott arra, hogy a Kbt. 65. § (5) bekezdése alapján a Kbt. 65. § (3) bekezdésében meghatározott ténylegesen szükséges mértékű előírásnak a referenciák körében azt kell tekinteni, ha az ajánlatkérő az adott közbeszerzés értékének legfeljebb 75%-át elérő összegű, mennyiségi meghatározás esetén az adott közbeszerzés legfeljebb 75%-át elérő mennyiségű vagy mértékű, és tárgyát tekintve az adott közbeszerzéssel műszakilag egyenértékű korábbi szállítás, építési beruházás, illetve szolgáltatás igazolását követeli meg.

36. Az ajánlatkérő hivatkozott arra, hogy az ajánlati felhívás III.1.3) M.1. alkalmassági minimumkövetelmény körében az egyes művelési ágakhoz megkövetelt korábbi referenciák minden esetben a megrendelésre kerülő mennyiség 75%-a alatt maradtak.

Művelési ág	Teljes mennyiség (db)	Lehívási kötelezettségge l terhelt mennyiség (db)	Alkalmassági minimum-követelmény (db)	Százalékos arány
szántó és / vagy rét és / vagy legelő	4600	4140	3100	74,87%
erdő és / vagy fásított terület	1200	1080	800	74,07%
szőlő	400	360	200	55,55%
gyümölcsös	200	180	100	55,55%
halastó	25	22,5	10	44,44%

Az ajánlatkérő hangsúlyozta, hogy az ajánlati felhívás III.1.3) M.1. alkalmassági minimumkövetelmény körében csak a közbeszerzési eljárás tárgyát képező feladatokkal összefüggésben a Kbt. 65. § (5) bekezdése szerinti korlátokat figyelembe véve határozott meg elvárásokat, amely elvárásokat a Kbt. 65. § (5) bekezdése értelmében ténylegesen szükséges mértékű előírásnak kell tekinteni.

37. Az ajánlatkérő hivatkozott arra is, hogy az ajánlati felhívás III.1.3) M.1.1., illetve M.1.2. pontja szerinti alkalmassági minimumkövetelmény esetében a 60 napos határidővel kapcsolatos előírás az ajánlati felhívás, így különösen annak II.2.14) pontja alapján teljes mértékben indokolt előírás. Az ott meghatározottak szerint a teljesítési határidő az adott eseti megrendelésben az érintett ingatlanok darabszáma figyelembevételével került meghatározásra, és nagyszámú megrendelés esetén is csak legfeljebb 60 nap áll majd rendelkezésre a nyertes ajánlattevő számára

az ingatlanértékbecslések elkészítésére, ennél jellemzően rövidebb idő alatt kell a feladatot elvégeznie, ezért az M.1.1., illetve M.1.2. pontban meghatározott alkalmassági minimumkövetelmények esetében a 60 napos teljesítési határidővel kapcsolatos követelmény semmi esetre sem tekinthető indokolatlannak vagy túlzónak, az megfelel a Kbt. 65. (3) és (5) bekezdésben rögzített előírásoknak.

38. Az ajánlatkérő előadta, hogy az ajánlati felhívás III.1.3) M.1.1., illetve M.1.2. pontja szerinti alkalmassági minimumkövetelmények esetében az ingatlanok csoportosítása úgy került meghatározásra, hogy az egyes csoportok a hasonló jellegű ingatlanokat tömörítik magukba, továbbá a hasonlóságon túl az ingatlancsoportok kialakítását az is indokolta, hogy az egyes csoportok esetében az adott csoportba tartozó kategóriák esetében az értékbecslési módszertanok is megegyeznek. Más szempontok szerint kell egy szántó esetében ellátni az ingatlan értékbecslési feladatokat, mint egy erdő esetében, mert míg a szántó esetében maga a föld termőképessége az egyik meghatározó szempont (amely megjelenhet az adott ingatlan aranykorona értékében is) addig egy erdő esetében a területen található faállomány összetétele és állaga vizsgálandó. Az, hogy a kérelmező a művelési ágakat összemosza és úgy állítja be, mint nem releváns szempontot, súlyosan szembe megy az ingatlan értékbecslés során alkalmazandó eljárási metodikákkal és olyan színben tünteti fel az ellátandó feladatokat, mintha mindegy lenne, hogy mi az ingatlan művelési ága.

39. Az ajánlatkérő hivatkozott a Kbt. 65. § (5) bekezdésének azon fordulatra, amely szerint a Kbt. 65. § (3) bekezdésében foglalt megfelelő és ténylegesen szükséges mértékű előírásnak kell tekinteni azon előírásokat, amelyek megfelelnek a Kbt. 65. § (5) bekezdésében foglaltaknak, amelyből egyúttal következik, hogy az ajánlati felhívás III.1.3) M.1. pontjában meghatározott alkalmassági minimumkövetelményeket a Kbt. kógens előírásaira tekintettel úgy kell tekinteni, mint amelyek megfelelő és ténylegesen szükséges mértékű előírásokat tartalmaznak. Így azok nem sérthetik a kérelmező jogát, illetve jogos érdekét, amelynek következtében a jogorvoslati kérelem ebben a tekintetben megalapozatlannak minősül.

40. Az ajánlatkérő nem tudja értelmezni a kérelmező azon hivatkozását, hogy a jogszabályok (262/2010. Korm. rendelet; 9/2006. (II.27.) IM rendelet) nem írnak elő eltérő vagy többlet követelményt a szakemberek végzettsége és jogosultsága vonatkozásában a különböző művelési ágba tartozó termőföldek értékbecslése során, és az előírt végzettséggel és képzettséggel valamennyi besorolású termőföld forgalmi értékbecslése elvégezhető, ugyanis az M.1. alkalmassági minimumkövetelmények esetében nincsen előírás az eljáró szakemberek végzettségével, illetve jogosultságával összefüggésben, ezen alkalmassági

minimumkövetelmények esetében az ajánlatkérő csak a meglévő korábbi referenciák meglétét vizsgálja.

41. Az ajánlatkérő szerint nem megalapozott a kérelmező azon állítása sem, hogy az M.1. alkalmassági követelményben meghatározott mennyiségi követelmény alapján – a magyarországi földrészlet nagyságokat, darabszámokat és besorolásokat, és ennek alapján az elmúlt években elvégzett forgalmi értékbecsléseket figyelembe véve – az ajánlatkérő mennyiségi elvárásainak csak az a konzorciumba tartozó cégek csoportja tud megfelelni, aki az elmúlt években a közbeszerzés tárgyát képező értékbecslési munkákat az ajánlatkérő számára végezte.

42. Az ajánlatkérő álláspontja szerint egyáltalán nem elhanyagolható tényező annak vizsgálata, hogy az ajánlattevők meghatározott mennyiségű ingatlan értékbecslésére vonatkozó referenciával rendelkeznek-e vagy sem, illetve, hogy azt milyen határidőn belül teljesítették, tekintettel arra, hogy legalább ilyen mennyiségű és határidőben teljesített ingatlan értékbecslése során szerzett referencia elengedhetetlen a közbeszerzési eljárás eredményeként létrejövő szerződés teljesítéséhez. Az ajánlatkérő számára fontos szempont volt annak vizsgálata is az M.1. alkalmassági követelmény meghatározásakor, hogy az ajánlattevő a meghatározott határidőn belül képes legyen nagyszámú ingatlanértékbecslés elvégzésére. Az ajánlatkérő szerint nem lehet vita tárgya, hogy nem azonos apparátusra, illetve felkészültségre van szükség akkor, ha az érintett gazdasági szereplő havonta pár száz, vagy akár több ezer ingatlannal összefüggésben kell, hogy ellássa a felmerülő értékbecslési feladatokat. Igenis releváns a referencia követelmények körében annak előírása, hogy a közbeszerzési eljárás tárgyát képező mennyiséget megközelítő referenciával rendelkezzenek az érintett gazdasági szereplők, és ezen előírások - mivel egyértelműen megfelelnek a Kbt. 65. § (3) illetve 65. § (5) bekezdéseinek - nem tekinthetők a szükséges mértéken felüli előírásoknak, és amelyek így nem sérthetik az esélyegyenlőségre, az egyenlő elbánásra és a verseny tisztaságára vonatkozó alapelveket.

43. Az ajánlatkérő a kérelmező azon felvetésére, miszerint ugyanúgy érvényes ajánlatot tudna benyújtani, mint a két évvel ezelőtti eljárásban, de a referencia követelmények versenykorlátozó meghatározása miatt erre most nem képes, előadta, hogy a két közbeszerzési eljárás tárgya mind mennyiségileg, mind a feladatok felmerülésének indokából kifolyólag nem feleltethetők meg egymásnak. Egyrészt a jelen közbeszerzési eljárásban nagyobb mennyiségű ingatlannal összefüggésben kerül megrendelésre az ingatlan értékbecslői szolgáltatás, másrészt azon indokok, amelyek a közbeszerzési eljárás kiírását indokolták, olyan indokok, amelyek egy jóval gyorsabb feladatellátást indokolnak annak érdekében, hogy az ajánlatkérő maga is eleget tudjon tenni a vonatkozó kötelezettségeinek.

44. Fentiekre tekintettel az ajánlatkérő álláspontja szerint az M.1. alkalmassági minimumkövetelmény kapcsán sem a mennyiségi előírás, sem a teljesítési határidőre vonatkozó előírás nem sérti a Kbt. egyetlen rendelkezését sem, így különösen a Kbt. 65. § (3) és (5) bekezdését. Az ajánlatkérő hangsúlyozta, hogy az M.1. alkalmassági minimumkövetelmény körében csak olyan ingatlan típusal kapcsolatos referenciakövetelményt fogalmazott meg, amely ingatlantípussal kapcsolatosan a közbeszerzési eljárás eredményeként aláírásra kerülő szerződés alapján majd ingatlan értékbecslői feladatokat kell ellátni, valamennyi mennyiségi előírást úgy határozott meg, hogy a kötelezettségvállalással terhelt mennyiségből indult ki és betartotta a Kbt.-ben előírt százalékos mértékeket, és valamennyi határidővel kapcsolatos követelményt a vonatkozó jogszabályok, illetve a közbeszerzési eljárás eredményként aláírásra kerülő szerződés előírásai alapján határozott meg. Fentiekre tekintettel a kérelmező joga vagy jogos érdeke az M.1. alkalmassági követelmény

előírásai alapján nem került megsértésre, ezért kérte az első kérelmi elem vonatkozásában a jogorvoslati kérelem elutasítását.

45. Az ajánlatkérő a **második kérelmi elemmel** kapcsolatban előadta, hogy a közbeszerzési eljárásban nyújtott kiegészítő tájékoztatásnak megfelelően a statisztikai alapú értékmeghatározás során a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. FM rendeletben rögzítettek szerint kell eljárni azzal, hogy a hivatkozott jogszabályban rögzített módszerektől annyiban lehet eltérni amennyiben az a 262/2010. Korm. rendelet alapján indokolt.

Kiemelte, hogy az ajánlatkérő az eljárását nem szabadon alakítja ki, hanem a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével, és ezen jogszabályoktól számára eltérés nem megengedett, és értelmezhetetlen az ajánlatkérő számára, hogy a kérelmező miért az MNB nem kötelező érvényű ajánlásaira hivatkozva kívánja teljesíteni a közbeszerzési eljárás tárgyát képező feladatokat, amikor a vonatkozó jogszabályok az irányadó eljárást egyértelműen megállapítják. A kérelmezőnek nincsen megalapozott joga arra vonatkozóan, hogy a közbeszerzési eljárás tárgyának olyan tartalmú meghatározását kérje számon az ajánlatkérőn, amely kötelezően irányadó jogszabályokból nem következik.

46. Az ajánlatkérő a kérelmező által hivatkozott a Magyar Nemzeti Bank 15/2021. (X.29.) számú a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló ajánlásával (a továbbiakban: MNB ajánlás) kapcsolatban előadta, hogy az ajánlás címzettjei pénzügyi szervezetek, amiből egyértelműen megállapítható, hogy az ajánlás nem irányadó az ajánlatkérő esetében, illetve a közbeszerzési eljárással összefüggésben. Megvizsgálva az MNB ajánlás részletes tartalmát, megállapítható, hogy maga az ajánlás is – annak XVII. pontjában – az alkalmazandó módszertanok részletezése körében a termőföldek esetében (az ajánlás XVII. pontjának 88. bekezdésének h) alpontjában) a közbeszerzési eljárásban megfogalmazottakkal összhangban az 54/1997. FM rendelet szerinti módszertanokat javasolja alkalmazni.

Az ajánlatkérő az MNB ajánlással összefüggésben kiemelte továbbá, hogy az abban rögzített statisztikai alapú értékelési módszer nem termőfölddel, hanem lakóingatlanlal összefüggésben került megfogalmazásra, a közbeszerzési eljárás tárgyát ugyanakkor nem képezi lakóingatlanokkal kapcsolatos ingatlan értékbecslési feladat ellátása ezért az MNB ajánlás statisztikai alapú értékelési módszerében megfogalmazottak egyáltalán nem tekinthetők irányadónak jelen eljárásban.

47. Az ajánlatkérő hangsúlyozta, hogy a közbeszerzési eljárással összefüggésben kizárólag a vonatkozó és irányadó jogszabályok alapján határozta meg az ellátandó feladatokat, semmilyen többlet követelményt, vagy előírást ezzel kapcsolatosan nem határozott meg. Így amennyiben a kérelmező állítása helytálló lenne, úgy az azt jelentené, hogy az ajánlatkérő eljárására kötelezően irányadó jogszabályok ne lennének megfelelőek, amely jogszabályoknak az ajánlatkérő azonban eleget kell, hogy tegyen. A közbeszerzési eljárás tárgyának meghatározása az ajánlatkérő joga és kötelessége, és az ajánlatkérő jelen esetben a közbeszerzési eljárással kapcsolatosan a vonatkozó jogszabályi előírásokon túl semmilyen többletkövetelményt, vagy elvárást nem támasztott.

48. Az ajánlatkérő álláspontja szerint, a jelen közbeszerzési eljárás esetében az ajánlati felhívás és a kapcsolódó közbeszerzési dokumentumok teljesen egyértelműen és úgy határozzák meg az ellátandó feladatokat, hogy az alapján az ajánlattevők megfelelő ajánlatot tudnak benyújtani, így a kérelmezőnek a második kérelmi elem kapcsán a Kbt. 50. § (4) bekezdésével összefüggésben előadott okfejtése teljes mértékben megalapozatlan, és csak a kérelmező tájékoztatlanságára vezethető vissza.

49. Az ajánlatkérő rögzítette, hogy több éve ír ki és rendel meg ingatlan értékbecslési feladatokat a jelen közbeszerzési eljárásban megfogalmazott feltételrendszerrel és a mai napig soha nem volt félreértés az ellátandó feladatot illetően. Az ajánlatkérő jelen esetben sem kíván eltérni a korábbi jogszabályok alapján meghatározott módszerektől és előadta, hogy a statisztikai alapú érték meghatározás során az 54/1997. FM rendeletben rögzítettek szerint kell eljárni azzal, hogy a hivatkozott jogszabályban rögzített módszerektől annyiban lehet eltérni amennyiben az a 262/2010. Korm. rendelet alapján indokolt. Az ajánlatkérő pontosan ezzel a megfogalmazással biztosítja a legszabadabb versenyt az érintett gazdasági szereplők között, mert nem részletezi tovább az ellátandó feladatokat, amelyből következik, hogy minden olyan metodika elfogadott, amely megfelel a hivatkozott jogszabályoknak, azaz, hogy mivel váltja ki nyertes ajánlattevő a helyszíni szemlét, az a nyertes ajánlattevőre van bízva.

50. Az ajánlatkérő összefoglalva azokat az irányadó rendelkezéseket, amelyeket akkor kell alkalmazni, amikor az ingatlan értékbecslése során nem kell helyszíni szemlét lefolytatni, utalt arra, hogy az 54/1997. FM rendelet két módszert határoz meg, amelyeket alkalmazni lehet, az egyik a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a másik a hozamszámításon alapuló értékelés. A jogszabály 3. § (4) bekezdése előírja, hogy „Az értékelést lehetőség szerint mindkét módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése és elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az elfogadható hitelbiztosítéki értéket meghatározni.”

A fentiekből is látszik, hogy nem kötelezően írja elő az 54/1997. FM rendelet a két értékelési módszer alkalmazását minden esetben, hanem az alkalmazást csak lehetőség szerint határozza meg. Az ajánlatkérő álláspontja szerint akár a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert is elegendő lehet alkalmazni azon értékbecslések során, amelyek esetében nem kell helyszíni szemlét tartani.

Megvizsgálva a hozamszámításon alapuló értékelés módszere vonatkozásában rögzítetteket, az ajánlatkérő álláspontja szerint annak sincsen akadály, hogy akár ez a módszer is alkalmazható legyen azon értékbecslések esetében, amelyeknél nem szükséges helyszíni szemlét tartani.

Az ajánlattevők az 54/1997. FM rendelet 3. § (4) bekezdése alapján maguk dönthetik el, hogy mely módszert, vagy mindkét módszert alkalmazzák-e azon ingatlanokkal kapcsolatos értékbecslési feladatok esetében, amelyeknél nem kell helyszíni szemlét tartani.

51. Az ajánlatkérő rögzítette, hogy a költségvetés 32. sorának címével azt is meghatározta, hogy azon ingatlanok esetében, ahol nem helyszíni szemlével kell elvégezni az ingatlan értékbecslési feladatokat ott statisztikai alapú (azaz helyszíni szemle nélküli) érték meghatározást kell alkalmazni, amely statisztikai alapú (azaz helyszíni szemle nélküli) érték meghatározás esetében a vonatkozó jogszabályok teljesen egyértelműen meghatározzák a lehetőségeket.

52. Tekintettel arra, hogy az ajánlati felhívás és a kapcsolódó közbeszerzési dokumentumok mindenki számára azonos tartalommal érhetőek el és egyetlen ajánlattevőnek sincsen többlet információja a közbeszerzési eljárással összefüggésben, illetve az ajánlatkérő a vonatkozó jogszabályi előírásokon túl további követelményeket nem támasztott, így egyértelműen megállapítható, hogy a Kbt. 50. § (4) bekezdésének megfelelően a gazdasági szereplők egyenlő eséllyel megfelelő ajánlatot tehetnek a közbeszerzési eljárásban.

## A Döntőbizottság döntése és annak indokai

53. A Döntőbizottság rögzíti, hogy az ajánlatkérő tárgyi közbeszerzési eljárását 2022. október 7-én indította meg, ezért a jogorvoslati kérelemben foglaltakra a Kbt. ezen időpontban hatályos rendelkezései az irányadók.

54. A Döntőbizottság először az ajánlatkérő kérelmező ügyfélképességének hiányára vonatkozó eljárásjogi kifogását vizsgálta meg, mely szerint a kérelmező nyilvánosan elérhető beszámolója alapján az elmúlt években elért árbevétele meg sem közelíti a közbeszerzési eljárás 400 millió Ft-os becsült értékét, amely alapján a kérelmező nem számít a magyar értékbecslési piac jelentős szereplőjének, nem rendelkezik tapasztalattal olyan szerződés teljesítésében, amely megfelelne a közbeszerzési eljárás eredményeként aláírásra kerülő szerződés volumenének, így a Kbt. 148. § (2) bekezdés alapján a kérelmezői jogosultsága nem megalapozott.

55. A releváns jogszabályi rendelkezések az alábbiak:

A 89/665/EGK és a 92/13/EGK tanácsi irányelvnek a közbeszerzési szerződések odaítélésére vonatkozó jogorvoslati eljárások hatékonyságának javítása tekintetében történő módosításáról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2007/66/EK irányelv 1. cikkének 3. pontja rendelkezik arról, hogy a jogorvoslati eljárás igénybevételét legalább azon személyek számára lehetővé kell tenni, akiknek érdekében áll vagy állt egy adott szerződés elnyerése, és akiknek az állítólagos jogsértés érdeksérelmet okozott vagy ennek kockázata fennáll.

A Kbt. 148. § (2) bekezdése alapján kérelmet nyújthat be az ajánlatkérő, az ajánlattevő, közös ajánlattétel esetén bármelyik ajánlattevő, a részvételre jelentkező, közös részvételi jelentkezés esetén bármelyik részvételre jelentkező vagy az egyéb érdekelt, akinek jogát vagy jogos érdekét az e törvénybe ütköző tevékenység vagy mulasztás sérti vagy veszélyezteti. Az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívás, a közbeszerzési dokumentumok, illetve ezek módosításának, valamint a 113. § (1) bekezdése szerinti tájékoztatás jogsértő volta miatt kérelmet nyújthat be a közbeszerzés tárgyával összefüggő tevékenységű kamara vagy érdekképviselői szervezet is. (E bekezdésben foglaltak a továbbiakban együtt: kérelmező.)

56. A Döntőbizottság az eljárásjogi kifogással kapcsolatban azt vizsgálta meg, hogy a kérelmező jogorvoslati kérelmének az M.1. alkalmassági minimumkövetelménnyel összefüggésben előterjesztett első kérelmi eleme, illetőleg az árazatlan költségvetés 32. sorában szereplő statisztikai alapú érték meghatározással kapcsolatban előterjesztett második kérelmi eleme vonatkozásában megállapítható-e a kérelmező Kbt. 148. § (2) bekezdése szerinti ügyfélképessége. Tekintettel arra, hogy a kérelmező fő tevékenységi köre ingatlanügynöki tevékenység, ezen belül ingatlanok értékelése, azon belül is mezőgazdasági ingatlanok értékbecslése, és az ajánlatkérő korábbi hasonló tárgyú közbeszerzési eljárásának is ajánlattevője volt, így tevékenységi körére is tekintettel az egyéb érdekelti minősége megállapítható. Ugyanakkor a kérelmező ezen tény alapján a jogorvoslati irányelv hivatkozott rendelkezése és a Kbt. 148. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint is csak abban az esetben jogosult jogorvoslati kérelem benyújtására, ha megállapítható a Kbt. által megkövetelt (közvetlen) jog, jogos érdek sérelme, illetve veszélyeztetettsége.

57. A Döntőbizottság rámutat arra a következetes döntőbizottsági gyakorlatra, hogy az ügyfélképességet kifejezetten megalapozza az, ha az ajánlati felhívás vitatott jogsértő előírásai akadályozzák meg a kérelmezőt a közbeszerzési eljárásban való részvételben.

A kérelmező hivatkozott arra, hogy mivel az ajánlatkérő az M.1. alkalmassági minimumkövetelmény körében előírt referenciákat a Kbt. 65. § (3) bekezdésébe ütköző módon határozta meg, illetőleg, hogy az árazatlan költségvetés 32. tétele nem biztosítja az ajánlattevők számára a Kbt. 50. § (4) bekezdése szerinti egyenlő esélyű ajánlattételt, ezért nem tud érvényes ajánlatot benyújtani a közbeszerzési eljárásban. Hivatkozott továbbá arra, hogy „érdekelt gazdasági szereplőként” való jogorvoslati jogosultságát (ügyfélképességét), amennyiben az ajánlattételben való érdekelttségét igazolni tudja, nem zárja ki az, hogy önállóan nem tud megfelelni a közbeszerzési eljárásban meghatározott alkalmassági követelményeknek, hiszen a Kbt. szabályai a közös ajánlattételt és az alkalmassági követelményeknek történő közös megfelelést nem zárják ki.

58. A Döntőbizottság rámutat arra is, hogy a közigazgatási bírói gyakorlat a közbeszerzési eljárást kezdeményező kiírások tartalmát kifogásoló jogorvoslati kérelmet benyújtó potenciális ajánlattevők ügyfélképességével kapcsolatosan az uniós joggyakorlatra is figyelemmel, elvi élel megállapította, hogy nincs összefüggés a kifogásolt alkalmassági feltételek és a között, hogy ezeknek a feltételeknek amúgy a jogorvoslati kérelmet előterjesztő megfelel-e. A jogorvoslatra jogosultak köréből nem zárható ki az olyan kérelmező, aki az általa kifogásolt előírásnak vélhetően nem tud megfelelni. A közvetlen jogi érdekét az teremti meg, hogy szándékában áll egy olyan versenyben részt venni - a szerződést elnyerni -, amely verseny jogszerű kiírási feltételek mellett zajlik. Ekként az ügyfélképesség eldöntése szempontjából az egyébként az alkalmasság körében vizsgálható pénzügyi, gazdasági, műszaki sajátosságok csak annyiban játszhatnak szerepet, hogy az adott tárgyú beszerzésben a kérelmező az egyébként rá jellemző paraméterekkel potenciálisan részt vehet-e. Mivel az ügyfélképességre való jogosultság nem egyenlő az alkalmassággal, nyilvánvaló, hogy nem lehet az ügyfélképesség fennállását attól függővé tenni, hogy az egyébként vitatott alkalmassági feltételnek a kérelmező pro vagy kontra megfelel-e. (lásd a 3.Kf.27.246/2011/3., 3.Kf.27.194/2012/4., 3.Kf.649.954/2013/3. számú bírói ítéleteket).

59. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a kérelmező fő tevékenységi köre ingatlanügynöki tevékenység, ezen belül ingatlanok értékelése, azon belül is mezőgazdasági ingatlanok értékbecslése, és az ajánlatkérő korábbi hasonló tárgyú közbeszerzési eljárásának is ajánlattevője volt, tehát a kérelmező a jelen közbeszerzési eljárás potenciális ajánlattevőjének tekinthető, aki a közbeszerzési eljárás során a jogorvoslati kérelmével azonos tartalmú előzetes vitarendezési kérelmet, továbbá két alkalommal kiegészítő tájékoztatáskérést is benyújtott. ami alapján igazolható, hogy érdekében áll a közbeszerzési eljárásban ajánlatot benyújtani és a közbeszerzési szerződést elnyerni.

A fentiekre tekintettel a Döntőbizottság álláspontja szerint a kérelmező ügyfélképességhez szükséges közvetlen jogos érdeke mindkét kérelmi elem vonatkozásában megállapítható, mert a vitatott M.1. alkalmassági követelmények, illetőleg a statisztikai alapú érték meghatározás nem egyértelműsége akadályozzák meg a kérelmezőt abban, hogy a közbeszerzési eljárásban ajánlatot nyújtson be.

60. A Döntőbizottság ezt követően azt vizsgálta meg, hogy a jogorvoslati kérelem a nyitva álló jogorvoslati határidőn belül került-e előterjesztésre.

61. Az ajánlatkérő hivatkozott arra, hogy a kérelmező a jogorvoslati kérelmet a Kbt. 148. § (5) bekezdésében rögzített jogvesztő határidő lejártát követően nyújtotta be, ugyanis az nem érkezett meg az ajánlattételi határidő lejártá előtti ötödik napig, hanem csak az ötödik napon. Az ajánlatkérő álláspontja szerint a jogorvoslati kérelmet határidőben legkésőbb az ajánlattételi

határidőt megelőző hatodik napon lehetett volna benyújtani annak érdekében, hogy az az ajánlattételi határidőt megelőző ötödik napig benyújtásra kerüljön.

62. A releváns jogszabályi rendelkezések az alábbiak:

A Kbt.148. § (5) bekezdése alapján az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívással, a közbeszerzési dokumentumokkal, illetve ezek módosításával kapcsolatban az - adott esetben módosított - ajánlattételi, illetve részvételi határidő lejárta előtti ötödik napig lehet kérelmet benyújtani, de ha a (3) vagy (4) bekezdés szerinti határidő ennél később jár le, akkor a kérelmező a (3) és (4) bekezdés szerinti időpontig jogosult kérelmet előterjeszteni. Az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívással, a közbeszerzési dokumentumokkal, illetve ezek módosításával kapcsolatban az ajánlatkérő a saját jogsértésével szemben az ajánlatokról készített írásbeli összegezés megküldéséig jogosult kérelmet előterjeszteni.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 52. § (4) bekezdése alapján, ha a határidő utolsó napja olyan nap, amelyen a hatóságnál a munka szünetel, a határidő - az ügyintézési határidő kivételével - a következő munkanapon jár le.

63. A Döntőbizottság rögzíti, hogy az ajánlati felhívás VI.2.2) pontja alapján az ajánlatok benyújtásának határideje 2022. november 7-én 11 óra volt. A Kbt. 148. § (5) bekezdése értelmében a jogorvoslati kérelem benyújtására 2022. november 1-jén 24 óráig volt lehetőség. November 1-je azonban munkaszüneti nap volt, ezért az Ákr. 52. (4) bekezdése alapján a jogorvoslati határidő a következő munkanapon, azaz 2022. november 2-án járt le. Erre tekintettel a kérelmező 2022. november 2-án benyújtott jogorvoslati kérelme a jogorvoslati határidőn belül került benyújtásra.

64. Tekintettel arra, hogy a kérelmező Kbt. 148. § (2) bekezdése szerinti kérelmezői jogosultsága mindkét kérelmi elem esetében megállapítható volt, továbbá hogy a jogorvoslati kérelem a nyitva álló jogorvoslati határidőn belül került benyújtásra, a Döntőbizottság megállapította, hogy a jogorvoslati kérelem érdemi elbírálásának nincs eljárásjogi akadály.

65. A Döntőbizottság a jogorvoslati kérelem **első kérelmi eleme** alapján azt vizsgálta meg, hogy az ajánlatkérő jogszerűen határozta-e meg az ajánlati felhívás III.1.3) M.1. műszaki, illetve szakmai alkalmassági minimumkövetelményeket.

66. A Döntőbizottság az első kérelmi elem vizsgálata során az alábbi jogszabályi rendelkezéseket vette figyelembe.

A Kbt. 2. § (1)-(3) bekezdései az alábbiakról rendelkeznek

(1) A közbeszerzési eljárásban az ajánlatkérő köteles biztosítani, a gazdasági szereplő pedig tiszteletben tartani a verseny tisztaságát, átláthatóságát és nyilvánosságát.

(2) Az ajánlatkérőnek esélyegyenlőséget és egyenlő bánásmódot kell biztosítania a gazdasági szereplők számára.

(3) Az ajánlatkérő és a gazdasági szereplők a közbeszerzési eljárásban a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően kötelesek eljárni. A joggal való visszaélés tilos.

A Kbt. 50. § (4) bekezdése kimondja, hogy 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.

A Kbt. 65. § (3) és (5) bekezdése szerint

(3) Az ajánlatkérőnek az alkalmassági követelmények meghatározását az esélyegyenlőségre, az egyenlő elbánásra és a verseny tisztaságára vonatkozó alapelvek figyelembevétele mellett a közbeszerzés tárgyára kell korlátoznia, és azokat – a közbeszerzés becsült értékére is tekintettel – legfeljebb a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges feltételek mértékéig lehet előírni.

(5) A (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő ténylegesen szükséges mértékű előírásnak a referenciák körében azt kell tekinteni, ha az ajánlatkérő az adott közbeszerzés - a 19. § (3) bekezdésének alkalmazása nélkül számított - értékének legfeljebb 75 %-át elérő összegű, mennyiségi meghatározás esetén az adott közbeszerzés legfeljebb 75 %-át elérő mennyiségű vagy mértékű, és tárgyát tekintve az adott közbeszerzéssel műszakilag egyenértékű korábbi szállítás, építési beruházás, illetve szolgáltatás igazolását követeli meg. Az ajánlattevőktől megkövetelt árbevételi adatokra vonatkozó minimumkövetelményt az ajánlatkérőnek úgy kell meghatároznia, hogy - az éves teljes árbevétel vizsgálata esetén - az a gazdasági szereplő, amely rendelkezik az ajánlatkérő által vizsgált üzleti évben vagy években összesen az adott közbeszerzés - a 19. § (3) bekezdésének alkalmazása nélkül számított - értékét elérő teljes árbevétellel, vagy - a beszerzés tárgya szerinti árbevétel vizsgálata esetén - az adott közbeszerzés - a 19. § (3) bekezdésének alkalmazása nélkül számított - értékének 75 %-át elérő összegű, a beszerzés tárgya szerinti árbevétellel, nem minősülhet alkalmatlannak.

A közbeszerzési eljárásokban az alkalmasság és a kizáró okok igazolásának, valamint a közbeszerzési műszaki leírás meghatározásának módjáról szóló 321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 321/2015. Korm. rendelet) releváns rendelkezései a következők:

21. § (3) Az ajánlattevőnek és a részvételre jelentkezőnek a szerződés teljesítéséhez szükséges műszaki, illetve szakmai alkalmasságának igazolása szolgáltatás megrendelése esetén - figyelemmel annak jellegére, mennyiségére, rendeltetésére, továbbá arra, hogy az alkalmasságot különösen a szakértelemre, hatékonyságra, tapasztalatra és megbízhatóságra tekintettel lehet megítélni - előírható

a) az eljárást megindító felhívás feladásától - nem hirdetménnyel induló eljárásokban megküldésétől - visszafelé számított három év legjelentősebb szolgáltatásainak ismertetésével; az ajánlatkérő köteles a három év teljesítését figyelembe venni, azonban ha a megfelelő szintű verseny biztosítása érdekében szükségesnek ítéli, az ajánlatkérő az eljárást megindító felhívás feladásától (megküldésétől) visszafelé számított hat évben teljesített szolgáltatásokat is figyelembe veheti, feltéve, hogy ezt az eljárást megindító felhívásban jelezte.

67. A Kbt. szabályozása alapján – a Kbt. és a 321/2015. Korm. rendelet keretei között - az ajánlatkérő viszonylag nagy szabadsággal határozhatja meg azokat a feltételeket, amelyek alapján az ajánlattevőket a szerződés teljesítésére alkalmasnak, vagy alkalmatlannak minősíti. Az alkalmassági követelmények előírása során a lehető legszélesebb körben kell érvényesülnie a Kbt. alapelveinek és ennek megfelelően az alkalmassági követelményeknek a szükséges minimumra kell korlátozódnuk. Ez azt jelenti, hogy az alkalmassági feltételek nem lehetnek versenyt korlátozó, indokolatlan és túlzó feltételek, ugyanakkor az ajánlatkérő felelőssége, hogy a feltételek biztosítsák a szerződés teljesítésére alkalmas gazdasági szereplő kiválasztását. A Kbt. 65. § (3) bekezdésében szereplő garanciális rendelkezés előírásával a jogalkotó azt kívánta biztosítani, hogy a közbeszerzési eljárásban valódi és hatékony verseny alakuljon ki, továbbá minél több – a szerződés teljesítésére ténylegesen képes – gazdasági szereplő tegyen ajánlatot. Az ajánlatkérő köteles az alkalmassági követelmények meghatározását egyrészt a közbeszerzés tárgyára korlátozni, másrészt pedig az alkalmassági követelményeket legfeljebb a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges feltételek mértékéig előírni, tekintettel a közbeszerzés becsült értékére is. A Döntőbizottság közbeszerzési joggyakorlata egységes a tekintetben, hogy az alkalmatlanság oka csak olyan körülmény megléte vagy hiánya lehet, amely ténylegesen szükséges a szerződés teljesítéséhez.

68. A Döntőbizottság rámutat arra, hogy a Kbt. 65. § (5) bekezdése kiegészítő szabályként alkalmazandó a Kbt. 65. § (3) bekezdése szerinti feltételek teljesülésének vizsgálatakor. Az alkalmassági követelmény előírásakor az ajánlatkérőnek azt kell tudnia igazolni, hogy a feltétel előírása az esélyegyenlőségre, az egyenlő elbánásra, és a verseny tisztaságára vonatkozó alapelvek maradéktalan érvényesülése mellett valósult meg. E körben nem elégséges azt igazolnia, hogy az alkalmassági minimumkövetelményként meghatározott referencia nem haladja meg a közbeszerzés mennyiségének 75 %-os mértékét. Az ajánlatkérőnek a konkrét beszerzés specifikumait figyelembe véve kell azt megvizsgálnia, hogy a referencia követelmények nem sértik-e az alapelvek érvényesülését. Nem elegendő úgy meghatározni az alkalmassági minimumkövetelményeket, hogy azok alapján több ajánlattevő is tudjon ajánlatot benyújtani, hanem úgy kell megállapítani, hogy a szerződés teljesítésére képes valamennyi ajánlattevő számára egyenlő eséllyel biztosítsa a megfelelő ajánlattétel lehetőségét. Az ajánlatkérőnek tehát körültekintően kell meghatároznia, hogy milyen feltételeket támaszt a közbeszerzési eljárás során. Nem zárhat ki a közbeszerzési eljárásban való részvételtől olyan potenciális ajánlattevőket, akik egyébként alkalmasak lennének a szerződés teljesítésére.

69. Az ajánlati felhívás III.1.3) M.1. műszaki, illetve szakmai alkalmassági minimum követelményét az ajánlatkérő az alábbiak szerint határozta meg:

M.1. Alkalmatlan az ajánlattevő amennyiben nem rendelkezik az eljárást megindító felhívás feladásának napjától visszafelé számított 36 hónapban az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően teljesített alábbi referenciával:

M.1.1. legalább 3100 db szántó és / vagy rét és / vagy legelő besorolású ingatlannal kapcsolatos (azzal, hogy a 10 ha fölötti ingatlanok esetében helyszíni bejárással és szemlével megvalósuló) ingatlan forgalmi értékbecslési feladat ellátására vonatkozó referenciával, amely darabszám legalább 50 %-a 60 napos időtartamon belül került megrendelésre és maradéktalanul teljesítésre;

M.1.2. legalább 800 db erdő és / vagy fásított terület besorolású ingatlannal kapcsolatos helyszíni bejárással és szemlével megvalósuló ingatlan forgalmi értékbecslési feladat ellátására vonatkozó referenciával, amelyből darabszám 50 %-a 60 napos időtartamon belül került megrendelésre és maradéktalanul teljesítésre;

M.1.3. legalább 200 db szőlő besorolású ingatlannal kapcsolatos helyszíni bejárással és szemlével megvalósuló ingatlan forgalmi értékbecslési feladat ellátására vonatkozó referenciával;

M.1.4. legalább 100 db gyümölcsös besorolású ingatlannal kapcsolatos helyszíni bejárással és szemlével megvalósuló ingatlan forgalmi értékbecslési feladat ellátására vonatkozó referenciával;

M.1.5. legalább 10 db halastó besorolású ingatlannal kapcsolatos helyszíni bejárással és szemlével megvalósuló ingatlan forgalmi értékbecslési feladat ellátására vonatkozó referenciával.

70. A kérelmező kifogásolta, hogy az ajánlatkérő az ajánlati felhívás M.1. alkalmassági minimumkövetelmények meghatározása során a referenciák termőföld kategóriák szerinti indokolatlan előírásával, az egyes termőföld kategóriákban meghatározott – a közbeszerzés tárgyát képező munka jellege alapján indokolatlan – magas mennyiségű referencia követelmény meghatározásával, továbbá az M.1.1. és M.1.2. referencia követelmény 50%-a esetén a teljesítés időtartamának 60 naposra történő szűkítésével az M.1. referencia követelményt a Kbt. 65. § (3) bekezdésébe ütköző módon, a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges feltételek mértékén túl határozta meg, és ezzel megsértette az esélyegyenlőségre, az egyenlő elbánásra és a verseny tisztaságára vonatkozó alapelveket.

Az ajánlatkérő hivatkozott arra, hogy az ajánlati felhívás III.1.3) M.1. alkalmassági minimumkövetelmény körében csak a közbeszerzési eljárás tárgyát képező feladatokkal összefüggésben a Kbt. 65. § (5) bekezdése szerinti korlátokat figyelembe véve határozott meg elvárásokat, amely elvárásokat a Kbt. 65. § (5) bekezdése értelmében ténylegesen szükséges mértékű előírásnak kell tekinteni.

71. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a Kbt. nem tartalmaz normatív rendelkezést azzal kapcsolatban, hogy mi tekinthető a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges feltétel mértékének, e körben a Kbt. csak a figyelembe veendő főbb szempontokat rögzíti, amelyekre tekintettel minden egyes közbeszerzési eljárás esetében egyedileg lehet megítélni az előírt alkalmassági feltétel jogszerűségét. Csak olyan követelményeket támaszthat az ajánlatkérő, amelyek a szerződés tárgyához közvetlenül kapcsolódnak, és amelyek a teljesítés szempontjából alapvető fontosságúak.

A Fővárosi Ítéltábla 3.Kf.27.173/2007/15. számú ítéletében rögzítette „(...) Az alkalmassági követelményeket összehátasukban és egyenként is meg kell vizsgálni ahhoz, hogy az arányosság követelményén keresztül (...) a jogalkotói cél, az esélyegyenlőség biztosított legyen”. Erre tekintettel egy adott alkalmassági feltétel szükségességét az adott közbeszerzési eljárás tárgyára vonatkozó összes körülmény figyelembevételével lehet megítélni, amelyek a szerződésszerű teljesítést befolyásolják, így iránymutató lehet nemcsak a beszerzés mennyisége és értéke, hanem a beszerzés tárgyát képező munka volumene, összetettsége, a szerződés teljesítése során kifejtendő tevékenység is.

A Döntőbizottság hangsúlyozza, hogy az alkalmassági feltételrendszer arányosságának vizsgálatakor nem elegendő, ha annak egyes elemei önmagukban nem túlzóak, a feltételrendszer összességében sem eredményezhet indokolatlanul versenyszűkítő hatást.

72. A fentiekre tekintettel a Döntőbizottság ezért a továbbiakban a közbeszerzés tárgyát vizsgálta meg abból a szempontból, hogy a beszerzés tárgyát képező ingatlan értékbecslési feladatok teljesítéséhez ténylegesen szükséges volt-e a referencia követelmények termőföld besorolási kategóriák szerinti előírása.

73. A közbeszerzés tárgya az ajánlati felhívás és a közbeszerzési dokumentumok műszaki leírása alapján ingatlan értékbecslői feladatok ellátása, amelynek során a nyertes ajánlattevőnek el kell végezni az ajánlatkérő által meghatározott ingatlanok forgalmi értékbecslését, forgalmi értékbecslés felülvizsgálatát, forgalmi értékbecslés aktualizálását, gazdasági számítások elvégzését, amortizációs költségek, bérleti díjak meghatározását, statisztikai alapú érték meghatározásokat, igazságügyi szakértői vélemények elkészítését, lektorálását. Az ajánlatkérő megadta, hogy hozzávetőlegesen 7000 db ingatlan értékbecslését kell elvégezni, ezen belül az ingatlanok művelési ágának hozzávetőleges darabszámát is megjelölte az alábbiak szerint: 1. szántó, 2600 db; 2. rét, 1000 db; 3. legelő, 1000 db; 4. szőlő, 400 db; 5. kert, 300 db; 6. gyümölcsös, 200 db; 7. nádas, 25 db; 8. erdő, 1000 db; 9. fásított terület, 200 db; 10. halastó, 25 db; 11. művelési ág alól kivett terület, 250 db.

Az ajánlatkérő meghatározta, hogy az értékbecslések jogszabályi alapját a 262/2010. Korm. rendelet, illetőleg az 54/1997. FM rendelet képezi. Hivatkozott arra, hogy a 262/2010. Korm. rendelet 4 § (2b) bekezdése alapján nem kötelező helyszíni szemle lefolytatása a kizárólag szántó, rét, legelő alrészletet tartalmazó földrészlet értékesítését megalapozó értékbecslés elkészítéséhez, ha a földrészletben a Magyar Állam tulajdonrésze nem haladja meg a 10 hektárt. Minden más termőföldnél az értékbecslésnek helyszíni szemlén kell alapulnia, ahol az értékbecslési szakértő a helyszínen ellenőrzi és rögzíti a valós állapotot, s azt összehasonlítja az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett adatokkal. Üzemtervezett erdőknél fafajonként és

termőhelytípusonként ellenőrzi a szakértő a valós állapotot és azt összeveti az erdő leíró lapokon feltüntetett adatokkal, szükség esetén, ha eltérést talál, indoklással módosítja azokat. Sem az ajánlati felhívás, sem a műszaki leírás további, az egyes művelési ágakba tartozó ingatlanok értékbecslési feladatainak elvégzésére vonatkozó speciális szakmai elvárásokat, módszertani követelményeket, speciális szakismeretet, szakmai tapasztalatot nem határozott meg.

74. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a 262/2010. Korm. rendelet 4/A. §-a szerint a 4. § (2) bekezdése szerinti értékbecslést végezhet

a) az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértői névjegyzékben, valamint az igazságügyi szakértői névjegyzékben az értékbecslési szakterületnek megfelelő ágazati szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő, vagy

b) olyan gazdálkodó szervezet, amely az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság által az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelői és közvetítői tevékenység végzésére jogosult szolgáltatókról vezetett nyilvántartásban szerepel, és legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja, foglalkoztatottja az a) pontban meghatározott szakértői jogosultsággal rendelkezik.

A fenti rendelkezés szerint termőföld értékbecslést végezhet az az igazságügyi szakértői névjegyzéken szereplő szakértő, aki a 9/2006. IM rendelet 4. mellékletében szereplő mező- és erdőgazdálkodási terület 33. sorában szereplő termőföld-forgalmazás és termőföld értékbecslés szakterületi jogosultsággal, továbbá az az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakértői névjegyzéken szereplő szakértő, aki termőföld-forgalmazás és termőföld értékbecslés szakterületi jogosultsággal rendelkezik. Ezen szakterületi jogosultságok birtokában a szakértők valamennyi művelési ágba tartozó termőföld értékbecslésére jogosulttá válnak, az egyes termőföld kategóriák értékbecslése nem eltérő jogosultságokhoz kötött.

75. A Döntőbizottság kiemeli, hogy az ajánlatkérő sem az ajánlati felhívásban, sem a közbeszerzési dokumentumokban, sem a jogorvoslati eljárás során nem tudott felmutatni olyan megalapozott szakmai indokot a korábbi értékbecslési referenciák termőföld kategóriák szerinti mennyiségi előírásának alátámasztására, amely jogszerűvé tenné az olyan ajánlattevők kizárását a közbeszerzési eljárásból, amelyek termőföld értékbecslési tevékenységet üzletszerűen, gazdasági tevékenységük jelentős hányadában, a közbeszerzési szerződés által megkívánt volumenben végeznek ugyan, de nem rendelkeznek valamennyi termőföld kategóriára vonatkozóan az előírt mennyiségű korábbi értékbecslési referenciával. Mivel a termőföld értékbecslési munka a jogszabályi előírások alapján csak meghatározott szakértői jogosultság birtokában végezhető, és függetlenül a termőföld művelési ágától azonos szakmai ismereteket és azonos feladatellátást igényel, - maga az ajánlatkérő sem határozott meg eltérő módszertanokat az egyes művelési ágakba tartozó ingatlanok értékbecslése vonatkozásában – ezért a Döntőbizottság álláspontja szerint, a szerződés teljesítéséhez szükséges termőföld értékbecslési szakmai tapasztalat megléte nagy biztonsággal megítélhető az ajánlattevő által végzett korábbi termőföld értékbecslések számából is, a közbeszerzési szerződés teljesítéséhez ténylegesen nem szükséges és indokolt előírás, hogy az ajánlattevő valamennyi termőföld kategóriában rendelkezzen az ajánlatkérő által megkívánt mennyiségű korábbi értékbecslési referenciával.

76. A kérelmező kifogásolta továbbá, hogy az M.1. alkalmassági minimumkövetelmény keretében meghatározott mindösszesen 4210 db helyszíni bejárással és szemlével megvalósuló korábbi értékbecslési referencia a szerződés teljesítésére vonatkozó alkalmassághoz nem szükséges, egy ajánlattevő termőföldek forgalmi értékbecslésére vonatkozó képessége jelentősen alacsonyabb számú referencia munkából is megállapítható.

Az ajánlatkérő ezzel szemben hivatkozott arra, hogy az M.1. alkalmassági minimumkövetelmény körében figyelembe vette a Kbt. 65. § (5) bekezdése szerinti korlátokat, és az egyes művelési ágakhoz megkövetelt korábbi referenciák minden esetben a megrendelésre kerülő mennyiség 75%-a alatt maradtak. (Szántó és/vagy rét és/vagy legelő esetében 3100 db azaz 74,87%; erdő és/vagy fásított terület 800 db azaz 74,07%; szőlő esetében 200 db azaz 55,55%; gyümölcsös esetében 100 db azaz 55,55%; halastó esetében 10 db, azaz 44,44%.)

77. A Döntőbizottság rámutat arra, hogy az M.1. alkalmassági minimumkövetelmény körében meghatározott mennyiségi előírások valóban megfelelnek a Kbt. 65. § (5) bekezdése szerinti a közbeszerzés legfeljebb 75 %-át elérő mennyiségű előírásnak, ezáltal a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges mértékű előírásnak kell tekinteni őket. Ugyanakkor az alkalmassági feltételrendszer arányosságának vizsgálatakor nem elegendő, ha annak egyes elemei önmagukban nem túlzóak, a feltételrendszer összességében sem eredményezhet indokolatlanul versenyszűkítő hatást. Az előző pontokban a Döntőbizottság megállapította, hogy szükségtelen és szakmailag indokolatlan volt az M.1. alkalmassági minimumkövetelmények körében a referenciák termőföld kategóriák szerinti előírása, és mivel az ajánlatkérő az elvárt korábbi referenciák számát ezen termőföld kategóriák szerinti bontásban követelte meg, még ha azok megfeleltek is a Kbt. 65. § (5) bekezdésében foglalt 75%-os korlátnak, összességében mégis az alkalmassági követelmény túlzó és versenyszűkítő meghatározását eredményezték.

78. A kérelmező továbbá kifogásolta azt is, hogy az M.1.1. és az M.1.2. referencia követelmények körében előírt 60 napos teljesítési határidő sem indokolt és ténylegesen szükséges előírás a szerződés teljesítéséhez, mert ez a határidő a vonatkozó jogszabályi előírásokból nem következik.

Az ajánlatkérő ezzel szemben hivatkozott arra, hogy az ajánlati felhívás II.2.14) pontja alapján teljes mértékben indokolt a 60 napos előírás, hiszen nagyszámú megrendelés esetén is csak legfeljebb 60 nap áll majd rendelkezésre a nyertes ajánlattevő számára az ingatlanértékbecslések elkészítésére, ennél jellemzően rövidebb idő alatt kell a feladatot elvégeznie.

79. A Döntőbizottság az ajánlati felhívás II.2.14) pontjában meghatározott teljesítési határidők, illetve az ajánlatkérő által a jogorvoslati eljárásban benyújtott belső szabályzataiban meghatározott értékbecslési határidők alapján alátámasztottnak találta az ajánlatkérő arra vonatkozó igényét, hogy az ajánlattevő rendelkezzen olyan értékbecslési referenciákkal, amelyeket 60 napon belül teljesített. Ugyanakkor az alkalmassági feltételrendszer arányosságának vizsgálatakor nem elegendő, ha annak egyes elemei önmagukban nem túlzóak, a feltételrendszer összességében sem eredményezhet indokolatlanul versenyszűkítő hatást. Mivel a Döntőbizottság a korábbiakban már megállapította, hogy szükségtelen és szakmailag indokolatlan volt az M.1. alkalmassági minimumkövetelmények körében a referenciák termőföld kategóriák szerinti előírása, és mivel az ajánlatkérő a 60 napon belül teljesített referenciákat M.1.1. és az M.1.2. termőföld kategóriákra előírt mennyiségek vonatkozásában határozta meg, ezért azok összességében mégis az alkalmassági követelmény túlzó és versenyszűkítő meghatározását eredményezték.

80. A Döntőbizottság hangsúlyozza, hogy az ajánlatkérő által az alkalmassági minimumkövetelmények körében előírt referencia követelmények akkor felelnek meg a Kbt. előírásainak, ha valós és hatékony versenyt képesek biztosítani a szerződés teljesítésére képes gazdasági szereplők között, és ez alapján minél több, a szerződés teljesítésére képes ajánlattevő

tesz a közbeszerzési eljárásban ajánlatot. Az ajánlatkérő tehát jogosult olyan alkalmassági követelményeket támasztani, amelyek a minél biztonságosabb teljesítést célozzák, de a szerződés teljesítéséhez ténylegesen nem szükséges, túlzó és indokolatlanul versenyszűkítő előírásokat már nem tehet.

Mivel az ajánlatkérő rendszeresen, visszatérő jelleggel folytat le ingatlanok értékbecslése tárgyában közbeszerzési eljárásokat, a Döntőbizottság megvizsgálta, hogy a korábbi közbeszerzési eljárások során az ajánlatkérő által támasztott alkalmassági követelmények biztosították-e a valós és hatékony verseny kialakulását a közbeszerzési eljárásban.

81. A 2020. december 21-én feladott, a Közbeszerzési Értesítőben KÉ-19124/20120. szám alatt megjelent Kbt. Második része szerinti nyílt, „Értékbecslői feladatok ellátása 2021-2022” tárgyú közbeszerzési eljárásban melynek mennyisége mintegy 6000 ingatlan értékbecslési feladatainak ellátása volt mintegy 300 millió Ft + Áfa keretösszeg erejéig, a III.1.3) M.1. műszaki, illetve szakmai alkalmassági minimumkövetelmény az alábbiak szerint került megfogalmazásra:

„Alkalmatlan az ajánlattevő a szerződés teljesítésére, amennyiben nem rendelkezik az eljárást megindító felhívás feladásának napjától visszafelé számított 36 hónapban az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően teljesített (maximum 72 hónapban megkezdett) olyan referenciával, amely keretében legfeljebb 60 napos időtartamon belül került legalább 2000 db termőfölddel kapcsolatos értékbecslés elkészítésre, és a teljesítés tárgya legalább a következő típusú termőföldeket érintette: szántó, és szőlő, és erdő, és fásított terület. Ajánlattevő tárgyi alkalmassági követelménynek való megfelelését több szerződéssel is igazolhatja.”

A 2021. március 23-án megküldött összegezés alapján az eljárásban 3 ajánlattevő nyújtott be ajánlatot, melyből kettő lett érvényes.

82. A 2019. január 8-án feladott, a Közbeszerzési Értesítőben KÉ-24516/2018. szám alatt megjelent Kbt. Második része szerinti nyílt, „Váll. keretszerződés értékbecslői fel. ellát.” tárgyú eljárásban, melynek mennyisége mintegy 4500 ingatlan értékbecslési feladatainak ellátása volt mintegy 250 millió Ft + Áfa keretösszeg erejéig, a III.1.3) M.1. műszaki, illetve szakmai alkalmassági minimumkövetelmény az alábbiak szerint került megfogalmazásra:

„Alkalmatlan az ajánlattevő, ha

M.1. Nem rendelkezik az ajánlati felhívás feladásának napjától visszafelé számított 36 hónapban legalább:

1. legalább 650 db szántó értékbecslésére vonatkozó referenciával;
2. legalább 400 db rét értékbecslésére vonatkozó referenciával;
3. legalább 400 db legelő értékbecslésére vonatkozó referenciával;
4. legalább 250 db szőlő vonatkozó referenciával;
5. legalább 200 db kert vonatkozó referenciával;
6. legalább 200 db gyümölcsös értékbecslésére vonatkozó referenciával;
7. legalább 25 db nádas értékbecslésére vonatkozó referenciával;
8. legalább 550 db erdő értékbecslésére vonatkozó referenciával;
9. legalább 150 db fásított terület értékbecslésére vonatkozó referenciával;
10. legalább 5 db halastó értékbecslésére vonatkozó referenciával;
11. legalább 150 db művelési ág alól kivett terület értékbecslésére vonatkozó referenciával.

A fenti alkalmassági minimumkövetelményeket több szerződéssel is lehet igazolni.”

A 2019. április 24-én megküldött összegezés alapján az eljárásban 1 ajánlattevő nyújtott be ajánlatot.

83. A korábbi közbeszerzési eljárások vizsgálata alapján megállapítható, hogy amikor az ajánlatkérő az alkalmassági minimumkövetelmények körében a referenciákat hasonlóan a jelen

közbeszerzési eljáráshoz a termőföld kategóriák szerinti bontás alapján írta elő, csak egyetlen (több közös ajánlattevőből álló konzorcium) ajánlattevő volt képes ajánlatot benyújtani. Míg akkor, amikor a korábbi referenciák nem ilyen szigorúan kerültek meghatározásra 3 ajánlattevő is képes volt ajánlatot benyújtani. A Döntőbizottság álláspontja szerint azok a referenciakövetelmények, amelyek alapján csak egyetlen ajánlattevő képes a közbeszerzési eljárásban ajánlatot tenni, nem biztosítanak valós és hatékony versenyt a közbeszerzési eljárásban, ezáltal nem felelnek meg a Kbt. 65. § (3) bekezdésében meghatározott az esélyegyenlőségre, az egyenlő elbánásra, és a verseny tisztaságára vonatkozó alapelvek követelményeinek.

84. A Döntőbizottság hangsúlyozza, hogy egy referenciakövetelmény nem attól jogszerű, hogy teljesen megegyezik az elvégzendő feladattal és betartásra kerülnek a Kbt. 65. § (5) bekezdése szerinti mennyiségi előírások. Sőt a korábbi szakmai tapasztalatra vonatkozó, az elvégzendő feladattal teljesen megegyező, de túlzottan összetett referenciakövetelmény is lehet kifejezetten jogsértő, ha szakmailag indokolatlan és meghaladja a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges mértéket, és ezzel olyan ajánlattevőket is kizár a versenyből, akik egyébként a feladat elvégzésére nyilvánvalóan képesek lennének. A jelen esetben az ajánlatkérő az elvégzendő ingatlan értékbecslési feladatokkal teljesen azonos korábbi tapasztalat meglétét írta elő úgy, hogy a szerződéses mennyiség 75%-át majdnem elérő referencia mennyiséget szakmai érvekkel nem indokolható módon művelési ágak szerinti bontásban kérte. Azok a túlzó referencia előírások, amelyek nem szükségesek a szerződés tényleges teljesítéséhez és indokolatlanul korlátozzák, hogy a közbeszerzési eljárásban valódi és hatékony verseny alakuljon ki, ezáltal minél több – a szerződés teljesítésére ténylegesen képes – gazdasági szereplő tegyen ajánlatot, még ha a közbeszerzés tárgyára korlátozódnak is és megfelelnek a Kbt. 65. § (5) bekezdése szerinti mennyiségi előírásoknak, akkor is az esélyegyenlőség, az egyenlő elbánás és a verseny tisztasága alapelvek sérelmét eredményezik.

85. A fentiekre tekintettel a Döntőbizottság megállapította, hogy az ajánlatkérő az M.1. alkalmassági minimumkövetelmények termőföld kategóriák szerinti mennyiségi előírásával olyan a szerződés teljesítéséhez ténylegesen nem szükséges, túlzó és indokolatlanul versenykorlátozó előírást tett, mellyel megsértette a Kbt. 65. § (3) bekezdését.

86. A Döntőbizottság a jogorvoslati kérelem **második kérelmi eleme** alapján azt vizsgálta meg, hogy a költségvetési kiírás 32. sorában szereplő statisztikai alapú érték meghatározás költségvetési tétel alapján biztosított volt-e az ajánlattevők számára az egyenlő esélyű megfelelő ajánlattétel.

87. A Döntőbizottság a második kérelmi elem vizsgálata során az alábbi jogszabályi rendelkezéseket vette figyelembe.

A Kbt. 28. § (1) bekezdése alapján az ajánlatkérő köteles a közbeszerzési eljárást - a beszerzés tárgyára és becsült értékére tekintettel - megfelelő alapossgal előkészíteni. Az ajánlatkérő által rendelkezésre bocsátott közbeszerzési dokumentumoknak biztosítaniuk kell, hogy az eljárásban a gazdasági szereplők képesek legyenek műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot adni. Az ajánlatkérőnek már a közbeszerzési eljárás előkészítése során törekednie kell a magas minőségű teljesítés feltételeinek biztosítására, a környezet - beszerzés tárgyára tekintettel biztosítható - védelmére és a fenntarthatósági szempontok figyelembevételére, valamint a beszerzés tárgyát érintő szerződésmódosítások megelőzésére. Az ajánlatkérő alkalmazhatja az értékelés módszerét is.

A Kbt. 50. § (4) bekezdése alapján 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.

A Kbt. 58. § (2) bekezdése alapján az ajánlatkérő köteles megadni az eljárást megindító felhívásban vagy a további közbeszerzési dokumentumokban a közbeszerzés tárgyára vonatkozó műszaki leírást. A műszaki leírás azoknak az előírásoknak az összessége, amelyek meghatározzák azokat a közbeszerzés tárgya tekintetében megkövetelt jellemzőket, amelyek alapján a közbeszerzés tárgya olyan módon írható le, hogy az megfeleljen az ajánlatkérő által igényelt rendeltetésnek. E jellemzők utalhatnak a kért építési beruházás, áru vagy szolgáltatás előállításának és nyújtásának folyamatára vagy módszerére, vagy életciklusa bármely más szakaszának valamely konkrét folyamatára, akkor is, ha ezek a tényezők végeredményben nem befolyásolják az adott építési beruházás, áru vagy szolgáltatás tulajdonságait, feltéve, hogy kapcsolódnak a szerződés tárgyához [76. § (7) bekezdés], valamint annak értékéhez és céljaihoz képest arányosak.

Az 54/1997. FM rendelet 3. § (2)-(4) bekezdései az alábbiakat tartalmazzák:

(2) A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a forgalmi érték, amelynek meghatározására két módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés.

(3) Az értékelési módszerek ismertetését az 1. és 2. számú mellékletek, a hitelbiztosítéki érték meghatározásának képletét a 3. számú melléklet tartalmazza.

(4) Az értékelést lehetőség szerint mindkét módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése és elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az elfogadható hitelbiztosítéki értéket meghatározni.

88. A Döntőbizottság rögzíti, hogy a Kbt. fenti rendelkezései alapján az ajánlatkérő kötelezettsége, hogy az ajánlati felhívás és a közbeszerzési dokumentumok – azon belül a műszaki leírás és az árazatlan költségvetés – megfelelő módon biztosítsák az ajánlattevők számára, hogy műszakilag megfelelő, fizikailag megvalósítható és gazdasági szempontból reális ajánlatot legyenek képesek benyújtani. Annak érdekében, hogy az ajánlattevő eldönthesse, hogy képes-e ajánlatot tenni, illetőleg hogy megfelelő ajánlatot tudjon benyújtani elengedhetetlen az, hogy megállapítható legyen számára, hogy mire kell ajánlatot adnia, hogy az ajánlata megfelelő, és a legjobb legyen az értékelés során. A beszerzés tárgyát és annak műszaki jellemzőit olyan részletezettséggel kell meghatározni, hogy annak alapján valamennyi potenciális ajánlattevő egyenlő eséllyel tehessen ajánlatot. Az esélyegyenlőség követelménye abban az esetben érvényesül, amennyiben az ajánlattevők ajánlattételi határidőre benyújtott ajánlatai egymással egybevetethők, összehasonlíthatók. Ennek azonban elengedhetetlen feltétele, hogy az ajánlatkérő egyértelműen és pontosan határozza meg a beszerzési igényét és annak műszaki jellemzőit és tartalmát.

89. A kérelmező azt kifogásolta, hogy az ajánlatkérő sem az ajánlati felhívásban, sem a közbeszerzési dokumentumokban, sem az előzetes vitarendezési kérelemre, illetőleg kiegészítő tájékoztatásra adott válaszaiban nem határozta meg, hogy a költségvetési kiírás 32. sorában szereplő statisztikai alapú érték meghatározást milyen szabályok alapján és milyen módszerekkel kell elvégezni.

Az ajánlatkérő ezzel szemben azzal érvelt, hogy a kiegészítő tájékoztatásban adott válaszában egyértelműen meghatározta, hogy a statisztikai alapú érték meghatározás során az 54/1997. FM rendeletben rögzítettek szerint kell eljárni azzal, hogy a hivatkozott jogszabályban rögzített módszerektől annyiban lehet eltérni amennyiben az a 262/2010. Korm. rendelet alapján indokolt. Így pl. amikor a 262/2010. Korm. rendelet 4. § (2b) bekezdése értelmében nem kötelező helyszíni szemle lefolytatása akkor az 54/1997. FM rendeletben rögzített ingatlan értékbecslési módszerek helyszíni szemle lefolytatása nélkül alkalmazandóak.

90. A Döntőbizottság megvizsgálta az ajánlati felhívás, a műszaki leírás, az árazatlan költségvetés, továbbá az ajánlatkérő által hivatkozott 262/2010. Korm. rendelet és az 54/1997. FM rendelet előírásait és rendelkezéseit és egyetértett a kérelmezővel a tekintetben, hogy egyik sem tartalmaz arra vonatkozó meghatározást vagy iránymutatást, hogy mit kell statisztikai alapú érték meghatározás alatt érteni.

Az árazatlan költségvetés 1-30. tételei körében a helyszíni szemléhez kötött forgalmi értékbecslés egységárait kellett ajánlatot adni a különböző művelési ágba és eltérő terület nagyságba tartozó ingatlanokra vonatkozóan. A költségvetés 32. tétele ugyanakkor nem azt tartalmazta, hogy forgalmi értékbecslés ellenértéke helyszíni szemle nélkül, hanem azt, hogy statisztikai alapú érték meghatározás ellenértéke helyszíni szemle nélkül. Az ajánlatkérő 32. tételre alkalmazott teljesen eltérő fogalomhasználatából a kérelmező alappal feltételezhette azt, hogy ezen a költségvetési soron nem az ingatlanok forgalmi értékbecslésére vonatkozóan kell ajánlatot adnia, az azok esetében alkalmazott módszerek szerint, hanem a statisztikai alapú érték meghatározás során a forgalmi értékbecsléstől eltérő módszert kell alkalmaznia. Erre irányult az előzetes vitarendezési kérelme, és a kiegészítő tájékoztatás kérése is, amelyek során az ajánlatkérő továbbra sem tette egyértelművé, hogy mit ért statisztikai alapú érték meghatározás alatt, illetőleg, hogy mi indokolta ezen a költségvetési soron a korábbi tételtől eltérő fogalom használatot.

91. Az ajánlatkérő a jogorvoslati eljárás során benyújtotta a Nemzeti Földügyi Központ elnökének 9/2019. (X.01.) NFK utasítását a Nemzeti Földügyi Központ értékbecslési tevékenységének eljárási rendjéről, melynek melléklete az értékbecslési tevékenység eljárási rendje körében tartalmazza az értékbecslések típusait, köztük az elsődleges értékbecslést (helyszíni szemlével egybekötött értékbecslés) illetőleg az egyszerűsített (statisztikai alapú) érték meghatározást melynek célja az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása helyszíni szemle nélkül (talajérték). A melléklet IV. fejezete részletesen meghatározza a földterületek egyszerűsített (statisztikai alapú) érték meghatározására vonatkozó szabályokat és az egyszerűsített érték meghatározás módszertanát is.

92. A Döntőbizottság rámutat arra, hogy a Kbt. alapján az ajánlatkérő felelőssége és kötelessége, hogy az ajánlati felhívás és a közbeszerzési dokumentumok teljes körűen és egyértelműen meghatározzák a közbeszerzés tárgyát, a szerződés során ellátandó feladatokat, a feladatellátással kapcsolatos műszaki és szakmai elvárásokat, a feladatellátás során alkalmazni szükséges jogszabályokat. Amennyiben a közbeszerzés tárgyát képező szolgáltatás ellátására vonatkozó fontos részletszabályokat, fogalmakat, eljárásrendeket és módszertanokat az ajánlatkérő belső szabályzatai határoznak meg, akkor az egyenlő esélyű ajánlattétel biztosítása érdekében ezeket is hozzáférhetővé kell tenni a közbeszerzési dokumentumok részeként, hogy azokat is megismerve az ajánlattevők képesek legyenek a műszakilag megfelelő ajánlat benyújtására. Különösen abban az esetben, ha a bennük foglalt információk az ajánlattevők árképzésére is hatással vannak. Nem biztosítja az egyenlő esélyű ajánlattételt, ha az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumok ezen hiányosságait a kiegészítő tájékoztatáskérésre adott válaszában is csak a vonatkozó jogszabályok rendelkezései hivatkozásával próbálja pótolni, de

továbbra sem adja meg a belső szabályzatában egyébként konkrétan meghatározott statisztikai alapú értékmeghatározás fogalmát és módszertanát.

Mindezek alapján a Döntőbizottság megállapította, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 50. § (4) bekezdésében foglaltakat, mert az ajánlati felhívás és a közbeszerzési dokumentumok, továbbá az ajánlatkérő kiegészítő tájékoztatás során adott válaszai sem határozták meg egyértelműen a költségvetési kiírás 32. sorában szereplő statisztikai alapú értékmeghatározás módszertanát, ezzel nem biztosították az egyenlő esélyű megfelelő ajánlattételt.

93. A Döntőbizottság a Kbt. 145. § (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében eljárva a fenti indokok alapján a Kbt. 165. § (2) bekezdés d) pontja alapján az első és második kérelmi elemek tekintetében a rendelkező részben meghatározott jogsértést állapította meg. A Döntőbizottság a Kbt. 165. § (3) bekezdés b) pontja alapján megsemmisítette az ajánlati felhívást, a további közbeszerzési dokumentumokat, és az azt követően hozott valamennyi ajánlatkérői döntést, továbbá a Kbt. 165. § (3) bekezdés d) pontja és (5) bekezdése alapján az ajánlatkérővel szemben bírságot szabott ki.

94. 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.

A Kbt. 165. § (5) bekezdése szerint 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.

95. A Kbt. 165. § (11) bekezdése szerint 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.

96. A Döntőbizottság a Kbt. 165. § (11) bekezdése szerinti mérlegelési jogkörében eljárva a bírság indokoltsága és összegének meghatározásakor tekintettel volt arra, hogy az ajánlatkérő súlyos jogsértést valósított meg az alkalmassági követelmények szükséges mértéket meghaladó, versenyszűkítő meghatározásával, illetve az egyenlő esélyű ajánlattétel korlátozásával. A Döntőbizottság tekintettel volt a közbeszerzési eljárás viszonylag magas becsült értékére (400.000.000.-Ft) is. A Döntőbizottság a bírság kiszabása során értékelte, hogy az adott közbeszerzési eljárás vonatkozásában jogsértés megállapítására korábban nem került sor. A Döntőbizottság mindezen tényezőket együttesen mérlegelve a bírság összegét a rendelkező részben meghatározott mértékben állapította meg.

97. A Kbt. 151. § (9) bekezdése alapján, ha a jogorvoslati ügyet lezáró érdemi határozatban a Közbeszerzési Döntőbizottság a Kbt. 165. § (2) bekezdés c)-f) pontja szerinti döntést hoz, a befizetett igazgatási szolgáltatási díj háromszázezer forintot meghaladó része a kérelmezőnek a Közbeszerzési Döntőbizottság érdemi határozatának megküldését követő 8 napon belül visszajár. Az igazgatási szolgáltatási díj összegéből háromszázezer forint ilyenkor is a Közbeszerzési Hatóság saját bevétele, amelynek viseléséről a Közbeszerzési Döntőbizottság az az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr). szerint az eljárási költségekre vonatkozó általános szabályok szerint rendelkezik. Az alaptalan kérelem esetében a díj nem kerül visszatérítésre, a kérelmező viseli az igazgatási szolgáltatási díj teljes összegét.

98. A Döntőbizottság az Ákr.126. § (2) bekezdés b) pontja, a 129. § (1) bekezdése és a Kbt. 151. § (9) bekezdése alapján döntött az igazgatási szolgáltatási díj viseléséről. A kérelmező a két kérelmi elemre 2.000.000.-Ft igazgatási szolgáltatási díjat fizetett meg. A Döntőbizottság Kbt. 151. § (9) bekezdés alapján rendelkezett arról, hogy a Közbeszerzési Hatóság Titkársága a kérelmező részére az általa megfizetett igazgatási szolgáltatási díj 300.000.-Ft-on felüli részét, azaz 1.700.000.-Ft-ot utaljon vissza.

Figyelemmel arra, hogy a Döntőbizottság a jogorvoslati kérelem mindkét kérelmi elemének helyt adott, a Kbt. 145. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Ákr. 126. § (2) bekezdés b) pontjára figyelemmel az ajánlatkérőnek meg kell fizetnie a kérelmező részére 300.000.-Ft-ot, az igazgatási szolgáltatási díjnak azon részét, amely a Hatóság bevételeként képezi, és amit az alapos kérelemre tekintettel nem a kérelmező visel.

99. A határozat 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) bekezdés és a 13. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontja szerint a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes. A jogi képviselő a Kp. 27. § (1) bekezdése b) pontja alapján kötelező. A kereseti kérelem elektronikus úton történő benyújtása az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése alapján kötelező.

Budapest, 2023. január 10.

***Dr. Andriska Szilvia sk***  
***közbeszerzési biztos***  
***a tanács elnöke***

***Gulyás Richárd sk***  
***közbeszerzési biztos***

***Pulainé Dr. Horváth Hajnalka sk***  
***közbeszerzési biztos***

A kiadmány hitelül:

Liszi Barbara  
titkársági ügyintéző

**Kapják:**

1. Kérelmező képviselője, kizárólag elektronikus úton
2. Ajánlatkérő képviselője, kizárólag elektronikus úton
3. Miniszterelnökség, kizárólag elektronikus úton
4. Közbeszerzési Hatóság Titkársága, kizárólag elektronikus úton