



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

Az ügy iktatószáma: D.194/31/2023.

A tanács tagjai: Dr. Horváth Éva közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke, Gulyás Richárd közbeszerzési biztos, Dr. Andriská Szilvia közbeszerzési biztos

A hivatalbóli kezdeményező: Közbeszerzési Hatóság Elnöke
(Budapest, Riadó u. 5.)

A hivatalbóli kezdeményező képviselője: Dr. Bakos Balázs felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó

Az ajánlatkérő: Nemzeti Földügyi Központ
(Budapest, Bosnyák tér 5.)

Az ajánlatkérő képviselői: Dr. Takács Éva, valamint
Dr. Wellmann-Kiss Katalin felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadók

I. r. kérelmezett: SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft.
(Budapest, Mester u. 54. I./1-6.)

II. r. kérelmezett: Aestimator-Terra Kft.
(Budapest, Dorozsmai u. 211-213. 5. lház. 3./531.)

III. r. kérelmezett: Market Vagyoneértékelő Igazságügyi Szakértő Kft.
(Szolnok, Szivárvány u. 56.)

IV. r. kérelmezett: „BIBLIO-MARKT” Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
(Nyíregyháza, Kemecsei út 46. D. ép.)

A kérelmezettek képviselője: Dr. Mező István ügyvéd

A beszerzés tárgya, értéke: Értékbecslői feladatok ellátása, 300.000.000.-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 eljárás hivatalból kiterjesztése alapján megállapítja, hogy a 2021. április 20. napján létrejött közbeszerzési szerződés 2022. augusztus 25. napján létrejött 1. sz. szerződésmódosítása tekintetében az ajánlatkérő és a kérelmezettek megsértették a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 141. § (2)-(3) bekezdésére tekintettel a Kbt. 141. § (8) bekezdésének első mondatát.

A Döntőbizottság az eljárás hivatalbóli kiterjesztése és a hivatalbóli kezdeményezés alapján megállapítja, hogy az ajánlatkérő és a kérelmezettek a 2021. április 20. napján létrejött közbeszerzési szerződés 2023. február 28. napján létrejött 2. sz. szerződésmódosítása tekintetében megsértették a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pont ca), cb), cc) alpontjaira tekintettel a Kbt. 141. § (8) bekezdésének első mondatát.

A Döntőbizottság a megállapított jogsértésekre tekintettel az ajánlatkérővel szemben 3.000.000.-Ft, azaz hárommillió forint, a kérelmezettekkel szemben egyetemlegesen 1.500.000.-Ft, azaz egymillióöttszázezer forint bírságot szab ki.

A Döntőbizottság megállapítja, hogy az ajánlatkérő és a kérelmezettek között 2021. április 20. napján létrejött közbeszerzési szerződés 2022. augusztus 25. napján létrejött 1. sz. szerződésmódosítása és a 2023. február 28. napján létrejött 2. sz. szerződésmódosítása semmis, melyre tekintettel az ajánlatkérővel szemben további 2.000.000.-Ft, azaz kétfélmillió forint, a kérelmezettekkel szemben egyetemlegesen további 1.000.000.-Ft, azaz egymillió forint bírságot szab ki.

A Döntőbizottság megállapítja, hogy a teljesítéssel érintett szerződés esetében az eredeti állapot nem állítható helyre.

A Döntőbizottság felhívja az ajánlatkérőt és a kérelmezetteket, hogy a bírságok összegét a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül a Közbeszerzési Hatóság Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01040360-00000000 számú központosított beszédési számlájára átutalással teljesítsék.

A jogorvoslati eljárás során felmerült költségeiket az ügyfelek maguk viselik.

A határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozattal szemben a Fővárosi Törvényszék előtt közigazgatási per indítható annak kézbesítésétől számított tizenöt napon belül. A keresetlevelet Fővárosi Törvényszékhez címezve, de kizárólag a Döntőbizottsághoz kell elektronikus úton benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a határozat végrehajtására/közigazgatási cselekmény hatályosulására nincs halasztó hatálya.

INDOKOLÁS

A jogorvoslat alapjául szolgáló tényállás

1. Az ajánlatkérő a Kbt. Második Része szerinti nyílt eljárást indított, melyre vonatkozó ajánlati felhívást (továbbiakban: felhívás) 2020. december 21. napján adta fel, amely az Európai Unió Hivatalos Lapjában 2020/S 251-630634 iktatószámom 2020. december 24. napján jelent meg.

2. A közbeszerzési eljárás száma az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben: EKR001256392020.

3. A felhívás releváns rendelkezései az alábbiak voltak:

„II.1.4) Rövid meghatározás:

Vállalkozási keretszerződés Értékbecslői feladatok ellátása tárgyban.

262/2010. (XI. 17.) Korm. Rendelet 4 §-a szerint a Nemzeti Földalapba tartozó földrésztletek hasznosításának előkészítéséhez az érintett földrésztletek piaci értékének meghatározása értékbecslések készítésével.

Az értékbecslési feladatokkal, azok teljesítésével kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adjuk: 2020. év folyamán a 3 ha alatti értékesítések kapcsán az EPR I. ütemben több, mint 3500 db értékbecslés megrendelés került kiadásra, valamint az EPR II. ütem kapcsán is több, mint 3500 db értékbecslés megrendelés került kiadásra, amely keretében az érintett ingatlanokkal kapcsolatos értékbecslési feladatokat 60 napon belül kell teljesítenie a nyertes ajánlattevőnek (többnyire szántó, szőlő, erdő, kivett tanya és út művelési ágakra vonatkozóan).

Ajánlatkérő tájékoztatja ajánlattevőket, hogy a mezőgazdasági ingatlanok vonatkozásában jelenleg is folyamatban van egy pályázat kiírása, (becslések szerint több mint 3000 pályázatra lehet számítani, azaz több mint 3000 mezőgazdasági ingatlan vonatkozásában kell majd értékbecslési feladatokat ellátni 60 napos határidővel)

Az egyedi megrendelések vonatkozásában irányadó határidők a következők a teljesítési határidő kezdő időpontjától számítva:

0-100 db esetén a teljesítési határidő maximum 10 nap

101-500 db esetén a teljesítési határidő maximum 20 nap

501-1000 db esetén a teljesítési határidő maximum 30 nap

1000 db fölött a teljesítési határidő maximum 60 nap

II.1.6) Részekre vonatkozó információk:

A beszerzés részekből áll: nem.

II.2.3) A teljesítés fő helyszíne:

Az érintett ingatlanok fekvése szerint több feladatellátási helyen, Magyarországon.

II.2.4) A közbeszerzés ismertetése:

Vállalkozási keretszerződés Értékbecslői feladatok ellátása tárgyban.

262/2010. (XI. 17.) Korm. Rendelet 4. §-a szerint a Nemzeti Földalapba tartozó földrésztletek hasznosításának előkészítéséhez az érintett földrésztletek piaci értékének meghatározása értékbecslések készítésével.

Ellátandó feladatok:

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 értékmeghatározásokat.

Ajánlatkérő a létrejövő szerződés alapján hozzávetőlegesen 6.000 db ingatlannal kapcsolatosan kíván értékbecslési feladatokat megrendelni.

Ajánlatkérő rögzíti, hogy a tényleges megrendelés a nyertes ajánlattevő 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 – 2.900 db
2. Rét - 600 db
3. Legelő - 600 db
4. Szőlő - 300 db
5. Kert- 200 db
6. Gyümölcsös - 200 db
7. Nádas - 80 db
8. Erdő - 600 db
9. Fásított terület - 300 db
10. Halastó - 60 db
11. Kivett Csatorna - 20 db
12. Kivett saját használatú út - 100 db
13. Kivett árok - 20 db
14. Szántó, vagy rét, vagy legelő művelési ágú rendezési terv szerint nem mezőgazdasági övezetbe eső ingatlan - 20 db

A szerződés során a fenti darabszámok a tényleges igényektől függően fognak változni.

A létrejövő szerződés keretében az egyes megrendelések olyan ingatlanokat is érinthetnek amelyek a fentiek kombinációja.

Ajánlatkérő a létrejövő szerződés keretében nyertes ajánlattevőtől igazságügyi-szakértői vélemények lektorálását is megrendelheti.

Ajánlatkérő rögzíti, hogy a szerződés alapján megrendelésre kerülő értékbecslések és egyéb feladatok különösen, de nem kizárólagosan az alábbiak miatt kerülhetnek megrendelésre:

- ingatlanok megosztása és / vagy telekhatár rendezése
- ingatlan művelési ágának visszaállítása esetén a visszaalakítási költség, helyreállítási költség

Meghatározása érdekében

- beruházással érintett ingatlanok értékbecslése
- felépítményes ingatlanok értékbecslése
- telepítménnyel érintett ingatlanok értékelése
- egyedi értékesítési folyamatok
- normál értékesítési folyamatok
- korábbiértékbecslésekészakértőivéleményekfelülvizsgálata
- ingatlanok eladásával vagy csere útján történő hasznosítására vonatkozó döntés megalapozásához [Lásd a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését].

Keretösszeg:

Ajánlatkérő az eljárás eredményeként létrejövő szerződés alapján legfeljebb 300 000 000 HUF + ÁFA összeghatárig jogosult megrendeléseket leadni, amely keretösszeg 90 %-ának a kimerítésére vállal kötelezettséget a szerződés aláírásával.

Ajánlatkérő a keretösszeg megrendelési kötelezettséggel terhelt részét meghaladóan a keretösszeg eléréséig saját diszkrecionális jogkörében meghozott döntése alapján jogosult megrendeléseket leadni. Ajánlatkérő a keretösszeg megrendelési kötelezettséggel terhelt részét meghaladóan nem köteles a teljes keretösszeget kimeríteni.

Az eljárás tárgyának részletes meghatározása a közbeszerzési dokumentumokban található.

Amennyiben a felhívás, illetve a közbeszerzési dokumentum bármelyik része valamilyen gyártmányú, eredetű, típusú dologra, eljárásra, tevékenységre, személyre, illetőleg szabadalomra vagy védjegyre való hivatkozást tartalmaz, illetve amennyiben szabványt, műszaki engedélyt, műszaki előírásokat, vagy műszaki ajánlást határoz meg úgy Ajánlatkérő az azzal egyenértékű teljesítést is elfogadja.

II.2.5) Értékelési szempontok:

Az alábbiakban megadott szempontok

Minőségi kritérium - Név: A III.1.3-M.2.1.alkalmassági minimumkövetelményként bemutatott szakember alkalmassági minimumkövetelményen felüli szakmai tapasztalata (min 0 - max 150 db) / Súlyszám: 12

Minőségi kritérium - Név: A III.1.3-M.2.2. alkalmassági követelmény kapcsán bemutatott szakember alkalmassági minimumkövetelményen felüli szakmai tapasztalata (min 0 - max 36 hónap) / Súlyszám: 14

Minőségi kritérium - Név: A III.1.3-M.2.3. alkalmassági követelmény kapcsán bemutatott egyik szakember alkalmassági minimumkövetelményen felüli szakmai tapasztalata (min 0 - max 36 hónap) / Súlyszám: 14

Ár - Súlyszám: 60

II.2.7) A szerződés, a keretmegállapodás vagy a dinamikus beszerzési rendszer időtartama:

Az időtartam hónapban: 24.

A szerződés meghosszabbítható: igen.

A meghosszabbításra vonatkozó lehetőségek ismertetése:

Ajánlatkérő fenntartja magának a jogot arra vonatkozólag, hogy a fenti időtartamot a saját diszkrécionális jogkörében meghozott döntése alapján meghosszabbítsa további 12 hónap időtartammal, *de legfeljebb a keretösszeg kimerülésének erejéig.*

A meghosszabbított időtartam alatt a teljesítés változatlan szerződéses árak és feltételek mellett történik.

II.2.10) Változatokra vonatkozó információk: Elfogadható változatok: nem.

II.2.11) Opciókra vonatkozó információ:

Opciók: igen.

Opciók ismertetése:

Ajánlatkérő a felhívás II.2.4 pontjában rögzített keretösszeg 90%-án felüli, további 10 %-lehívását mint ajánlatkérő opciós jogosultságát rögzíti.

Az opció lehívása az alábbi részletszabályok vonatkoznak:

— Az opció lehívásának feltétele, hogy Ajánlatkérő képviselője által aláírt, egyoldalú írásbeli (ideértendő az e-mail illetve fax útján való megküldés is) értesítés az opciós jog gyakorlására vonatkozóan nyertes ajánlattevő részére megküldésre kerüljön. Nyertes ajánlattevő kötelezettsége, hogy írásban az értesítés tényét haladéktalanul visszaigazolja,

— Ajánlatkérő az opciós keret tervezett igénybevételét megelőzően legalább két héttel értesíti Vállalkozót,

— Az opciós keret igénybevételével kapcsolatosan Nyertes ajánlattevőnek egyetértési, vagy észrevételezési jogosultsága nincs.

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

II.2.14) További információk:

A II.2.5. pontban ismertetett ajánlati ár vonatkozásában az alábbiakat kell figyelembe venni:

1. Értékelési szempont: Súlyozott ajánlati ár (nettó Ft)

Ajánlattevők megajánlásaikat nettó Ft dimenzióban kötelesek meghatározni, azzal, hogy a meghatározott ellenérték magában foglalja a szerződés tárgyát képező feladatok ellátásának teljes ellenértékét, figyelembe véve a Felhívásban, valamint a kapcsolódó Közbeszerzési Dokumentumban meghatározott valamennyi feltételt és előírást.

Ajánlattevők a súlyozott nettó ajánlati árat úgy kötelesek meghatározni, hogy a Dokumentáció mellékleteként kiadott költségvetés valamennyi tétele (alábbiakban ismertetett) vonatkozásában meghatározzák az adott tétel egységárát a költségvetésben rögzített mértékegység figyelembevételével.

Az egyes egységárak meghatározását követően az egységárakat soronként fel kell szorozni a vonatkozó tétel esetében meghatározott súlyszámmal ezzel meghatározva az adott sor esetében irányadó súlyozott ellenértéket.

Azt követően, hogy valamennyi tétel esetében meghatározásra került a súlyozott ellenérték, a súlyozott ellenértékeket össze kell adni és az így elért összeget kell a felolvasólapon tárgyi értékelési résszempont vonatkozásában rögzíteni.

1. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 0-20 ha nagyságú rét, legelő vagy szántó esetében helyrajzi számonként (nettó Ft / ingatlan) Súlyszám: 50
2. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 20 ha feletti nagyságú rét, legelő vagy szántó esetében helyrajzi számonként (nettó Ft / ingatlan) Súlyszám: 50
3. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 0-20 ha nagyságú egy helyrajzi számon belül különböző művelési ágba tartozó területek esetében (nettó Ft / ingatlan) Súlyszám: 42
4. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 20 ha feletti nagyságú egy helyrajzi számon belül különböző művelési ágba tartozó területek esetében (nettó Ft / ingatlan) Súlyszám: 42
5. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 0-5 ha nagyságú szőlő vagy gyümölcsösesetében (nettó Ft / ingatlan) Súlyszám: 18
6. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 5-20 ha nagyságú szőlő vagy gyümölcsösesetében (nettó Ft / ingatlan) Súlyszám: 18
7. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 20 ha feletti nagyságú szőlő vagy gyümölcsösesetében (nettó Ft / ingatlan) Súlyszám: 18
8. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 0-5 ha nagyságú erdő esetében (nettó Ft / 3 erdőrésztletig) Súlyszám: 48
9. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 0-5 ha nagyságú erdő esetében (nettó Ft / 3 erdőrésztlet felett erdőrésztletenként) Súlyszám: 48
10. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 5-20 ha nagyságú erdő esetében (nettó Ft / 3 erdőrésztletig) Súlyszám: 45
11. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 5-20 ha nagyságú erdő esetében (nettó Ft / 3 erdőrésztlet felett erdőrésztletenként) Súlyszám: 45
12. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 20 ha feletti nagyságú erdő esetében (nettó Ft / 3 erdőrésztletig) Súlyszám: 40
13. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 20 ha feletti nagyságú erdő esetében (nettó Ft / 3 erdőrésztlet felett erdőrésztletenként) Súlyszám: 40
14. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 0-5 ha nagyságú halastó esetében (nettó Ft / ingatlan) Súlyszám: 7
15. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 5-20 ha nagyságú halastó esetében (nettó Ft / ingatlan) Súlyszám: 7
16. Forgalmi értékbecslés ellenértéke 20 ha feletti nagyságú halastó esetében (nettó Ft / ingatlan) Súlyszám: 7
17. Forgalmi értékbecslés ellenértéke zártkert vagy fejlesztési terület (termőföldként nyilvántartott, beépíthető, átminősített terület) esetben (nettó Ft / ingatlan) Súlyszám: 20
18. Forgalmi értékbecslés ellenértéke felépítményes ingatlan (major, hétvégi ház, telephely) esetében 0-100 m² területű felépítményre vonatkoztatva (nettó Ft / ingatlan) Súlyszám: 8
19. Forgalmi értékbecslés ellenértéke felépítményes ingatlan (major, hétvégi ház, telephely) esetében 100-500 m² területű felépítményre vonatkoztatva (nettó Ft / ingatlan) Súlyszám: 24

20. Forgalmi értékbecslés ellenértéke felépítményes ingatlan (major, hétvégi ház, telephely) esetében 500 m²-t meghaladó területű felépítményre vonatkoztatva (nettó Ft / ingatlan) Súlyszám: 16
21. Egyéb feladatok (gazdasági számítások elvégzése, amortizációs-, visszaalakítási-, helyreállítási költségek, bérleti díjak meghatározása) ellátásának ellenértéke (nettó Ft / szakértői munkanap) Súlyszám: 20
22. Az 1-21. résszempont tárgyát képző feladat felülvizsgálatának ellenértéke (%) Súlyszám: 14
23. Statisztikai alapú érték meghatározás ellenértéke helyszíni szemle nélkül (nettó Ft / helyrajzi szám) Súlyszám: 36
24. Saját értékbecslés aktualizálása 0-1 éves időtartamon belül (%) Súlyszám: 7
25. Saját értékbecslés aktualizálása 1-2 éve s időtartamon belül (%) Súlyszám: 7
- További információk a karakterkorlát miatt a közbeszerzési dokumentumokban van részletesen ismertetve.”

A felhívás III. pontja a részvételi és a szerződéssel kapcsolatos feltételeket rögzítette.

A felhívás VI.3) További információk pontja szerint:

„15. Ajánlatkérő tárgyi közbeszerzési eljárás vonatkozásában nem teszi lehetővé részajánlatok tételét tekintettel arra, hogy a közbeszerzési eljárás tárgyának megvalósítása részekre bontva a gazdasági észszerűséggel és a teljesítés hatékonyságával ellentétes lenne. Előzetes ismereteink és a korábbi szerződések tapasztalatai alapján, szakmailag indokoltnak tartjuk, hogy a teljes folyamatot egy vállalkozó fogja össze és valósítsa meg. Erre azért van szükség, mert a szakemberek kiválasztásától, rendelkezésre bocsátásától, azok egységes szemléletű értékbecslői tevékenységének biztosításától, a felméréseken át, az értékbecslések készítéséig egy nagy egymásra épülő láncolat a teljesítés, aminek minden elemét részletesen ismerni kell a teljesítés során. Több vállalkozó igénybevétele esetén a járulékos költségek annyiszor többszöröződnek (kiszállás, eszközök biztosítása, stb.), ahány részre bontja ajánlatkérő a teljesítést, ezért az a hatékony és felelős pénzgazdálkodás elvének nem felel meg.”

4. Az ajánlatkérő közbeszerzési dokumentációt is készített, mely tartalmazta az eljárást megindító felhívást, a műszaki leírást, a szerződés tervezetét, az árazatlan költségvetést, és a nyilatkozatmintákat.

5. A közbeszerzési dokumentumok III. fejezetében a műszaki leírás rögzítette a következő feladatleírást:

„262/2010. (XI. 17.) Korm. Rendelet 4 §-a szerint a Nemzeti Földalapba tartozó földrésztelkek hasznosításának több esetben előfeltétele az érintett földrésztelk piaci értékének meghatározása, mely a jelen kormányrendelet szerinti értékbecslő szakértőkkel végezhető el. A szakértői tevékenység díjazásának fedezetét hivatott szolgálni 2+1 éves keretszerződéssel a tervezett összeg. 2020. év folyamán a 3 ha alatti értékesítések kapcsán az EPR I. ütemben több, mint 3.500 db értékbecslés megrendelés került kiadásra, valamint az EPR II. ütem kapcsán is több, mint 3.500 db értékbecslés megrendelés került kiadásra, amely keretében az érintett ingatlanokkal kapcsolatos értékbecslési feladatokat 60 napon belül kell teljesítenie a nyertes ajánlattevőnek (többnyire szántó, szőlő, erdő, kivett tanya és út művelési ágakra vonatkozóan). A mezőgazdasági ingatlanok vonatkozásában jelenleg is folyamatban van egy pályázat kiírása, (becslések szerint több mint 3.000 pályázatra lehet számítani, azaz több mint 3000 mezőgazdasági ingatlan vonatkozásában kell majd értékbecslési feladatokat ellátni 60 napos határidővel) Továbbá 2020-2021. évben további pályázatok kiírása várható

ingatlan értékesítésre vonatkozóan, melyek keretében hasonló nagyságrendben kell majd a nyertes ajánlattevőnek egy időben, egy megrendelés keretén belül a szolgáltatást teljesítenie. Vállalkozó vállalja, hogy az egyedi megrendelések szerinti szakértői véleményeket a megrendelésekben foglaltak szerinti mennyiségben, egyedi megrendelésben foglalt teljesítési határidőn belül készíti el. A teljesítési határidő kezdő időpontja a megrendelések leadásának (Vállalkozó részére történt megküldés) dátuma.

Az egyedi megrendelések vonatkozásában irányadó határidők a következők a teljesítési határidő kezdő időpontjától számítva:

0-100 db esetén a teljesítési határidő maximum 10 nap;

101-500 db esetén a teljesítési határidő maximum 20 nap;

501-1000 db esetén a teljesítési határidő maximum 30 nap;

1000 db fölött a teljesítési határidő maximum 60 nap.

Az egyes megrendelések teljesítési határidejét Megrendelő az egyedi megrendelőben is rögzíti.

Ellátandó feladatok:

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.

Ajánlatkérő a létrejövő szerződés alapján hozzávetőlegesen 6000 db ingatlannal kapcsolatosan kíván értékbecslési feladatokat megrendelni.

Ajánlatkérő rögzíti, hogy a tényleges megrendelés a nyertes ajánlattevők által megajánlott árak, ez ellátandó feladatok jellegétől és a keretösszeg arányától függően változhat.

Az érintett ingatlanok művelési ágának és művelési áganként hozzávetőleges darabszámának meghatározása:

1. Szántó – 2900 db

2. Rét - 600 db

3. Legelő - 600 db

4. Szőlő - 300 db

5. Kert - 200 db

6. Gyümölcsös - 200 db

7. Nádas - 80 db

8. Erdő - 600 db

9. Fásított terület - 300 db

10. Halastó - 60 db

11. Kivett Csatorna - 20 db

12. Kivett saját használatú út - 100 db

13. Kivett árok - 20 db

14. Szántó, vagy rét, vagy legelő művelési ágú rendezési terv szerint nem mezőgazdasági övezetbe eső ingatlan - 20 db

A szerződés során a fenti darabszámok a tényleges igényektől függően fognak változni.

A létrejövő szerződés keretében az egyes megrendelések olyan ingatlanokat is érinthetnek amelyek a fentiek kombinációja.

Ajánlatkérő a létrejövő szerződés keretében nyertes ajánlattevőtől igazságügyi szakértői vélemények lektorálását is megrendelheti.

Ajánlatkérő rögzíti, hogy a szerződés alapján megrendelésre kerülő értékbecslések és egyéb feladatok különösen, de nem kizárólagosan az alábbiak miatt kerülhetnek megrendelésre:

- ingatlanok megosztása és / vagy telekhatár rendezése
- ingatlan művelési ágának visszaállítás esetén a visszaalakítási költség, helyreállítási költség meghatározása érdekében
- beruházással érintett ingatlanok értékbecslése
- felépítményes ingatlanok értékbecslése
- telepítménnyel érintett ingatlanok értékelése
- egyedi értékesítési folyamatok
- normálértékesítési folyamatok
- korábbi értékbecslések és szakértői vélemények felülvizsgálata
- ingatlanok eladásával vagy csere útján történő hasznosítására vonatkozó döntés megalapozásához

[Lásd a Nemzeti Földalapba tartozó földrészetek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdését].

Keretösszeg:

Ajánlatkérő az eljárás eredményeként létrejövő szerződés alapján legfeljebb 300.000.000,- Ft + ÁFA összeghatárig jogosult megrendeléseket leadni a szerződés aláírását követő maximum 24 + 12 hónap időtartamig.”

6. A módosított ajánlattételi határidőre, 2021. február 9. nap 13:00 óráig három ajánlat került benyújtásra. Az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárást a 2021. március 23. napján megküldött írásbeli összegezésben eredményessé nyilvánította, amely alapján az Európai Unió Hivatalos Lapjában 2021. május 4. napján 2021/S 086-223135 számon közzétett eljárás eredményéről szóló tájékoztatóban a nyertes közös ajánlattevőkként az I-IV. r. kérelmezettek kerültek megjelölésre.

7. Az ajánlatkérő és a kérelmezettek között a nettó 300.000.000.-Ft keretösszeget tartalmazó vállalkozási keretszerződés (továbbiakban: szerződés) megkötésére 2021. április 20. napján került sor.

8. A szerződés 1.2. és 1.3. alpontjai a felhívás II.2.4) pontjában írtakkal egyezően rögzítik a keretösszegre, ajánlatkérő keretösszeg kimerítésére fennálló kötelezettségére, valamint a szerződés időbeli hatályára vonatkozó rendelkezéseket.

A szerződés 9. pontjának 9.1. alpontja alapján:

„9.1. Vállalkozókat az 1.1. pontban foglalt szakértői vélemények elkészítéséért a jelen szerződés elválaszthatatlan 3. számú melléklete szerinti egységárak alapulvételével számított szakértői díj illeti meg tételes elszámolás alapján.”

9. A közbeszerzési szerződést a felek két alkalommal módosították. A szerződés 2022. augusztus 25. napján létrejött 1. sz. módosításával (továbbiakban: 1. sz. módosítás) a szerződő felek a szerződés 1.2. pontjában meghatározott keretösszegét – a Kbt. 141. § (2)-(3) bekezdése alapján – nettó 328.500.000.-Ft összegre módosították.

10. Az 1. sz. szerződésmódosítás a következőket tartalmazta:

„2. Az Első Szerződésmódosítás indoka

2.1 Felek jelen Első Szerződésmódosítás aláírásával a Szerződést közös megegyezéssel módosítják, figyelemmel arra, hogy a Megrendelő 2022. évre vonatkozó hasonló tárgyú beszerzési igényére vonatkozó közbeszerzési eljárás előkészítése és lebonyolítása hosszabb időt vesz igénybe, mely időigény alatt Megrendelő a kezelésében és hasznosításában lévő

ingatlanok tekintetében az értékbecslési szolgáltatások zavartalan igénybe vételének lehetőségét biztosítani kívánja, minek okán a jelen Első Szerződés módosítás szükséges és jogszerű.

3. Az Első Szerződés módosítás által érintett elemek

3.1. A jelen Első Szerződés módosítás 2. pontjában kifejtettek okán Felek rögzítik, hogy módosítani szükséges a Szerződés 1.2. pontját, tehát azon összeghatárt, ameddig a Megrendelő jogosult megrendeléseket eszközölni.

4. A Szerződés módosítása

4.1. A jelen Első Szerződés módosítás 2. pontjában kifejtettek okán Felek a Szerződés 1.2. pontját közös megegyezéssel az alábbiak szerint módosítják (a módosítások félkövér, dőlt betűvel jelezve):

„1.2. Ajánlatkérő az eljárás eredményeként létrejövő szerződés alapján legfeljebb 328 500 000 HUF + ÁFA összeghatárig jogosult megrendeléseket leadni, amely keretösszeg 90 %-ának a kimerítésére vállal kötelezettséget a szerződés aláírásával.

Ajánlatkérő a keretösszeg megrendelési kötelezettséggel terhelt részét meghaladóan a keretösszeg eléréséig saját diszkrecionális jogkörében meghozott döntése alapján jogosult megrendeléseket leadni. Ajánlatkérő a keretösszeg megrendelési kötelezettséggel terhelt részét meghaladóan nem köteles a teljes keretösszeget kimeríteni.”

5. A módosítás jogalapja

5.1. Felek a Szerződés a Közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: „Kbt.”) 141. § (2) - (3) bekezdése alapján módosítják figyelembe véve, hogy a Szerződés — a Kbt. 141. § (4) vagy (6) bekezdésben foglalt feltételek vizsgálata nélkül új közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül módosítható, ha a módosítás eredményeként az ellenérték növekedése - vagy több módosítás esetén azok nettó összértéke - nem éri el az alábbi értékek egyikét sem:

5.1.1. az uniós értékhatárt elérő értékű eredeti szerződés esetén az uniós értékhatárt; 5.1.2. szolgáltatásmegrendelés esetén az eredeti szerződéses érték 10 %-át; valamint a módosítás nem változtatja meg a Szerződés általános jellegét és illeszkedik az eredeti Szerződés jellegéhez.

5.2. Felek a jelen Első Szerződés módosítás aláírásával kijelentik, hogy:

5.2.1. a Szerződés ellenértékének növekedése nem haladja meg a Szerződés tárgya vonatkozásában irányadó közösségi értékhatárt (amely értékhatár a Szerződés esetében nettó 75 245 700.-Ft, míg a Keretösszeg módosításának ellenértéke pedig nettó 28 500 000.-Ft);

5.2.2. a Szerződés ellenértékének növekedése nem haladja meg a Szerződéses érték 10 %-át (tekintettel arra, hogy az ellenérték növekedés az eredeti Szerződéses ellenértékének 9,5 % - a);

5.2.3. a módosítás nem változtatja meg a Szerződés általános jellegét és illeszkedik az eredeti Szerződés jellegéhez.”

11. A felek a szerződés 2023. február 28. napján kelt 2. sz. módosításával (továbbiakban: 2. sz. módosítás) a szerződés keretösszegét a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pontja alapján nettó 478.000.000.-Ft-ra módosították, a keretösszeg 90%-ának kimerítésére vállalt ajánlatkérői kötelezettség változatlanul hagyása mellett.

12. A szerződésmódosítás indokait a felek a 2. sz. módosítás 2. pontjában az alábbiak szerint rögzítették:

„2. A Második Szerződésmódosítás indoka

2.1. A Szerződés megkötése után bekövetkező jogszabályi környezetváltozás, valamint abból fakadóan az ellátandó értékbecslési feladatok mennyiségének növekedése okán a Szerződés keretösszegének módosítása vált szükségessé.

2.2. Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény XLIV. A Nemzeti Földalappal kapcsolatos Bevételek és Kiadások fejezete a 2023. évre az ingatlan értékesítéséből származó bevételek alcímen a korábbi költségvetési évekhez képest jelentős léptékű növekedést tartalmaz, mely Megrendelő vonatkozásában bevételi kötelezettséget jelent. Az ingatlan értékesítéséből származó bevételek előirányzata a 2021. költségvetési évre 12 230 millió forint, a 2022. költségvetési évre 2 000 millió forint volt, míg a 2023. évi előirányzat 300 000 millió forintban került meghatározásra.

2.3. Az értékesíthető ingatlanok köre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 8. § (4) és (5) bekezdésének 2023. január 1. napjától hatályos módosítását követően az állami tulajdonú erdők értékesítésének a lehetősége kibővült, a korábbi 5 hektáros méretkorlát 10 hektárra nőtt a gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők meghatározott köre vonatkozásában.

2.4. A C-235/17. számú Európai Bizottság kontra Magyarország ügyben az Európai Unió Bírósága által hozott ítélet végrehajtásával összefüggő, 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) által szabályozott kompenzációval kapcsolatban felmerülő feladatok 2022. szeptember 1. napját követően tovább növelik az elvégzendő értékbecslési feladatok mennyiségét.”

A szerződésmódosítás jogalapját a 2. sz. módosítás 4. pontja az alábbiak szerint tartalmazta:

„4. A módosítás jogalapja

4.1. Felek a Szerződést a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pontja alapján módosítják, tekintettel arra, hogy

– A módosítást olyan körülmények tették szükségessé, amelyeket az ajánlatkérő kellő gondossággal eljárva nem láthatott előre: a Második Szerződésmódosítás szükségességét Megrendelő kellő gondossággal eljárva sem láthatta előre, tekintettel arra, hogy a Második Szerződésmódosítás 2. pontjában rögzített jogszabályváltozásokra a közbeszerzési eljárás előkészítését, illetve a Szerződés megkötését követően került sor, azokra Megrendelőnek nem volt ráhatása.

– A módosítás nem változtatja meg a szerződés általános jellegét: a Szerződés általános jellege változatlan, mivel az annak keretében elvégzendő feladatok azonosak a módosítás előtti állapot szerinti feladatokkal, egyedül a szerződéses keretösszeg változik.

– Az ellenérték növekedése nem haladja meg az eredeti szerződés értékének 50 %-át: a Második Szerződésmódosítás által eszközölt keretösszegemelés (nettó 149 500 000,- Ft) nem éri el az eredeti szerződéses ellenérték (nettó 300 000 000,- Ft) 50 %-át kitevő összeget.

A tárgyi módosítás 2.2. pontja szerinti okkal összefüggésben az alábbi többletköltségek merültek fel, melyek megalapozzák a keretösszeg módosítását: A 262/2010. (XI.17.) Korm. rendelet rendelkezései alapján az 1 hektár térmértéket meg nem haladó ingatlanok esetén az értékbecslési díjat az NFK viseli, mely a tárgyi Szerződés keretében az alábbi költségekkel jár:

amennyiben az ingatlan beruházással nem érintett: $1.500 \text{ db} \times 20.000\text{-Ft} + \text{ÁFA/db} = 30.000.000\text{-Ft} + \text{Áfa}$ (egyszerűsített értékbecslés).

amennyiben az ingatlan beruházással érintett: $2.000 \text{ db} \times 45.000\text{-Ft} + \text{ÁFA/db} = 90.000.000\text{-Ft} + \text{ÁFA}$ (un. elsődleges/szemlés értékbecslés).

A tárgyi módosítás 2.3. pontja szerinti okkal összefüggésben az alábbi többletköltségek merültek fel:

– 10 ha feletti erdők értébecslési igénye $300 \text{ db} \times 150\,000 \text{ Ft/db} = 45\,000\,000 \text{.-Ft} + \text{ÁFA}$

– 10 ha alatti erdők értébecslési igénye $190 \text{ db} \times 120\,000 \text{ Ft/db} = 22\,800\,000 \text{.-Ft} + \text{ÁFA}$

A jogszabályváltozás által generált módosítási igény teljeskörű érvényesítésének korlátot szab a Kbt. 141. § (4) bekezdés cc) pontja szerinti százalékos értékhatár, így Felek a Kbt. által biztosított keretek között összesen nettó 149.500.000.-Ft összeggel növelik a Szerződés keretösszegét.”

13. Az 1. sz. módosításról szóló tájékoztató hirdetmény 2023. március 28. napján, 2023/S 062-183418 számon került közzétételre a TED-en. A szerződésmódosításról szóló tájékoztató hirdetmény VII.2.1) és VII.2.2) pontjai a módosítás indokait és jogalapját az 1. sz. módosításban foglaltakkal egyezően tartalmazta.

A hirdetmény VII.2.3) pontja szerint:

„Áremelkedés

A módosításokat megelőző aktualizált teljes szerződéses érték (figyelembe véve az esetleges korábbi szerződésmódosításokat és árkiigazításokat, valamint – a 2014/23/EU irányelv esetében – az érintett tagállamban érvényesülő átlagos inflációt)

Érték áfa nélkül: 300 000 000.00 HUF

Teljes szerződéses érték a módosítást követően Érték áfa nélkül: 328 500 000.00 HUF”

14. A 2. sz. módosításról szóló tájékoztató hirdetmény 2023. április 7. napján, 2023/S 070-208971 számon került közzétételre a TED-en. A szerződésmódosításról szóló tájékoztató hirdetmény VII.2.1) és VII.2.2) pontjai a módosítás indokait és jogalapját a 2. sz. módosításban foglaltakkal egyezően tartalmazta.

A hirdetmény VII.2.3) pontja szerint:

„Áremelkedés

A módosításokat megelőző aktualizált teljes szerződéses érték (figyelembe véve az esetleges korábbi szerződésmódosításokat és árkiigazításokat, valamint – a 2014/23/EU irányelv esetében – az érintett tagállamban érvényesülő átlagos inflációt)

Érték áfa nélkül: 328 500 000.00 HUF

Teljes szerződéses érték a módosítást követően Érték áfa nélkül: 478 000 000.00 HUF”

15. A módosításról szóló hirdetmények a módosítás okai között rögzítették a következőket is:

„Módosítási igény olyan körülmények miatt, amelyet a kellő gondossággal eljáró ajánlatkérő nem láthatott előre (a 2014/23/EU irányelv 43. cikke (1) bekezdésének c) pontja, a 2014/24/EU irányelv 72. cikke (1) bekezdésének c) pontja, a 2014/25/EU irányelv 89. cikke (1) bekezdésének c) pontja).”

A hivatalbóli kezdeményezés

16. A hivatalbóli kezdeményező 2023. május 22. napján nyújtotta be a hivatalbóli kezdeményezését a Kbt. 152. § (1) bekezdés a) pontja alapján. Kérte a 2. számú szerződésmódosítással kapcsolatban a jogsértés megállapítását az ajánlatkérővel és a kérelmezettekkel szemben.

17. Ismertette az ajánlatkérő közbeszerzési eljárását.

18. Előadta, hogy a szerződés módosításait követően az ajánlatkérő 2023. március 8. napján - hivatkozással a felhívás II.2.7) pontjában és a szerződés 1.3. pontjában foglaltakra - egyoldalú nyilatkozatot tett, amelyben az alábbiakat rögzítette:

„Tekintettel arra, hogy a Vállalkozási keretszerződés keretösszege nem került kimerítésre, Megrendelő a szerződés időbeli hatályát 12 hónapos időtartammal, jelen egyoldalú jognyilatkozatával meghosszabbítja.”

19. A Közbeszerzési Hatóság (továbbiakban: Hatóság) a 2023. március 13. napján kelt, SZEK-00046/05/2023 iktatószámú végzésében – figyelemmel a közbeszerzési eljárás eredményeként megkötött szerződések teljesítésének és módosításának Közbeszerzési Hatóság által végzett ellenőrzéséről szóló 308/2015. (X. 27.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdésére és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 103. § (1) bekezdésére a tárgyi közbeszerzési eljárás eredményeként az ajánlatkérő és a kérelmezettek között megkötött szerződés teljesítésének szerződés-ellenőrzési eljárás keretében történő ellenőrzését rendelte el.

20. A Hatóság a szerződés-ellenőrzési eljárás során nyilatkozattételre hívta fel az ajánlatkérőt és kérelmezetteket a 2. sz. módosítás tekintetében.

21. Az ajánlatkérő 2023. április 6. napján kelt nyilatkozatában az alábbiak szerint nyilatkozott: „A vállalkozási keretszerződés tárgya az ajánlatkérő jogszabály által meghatározott feladatainak végrehajtásához elengedhetetlen értékbecslői tevékenység ellátása. A 2. sz. módosítást – összhangban a módosítás 2. pontjában foglaltakkal – ajánlatkérő számára előre nem látható jogszabály változások tették szükségessé. Abban az esetben, ha a szerződéses keretösszeg nem kerül módosításra, ajánlatkérő nem tudná jogszerűen ellátni a számára jogszabályban előírt kötelezettségeket.”

22. Az ajánlatkérő a keretösszeg emelkedésének mértékét és arányosságát a 2. sz. módosításban foglaltakra hivatkozással, annak 2.2. és 2.3. és 4. pontjaiban írtak ismételt rögzítésével indokolta.

23. A kérelmezettek képviseletében eljáró SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft. 2023. április 13. napján kelt nyilatkozatában foglaltak szerint „[...] a szerződés 2. számú módosításának részletes indoka a szerződésmódosításban került részletezésre, annak 2. pontjában (így annak 2.2 és 2.3 pontjában). A szerződésmódosítás indokát alátámasztó dokumentum álláspontunk szerint maga a szerződés 2. számú módosítása. Nyilatkozunk, hogy amennyiben a szerződés nem került volna módosításra, úgy a szerződésmódosításban rögzített célok nem lettek volna teljesíthetők a keretösszeg kimerülése okán. [...]”

24. A hivatalbóli kezdeményezés szerint az ajánlatkérő és a kérelmezettek megsértették a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pont ca) és cb) alpontjaira tekintettel a Kbt. 141. § (8) bekezdését a 2. sz. módosítás vonatkozásában, az alábbi indokokra tekintettel.

25. A 2. sz. módosításban foglaltak szerint a szerződésmódosítással a szerződés megkötését követő jogszabályváltozások okán az ajánlatkérő megnövekedett értékbecslési feladatainak elvégzését kívánták biztosítani.

26. Magyarország 2023. évi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény, amely a Nemzeti Földalappal Kapcsolatos Bevételek és Kiadások fejezetben az ingatlan értékesítéséből származó bevételek alcímen 300 000 millió forint összegű előirányzatot határozott meg, a Magyar Közlönyben 2022. július 27. napján került kihirdetésre, tehát ajánlatkérőnek ezen időponttól kezdődően tudomással kellett bírnia arról, hogy az előirányzat teljesítése érdekében az értékesítések előkészítése jelentős többletfeladatot keletkeztet számára.

27. Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 8. § (4) és (5) bekezdéseinek a 2. sz. módosításban hivatkozott módosítása az állami tulajdonú erdők értékesítési lehetőségének kibővítéséről 2023. január 1. napján lépett hatályba. A módosítást megállapító, az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi LXVII. törvény 2022. december 20. napján került kihirdetésre.

28. A C-235/17. számú Európai Bizottság kontra Magyarország ügyben az Európai Unió Bírósága a 2019. május 21. napján kelt ítéletében megállapította, hogy „Magyarország a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: 2013. évi CCXII. tv.) 108. § (1) bekezdésének elfogadásával, és ezáltal a Magyarországon fekvő mező- és erdőgazdasági földterületeken közvetlenül vagy közvetetten más tagállambeli állampolgárok javára fennálló haszonélvezeti jognak a törvény erejénél fogva történő megszüntetésével nem teljesítette az EUMSZ 63. cikknek és az Európai Unió Alapjogi Chartája 17. cikkének együttesen értelmezett rendelkezéseiből eredő kötelezettségeit.”

29. Az Európai Unió Bírósága ítéletében foglaltakra tekintettel az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CL. törvény 128. §-a a 2013. évi CCXII. tv. 108/B. – 108/Q. §-aival külön alcímen beiktatta a törvénybe a mezőgazdasági földeken fennálló haszonélvezeti jogok ex lege megszüntetése miatt indult C-235/17. számú Európai Bizottság kontra Magyarország ügyben az Európai Unió Bírósága által hozott ítélet végrehajtásának különös szabályait.

30. A 2013. évi CCXII. tv. 108/B. § (1) bekezdése szerint az olyan természetes vagy jogi személy, akinek haszonélvezeti jogát a 108. § (1) bekezdésének 2014. április 30-án hatályos rendelkezése alapján törölték az ingatlan-nyilvántartásból, illetve jogutódja igényelheti a törölt haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzését, valamint az ezen alcím szerinti kompenzációt. A törölt haszonélvezeti jog visszajegyezhetőségének vizsgálatára irányuló hatósági eljárást, valamint a törölt haszonélvezeti joggal összefüggő kompenzációra irányuló hatósági eljárást kérelemre a Nemzeti Földügyi Központ folytatja le. A 2013. évi CCXII. tv. 108/I. § (3) bekezdése szerint a kompenzációs eljárás tárgyát az arról való döntés képezi, hogy a kérelmezőt a törvény alapján megilleti-e kompenzáció, és ha igen, mekkora összegű kompenzáció jár részére. A 2013. évi CCXII. tv. 108/K. §-a határozza meg a kompenzáció mértéke meghatározásának részletszabályait a haszonélvezeti joggal korábban terhelt ingatlan forgalmi értéke 1/20-a alapulvételével. A kompenzációra irányuló kérelmek benyújtásának jogvesztő határidejét a 2013. évi CCXII. tv. 108/D. § (5)-(7) bekezdései határozzák meg, amelyek szerint a kompenzációs eljárás lefolytatására irányuló kérelmek előterjesztésének lehetősége 2022. szeptember 1. napjától kezdődően nyílt meg az arra jogosultak számára.

31. A kompenzációs eljárásra vonatkozó szabályok beiktatását tartalmazó, az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CL. törvény 2021. december 22. napján került kihirdetésre, a 2013. évi CCXII. tv. 108/B. – 120/Q. §-ai 2022. január 1. napján léptek hatályba, így ajánlatkérőnek a jogszabálmódosításból adódó többletfaladataival ezen időponttól kezdődően szükségképpen számolnia kellett.

32. A felhívásban foglaltak szerint az ajánlatkérő – mint a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 18. §-a szerint a Nemzeti Földalapba tartozó földrésztelkek hasznosítását végző szerv – a közbeszerzési szerződés megkötésével az érintett földrésztelkek hasznosításának előkészítéséhez azok piaci értékének meghatározását kívánta biztosítani értékbecslések készítésével a keretszerződés meghatározott időtartamán belül a keretösszeg kimerülése erejéig.

33. Az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokban rögzítette, hogy keretszerződés alkalmazásával hozzávetőlegesen 6.000 darab ingatlannal kapcsolatosan kívánt értékbecslési feladatokat megrendelni a nyertes ajánlattevőtől, tehát az ajánlatkérő előzetesen mérlegelte ezen szerződéses konstrukció alkalmazása mellett milyen nagyságrendű földrészlet értékbecslésének elvégzése lesz a nyertes ajánlattevő feladata a keretszerződés időtartamán belül.

34. A 2. sz. módosításban megjelölt indokok, azaz a „jogszabályi környezet változásából” eredően felmerült többlet értékbecslési feladatok elvégzésének biztosítására vonatkozó ajánlatkérői igény kielégítése nem minősül olyan körülménynek, amely megalapozza a szerződés 2. sz. módosításának szükségességét. A jogszabályváltozások eredményeként felmerült többlet ajánlatkérői beszerzési igény nem a szerződés teljesítéséhez volt szükséges.

35. Függetlenül attól, hogy az egyedi megrendelések pontos mennyisége az ajánlatkérő által nem volt meghatározható, a felhívás, valamint a szerződés egyértelmű rendelkezéseket tartalmazott az ajánlatkérő beszerzési igénye, a szerződés hatálya, annak meghosszabbítása, a keretösszeg, valamint az ajánlatkérő lehívási kötelezettsége tekintetében. A szerződés 24 hónapos időtartamra került megkötésre, melyet az ajánlatkérő egyoldalúan további 12 hónappal meghosszabbíthatott a keretösszeg kimerüléséig. Az ajánlatkérő a keretösszeg 90%-a tekintetében vállalt lehívási kötelezettséget.

36. A nyertes közös ajánlattevők e tételek tekintetében, a közbeszerzési dokumentumokban rögzített műszaki tartalomban foglaltakra figyelemmel tettek ajánlatot.

37. Az ajánlatkérőnek a 2. sz. módosításban szereplő jogszabályi környezetváltozás alapján megnövekedett értékbecslői feladatai ellátását új közbeszerzési eljárás(ok) lefolytatása eredményeként megkötésre kerülő szerződés(ek) útján kellett volna kielégítenie. A 2. sz. módosítás indokaként megjelölt jogszabályváltozások kihirdetésének és hatálybalépésének időpontjaira tekintettel az ajánlatkérőnek elegendő idő állt rendelkezésére, hogy új beszerzési igényének kielégítésére új közbeszerzési eljárás(oka)t folytasson le.

38. Megjegyezte, hogy az ajánlatkérő „Ingatlanok értékbecslése 2022” tárgyban 2022. október 4. napján a Kbt. Második része szerint, a nyílt eljárás uniós eljárásrendben irányadó szabályainak alkalmazásával közbeszerzési eljárást indított nettó 400 millió forintos keretösszeg meghatározása mellett, amellyel a TED-en 2022. október 7. napján, 2022/S 194-549221 számon közzétett ajánlati felhívásban foglaltak szerint hozzávetőlegesen 7.000 darab ingatlannal kapcsolatos értékbecslői feladat ellátását kívánta biztosítani.

39. A Közbeszerzési Döntőbizottság a D.421/20/2022. iktatószámú, 2023. január 10. napján kelt határozatával megállapította, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 65. § (3) bekezdését, valamint a Kbt. 50. § (4) bekezdését, amelyre tekintettel az ajánlatkérő ajánlati felhívását, a további közbeszerzési dokumentumokat, valamint a közbeszerzési eljárásban hozott valamennyi ajánlatkérői döntést a Közbeszerzési Döntőbizottság megsemmisítette.

40. Mindezek alapján valószínűsíthető, hogy az ajánlatkérő a szerződés időtartama alatt a jogszabályban meghatározott tevékenysége ellátásához kapcsolódó értékbecslési feladatai ellátására vonatkozó új beszerzési igényét egy új közbeszerzési eljárás lefolytatásának eredményeként megkötésre kerülő keretszerződés útján kívánta kielégíteni, azonban – figyelemmel a Közbeszerzési Döntőbizottság határozatára – új keretszerződést nem tudott kötni. Ezen körülményekre tekintettel döntött úgy az ajánlatkérő, hogy új beszerzési igényét a jelen hivatalbóli jogorvoslati kezdeményezés tárgya szerinti szerződés keretében, szerződésmódosítással fogja megrendelni.

41. A szerződő felek valószínűsíthetően a szerződés 2. sz. módosításával kívánták biztosítani az ajánlatkérői feladatellátás folyamatosságát oly módon, hogy az eredeti szerződéses feladat keretén jelentősen túlmutató mennyiségű értékbecslői feladat ellátását – a keretösszeg 49%-os mértékű megemelésével – az eredeti szerződéses tartalom részévé tették.

42. Továbbá az ajánlatkérő és a kérelmezettek által a szerződés-ellenőrzési eljárás során érdemben nem került igazolásra az sem, hogy 2. sz. módosításban megjelölt indokok szerinti költségek meghatározásánál figyelembe vett ingatlan mennyiségek (db) és díjak (Ft + Áfa/db) milyen szempontok alapján, milyen számítások, kalkulációk alapján kerültek meghatározásra.

43. A szerződés 2. sz. módosítása a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pont cb) alpontja szerinti konjunktív feltételnek sem felel meg az alábbiak miatt.

44. A közbeszerzésekről és a 2004/18/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2014. február 26-i 2014/24/EU európai parlament és tanácsi irányelv (továbbiakban: Irányelv) (109) preambulumbekkezdése szerint „[...] amikor a módosítás a beszerzés általános jellegének megváltozását eredményezi, például azáltal, hogy a megvalósítandó, illetve beszerzendő építési beruházásokat, árukat vagy szolgáltatásokat valami mással helyettesítik, vagy alapvetően megváltoztatják a beszerzés fajtáját, mivel ilyen helyzetben feltételezhető az eredményre gyakorolt hatás”.

45. A szerződés általános jellegét külön sem a 2014/24/EU Irányelv, sem a Kbt. nem definiálja, azonban a következetes döntőbizottsági gyakorlat szerint a szerződés tárgyának jelentős változása már akként értékelhető, mely megváltoztatja a szerződés általános jellegét.

46. A szerződés 2. sz. módosítása alapján olyan feladatok ellátását is a kérelmezettek szerződéses kötelezettségévé tették a felek, amelyek a 2013. évi CCXII. tv. által szabályozott kompenzációs eljárás lefolytatásával összefüggésben kerültek az ajánlatkérő által ellátandó feladatok közé. Az arra jogosultakat megillető kompenzáció összegének meghatározása érdekében elvégzendő értékbecslői feladat célját tekintve eltér a felhívásban foglalt, a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának előkészítését szolgáló értékbecslések rendeltetésétől.

47. A fentiekre tekintettel a felek a szerződést úgy módosították, hogy annak Kbt.-ben meghatározott ca) alpontja szerinti szükségesség/arányosság, valamint a cb) alpont szerinti követelmény, miszerint a szerződés általános jellege nem változhat meg, valószínűsíthetően nem állt fenn, melyre tekintettel a 2. sz. módosítás feltételezhetően a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pont ca) és cb) alpontjaiba ütközik.

48. A Kbt. 141. § (8) bekezdése szerint a szerződés csak új közbeszerzési eljárás eredményeként lett volna módosítható. Amennyiben a szerződés módosítására közbeszerzési eljárás jogtalan mellőzésével kerül sor, a szerződésmódosítás a Kbt. 137. § (1) bekezdés a) pontja alapján semmis.

49. A jogsértés megtörténtének időpontja: 2023. február 28. napja, azaz a 2. sz. módosítás keltének napja.

50. A jogsértés tudomásra jutásának időpontja: 2023. március 23. napja, amely időpont a kérelmezettek szerződés-ellenőrzési eljárásban benyújtott első adatszolgáltatásának napja, amelyre tekintettel a hivatalbóli kezdeményező tudomást szerzett a szerződés 2. sz. módosításáról.

51. A hivatalbóli kezdeményező szerint az ajánlatkérő és a kérelmezettek a jogorvoslati eljárásban benyújtott nyilatkozataikban sem igazolták a 2. sz. szerződésmódosítás jogszerűségét.

52. A kérelmezettek tévesen értelmezik a jogorvoslati kezdeményezés szerződés általános jellegének megváltozására vonatkozó hivatkozásait és érvelését.

53. A 2. sz. módosítással a kérelmezetti kötelezettségek a szerződésben foglaltakhoz képest koncepcionálisan megváltoztak, tekintettel arra, hogy a kompenzáció összegének meghatározása érdekében elvégzendő értékbecslési feladat célját tekintve teljesen eltér a Nemzeti Földalapba tartozó földrésztetek hasznosítása érdekében a szerződés alapján elvégzendő értékbecslői feladatok rendeltetésétől.

54. A kezdeményező irat rögzítette, hogy az ajánlatkérő vállalkozási keretszerződést kötött a kérelmezettekkel, amelynek 2. fejezete tartalmazta a szerződés szerinti egyedi megrendelésekre vonatkozó külön feltételeket. Erre tekintettel a kezdeményezői álláspont szerint ezen szerződéses konstrukció alapvető jellemzőit illetően hasonló jegyeket mutat a közbeszerzés azon esetkör szerinti megvalósításával, amikor keretmegállapodásos eljárásra vonatkozó szabályok alkalmazására kerül sor.

55. A szerződésmódosítás szükségessége a következetes döntőbizottsági gyakorlat szerint olyan körülmények fennállását feltételezi, amelyek az eredeti szerződés teljesítéséhez szükségesek (lásd pl.: D.500/12/2022. számú határozat, 71. pont).

56. A 2. sz. módosítás olyan új kategóriákat alkalmaz az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok tekintetében, mint a „beruházással nem érintett” és a „beruházással érintett”, amely kategóriák a szerződés mellékletét képező ártáblában nem szerepeltek, mint ahogyan nem tartalmazta az ártábla az „egyszerűsített” és az ún. „elsődleges, szemlés értékbecslés” fogalmakat sem, a 2. sz. módosításban rögzített számítások erre tekintettel sem lehetnek alkalmasak a keretösszeg-megemelés arányosságának az igazolására.

57. A keretösszeg 2. sz. módosítással történő megemelésének arányossága tekintetében konkrét számítások és kalkulációk nélkül önmagában nem elegendő a 10 ha alatti és feletti erdők értékbecslése tekintetében az arra történő ajánlatkérői általános hivatkozás sem, hogy a módosításban szereplő számítások során becslés útján meghatározott átlagár került figyelembevételre.

Az ajánlatkérő észrevétele

58. Az ajánlatkérői az észrevételében a jogsértés hiányának a megállapítását kérte.

59. Előadta, hogy a tárgyi közbeszerzési eljárás nem keretmegállapodásos eljárás volt - ahogy az az ajánlati felhívás tartalmából, különösen annak IV.1.3) pontjából, illetve a közbeszerzési dokumentációból megállapítható -, az eljárás eredményeként nem került sor keretmegállapodás megkötésére, valamint a szerződés teljesítésére sem verseny újrainvitások, vagy közvetlen megrendelések útján kerül sor. A kezdeményezés keretmegállapodásos eljárásra alapított érvelése nem megalapozott.

60. A Kbt. 141. § (4) bekezdés ca) pontjának való megfelelés körében előadta, hogy a 2. sz. szerződésmódosításban megjelölt, jóval a tárgyi keretszerződés 2021. április 20. napján történő aláírását követően hatályba lépett, érintett jogszabályok és rövid indokok az alábbiak voltak:

- Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény XLIV. A Nemzeti Földalappal Kapcsolatos Bevételek és Kiadások fejezete a 2023. évre az ingatlan értékesítéséből származó bevételek alcímen a korábbi költségvetési évekhez képest jelentős léptékű növekedést tartalmaz, mely Megrendelő vonatkozásában bevételi kötelezettséget jelent.

- Az értékesíthető ingatlanok köre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 8. § (4) és (5) bekezdésének 2023. január 1. napjától hatályos módosítását követően az állami tulajdonú erdők értékesítésének lehetősége kibővült, a korábbi 5 hektáros méretkorlát 10 hektárra nőtt a gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők meghatározott köre vonatkozásában.

- A C-235/17. számú Európai Bizottság kontra Magyarország ügyben az Európai Unió Bírósága által hozott ítélet végrehajtásával összefüggő, 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) által szabályozott kompenzációval kapcsolatban felmerülő feladatok 2022. szeptember 1. napját követően tovább növelik az elvégzendő értékbecslési feladatok mennyiségét.

61. A 2. sz. szerződésmódosításban megjelölt jogszabályi környezet változása kellő gondossággal sem volt előre látható az ajánlatkérő számára, tekintettel arra, hogy nem jogalkotó szerv.

62. A közbeszerzési joggyakorlat alapján a Kbt. 141. § (4) bekezdés ca) pontja szerinti előre nem láthatóság követelményét a szerződéskötést megelőző időszak vonatkozásában szükséges és lehetséges értelmezni, ezt támasztja alá a Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács útmutatója a közbeszerzési eljárások eredményeként megkötött szerződések Kbt. szerinti módosításával, valamint teljesítésével kapcsolatos egyes kérdésekről (2022. szeptember 29.) alábbi – ugyan a tárgyi módosítás részét nem képező árindeklálás kapcsán – alábbi része is:

„A feleknek az előre nem láthatóság körében azt kell igazolniuk, hogy az adott szerződés megkötésekor kellő gondosságot tanúsítva sem volt előre látható az alapanyagok vagy az energiahordozók árának emelkedése”

63. Szintén ezt az értelmezést erősíti meg a Miniszterelnökség Közbeszerzési Felügyeletért Felelős Helyettes Államtitkárság Közbeszerzési Felügyeleti Főosztálya által kiadott Szerződésmódosítási útmutató is:

„az előre nem láthatóságnak kizárólag az Ajánlatkérő oldaláról kell fennállnia, azaz a másik szerződő fél (vállalkozó, eladó, megbízott, stb.) részéről ennek megléte nem vizsgálendő. Ugyanakkor nevesíti a törvény a kellő gondosság követelményét, azaz a 2015. évi Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pontja szerinti jogalap csak akkor áll fenn, ha az Ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás előkészítése során kellő gondossággal járt el.”

64. Hivatkozott továbbá a Közbeszerzési Döntőbizottság D.538/2019. iktatószámú ügyben hozott határozatára.

65. A 2. sz. szerződésmódosításban nevesített jogszabályváltozás nem tekinthető olyan körülménynek, melyet az ajánlatkérő kellő gondossággal eljárva előre láthatott volna a közbeszerzési eljárás előkészítése során, illetve a szerződéskötést megelőzően, tekintettel arra, hogy mindhárom vonatkozó jogszabály kihirdetésére, illetve hatálybalépésére a tárgyi keretszerződés aláírását követően került sor.

66. A Kbt. 141. § (4) bekezdés ca) pontjának megítélése esetében a viszonyítási alap egyedül a szerződés megkötését megelőző időszak lehet.

67. Új közbeszerzési eljárás lefolytatása a szerződés módosítása helyett abban az esetben lenne kötelezettsége az ajánlatkérőnek, ha új beszerzési igénye keletkezne.

68. Egy uniós nyílt közbeszerzési eljárás lefolytatásának időtartama nem határozható meg előre pontosan, tekintettel az egyes eljárásokra jellemző eltérésekre, azonban gyakorlati tapasztalatai szerint az eljárás előkészítésével kapcsolatos, az államigazgatásra irányadó adminisztratív sajátosságok, a lehetséges kiegészítő tájékoztatáskérések, az ajánlatok bírálatának, valamint adott esetben jogorvoslati eljárások időigényével számolva ez az időtartam minimálisan is 7-8 hónap. A 2. sz. szerződésmódosítás aláírására 2023. február 28. napján került sor, míg a megjelölt jogszabályváltozások hatálybalépése a következők szerint alakult:

1) Magyarország 2023. évi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény: A 2. sz. szerződésmódosításban hivatkozott előirányzatot tartalmazó 1. melléklet 2023. január 1. napján lépett hatályba a jogszabály 80. § (2) bekezdése alapján.

2) Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény: A módosítással érintett, 8. § (4) és (5) bekezdésének változása 2023. január 1. napjától hatályos. A 2. sz. szerződésmódosítás helyett az ajánlatkérő nem tudott volna kellő időben új közbeszerzési eljárást lefolytatni 2023. január 1. napját követően.

3) 2013. évi CCXII. törvény: A törvény 108/D. § (5)-(7) bekezdései szerinti kompenzációs eljárás lefolytatására irányuló kérelmek előterjesztésének lehetősége 2022. szeptember 1. napjával nyílt meg. 2022. szeptember 1. napja jelöli azt az időpontot, melytől kezdve biztosan számolnia kellett a felmerülő többlet értékbecslői feladatokkal. A felmerülő többlet értékbecslői feladatok ellátása nem tekinthető új beszerzési igénynek, így az ajánlatkérőnek nem is keletkezhetett kötelezettsége új közbeszerzési eljárás lefolytatására.

69. A jogorvoslati kezdeményezés egyedül az alapelvi sérelem vélt tényének kinyilatkoztatását tartalmazza, az azt kifejtő érvek, valamint alátámasztó indokok nem ismerhetők meg annak tartalmából.

70. A szerződés 2. sz. módosítására 2023. február 28. napján, az egyoldalú jognyilatkozat kiküldésére pedig 2023. március 8. napján, a szerződés időbeli hatályának áprilisi lejáratához közeledve került sor. Éppen az sértette volna a jóhiszeműség és tisztesség, valamint a joggal való visszaélés tilalmára vonatkozó alapelvi kötelezettségeket, ha először egyoldalúan meghosszabbította volna a teljesítési határidőt, mielőtt a szerződés keretösszege, és így a kötelezően lehívandó feladatok mennyisége a szerződés módosításával megemelésre került volna.

71. Az ajánlatkérőnek – szervezeti adottságaira tekintettel – azzal kell számolnia közbeszerzési eljárásainak tervezésekor, hogy beszerzési igényeinek fedezete kapcsán sokáig bizonytalan, hogy az ténylegesen rendelkezésre áll-e, amikor viszont rendelkezésre bocsátják, azt záros határidőn belül fel kell használnia. A 2022. október 4. napján megindított új közbeszerzési eljárás célja egyrészt az értékbecslői feladatok hosszútávú, a tárgyi jogorvoslati eljárással érintett szerződés 12 hónapos, opcionális meghosszabbításán túlmutató időtartamra biztosítsa ajánlatkérő megfelelő feladatellátását, másrészt a COVID-19 világjárvány, valamint az orosz-ukrán háború egyre fokozódó inflációs hatása, illetve az időközben bekövetkező minimálbér-emelések miatt féltő volt, hogy az eredeti szerződés szerinti egységárak egyre kevésbé lesznek tarthatók azok emelése nélkül. Amikor ajánlatkérő biztosítottnak látta a közbeszerzési eljárás lefolytatásához szükséges források rendelkezésre állását, új közbeszerzési eljárást indított.

72. Az ajánlatkérőnek működése során fokozott figyelemmel szükséges eljárnia a közpénzekkel való felelős gazdálkodás Kbt.-ben rögzített alapelve kapcsán.

73. Az ajánlatkérő álláspontja szerint a módosítás összecszerűségének megállapításával kapcsolatos kifogások a Kbt. 141. § (4) bekezdés cc) pontjával összefüggésben merülhetnek fel, ennek ellenére a hivatalbóli kezdeményező a cc) pontot nem jelölte meg a feltételezett jogsértés jogszabályi alapjaként.

74. A hiányolt számításokat tartalmazza a szerződésmódosítás 2.2, 2.3. és 4.1 pontja, valamint a 2023. április 26. napján kelt, a szerződésellenőrzési eljárás keretében benyújtott válasznyilatkozat 5.a) és 5.e) pontjai. A Kbt. 141. § (4) bekezdés cc) pontja alapján a feleknek csak a 2. sz. szerződésmódosítás szerinti mértékben volt lehetősége növelni a szerződéses keretösszeget.

75. A jogorvoslati kezdeményezésből nem ismerhető meg, hogy a hivatalbóli kezdeményező miért, milyen érvek mentén, mely ok-okozati összefüggések kapcsán nem fogadta el az ajánlatkérő indokolását.

76. A 2. sz. szerződésmódosítás 4.1. pontjában meghatározott egységárak a vállalkozási keretszerződés mellékletét képező ártáblázat egységárai alapján kerültek kialakításra. Az egyes, egymástól eltérő jellegű és volumenű értékbecslői feladatok a táblázatban található egységárak közül többet is érinthetnek, így a becslés módszere a következő volt:
- az egyszerűsített értékbecslések egységára nettó 20.000 Ft, megegyezik a szerződésben szereplő díjtáblázattal,

- elsődleges/szemlés értékbecslések: nettó 45.000.-Ft összeggel számolt ajánlatkérő, mely azt a minimum árat jelöli, amit szemlés értékbecslés esetén fizetni szükséges, a gyakorlatban azonban a gyümölcsös/szőlő/halastó/felépítményes ingatlan esetén a díj akár 60-70.000.-Ft is lehet, tehát elmondható, hogy ajánlatkérő a költséghatékonyság jegyében eljárva a minimális költségekkel számolt,

- 10 ha feletti és alatti erdők értékbecslése: a díjtáblázatban az erdő művelési ágú ingatlanok 5 ha felett, 3 erdőrésztelig meghatározott ára nettó 70.000.-Ft, (10. és 12. sor) azonban 3-nál több erdőrésztelnél kalkulálni kell a táblázat 11. és 13. sorával is, amely alapján erdőrésztelenként nettó 15.000.-Ft a díj. Az érintett ingatlanok közt található olyan erdő művelési ágú ingatlan, mely 65 db erdőrésztet érint, ez alapján látható, hogy 70.000.-Ft-tól akár milliós ár is kialakulhat 1-1 ingatlan értékelésekor, a pontos összeget előre nem lehetséges meghatározni, így ajánlatkérőnek a becslés során várható átlagárat kellett meghatározni. Ajánlatkérő ez esetben is konzervatív becsléssel élt a szerződés módosítás mértékének kalkulálásakor.

77. Összefoglalva az ajánlatkérő rögzítette, hogy a 2. sz. szerződésmódosítás megfelelt a Kbt. 141. § (4) bekezdés ca) pontjában foglaltaknak.

78. A Kbt. 141. § (4) bekezdés cb pontnak történő megfelelést a megelőző szerződésellenőrzési eljárás keretében kiküldött, a Közbeszerzési Hatóság által feltett tisztázó kérdések nem érintették.

79. Az ajánlatkérő álláspontja szerint a 2. sz. szerződésmódosítás keretében kezelt többlet értékbecslői feladatok nem jelentenek új beszerzési igényt, tekintettel arra, hogy azok azonos típusú értékbecslői feladatokat jelenítenek meg az eredeti keretszerződésben foglaltakkal; az értékbecslői feladatok tartalma szakmai szempontból nem különbözik a 2. sz. módosítás kapcsán felmerült többlet feladatoktól. Az, hogy az adott értékbecslői feladatot mely, a Nemzeti Földügyi Központra irányadó jogszabály előírása tette szükségessé, az ellátandó feladatok, és az azt megvalósító vállalkozói konzorcium szempontjából mellékes szempont. A 2. sz. módosítást követően a vállalkozói konzorcium az eredeti, az ajánlati felhívás II.2.4. pontjában rögzített feladatokat látja el változatlanul, nem keletkezik tehát új műszaki tartalom, új beszerzési igény, az eredeti műszaki tartalomból kerül(het) sor nagyobb mennyiség felhívására a keretösszeg megemlése okán.

80. A kompenzációs eljárással összefüggő kifogás kapcsán a kezdeményezés általános jellegű megfogalmazáson túl konkrét érvelést nem tartalmaz.

81. A 2013. évi CCXII. tv. által szabályozott kompenzációs eljárás során statisztikai eljárással vagy teljeskörű szakértői szemlével egybekötött értékbecslések készülnek. A kompenzációs összeg kiszámításának induló lépése a törléskori forgalmi érték meghatározása, vagyis az ingatlan értékéből vezethető le minden további, a kompenzációval kapcsolatos számítás.

A 2013. évi CCXII. törvény szerint:

„108/K. § (1) A kompenzáció alapja a törölt haszonélvezeti jog egyévi értéke. Az egyévi érték a haszonélvezeti joggal korábban terhelt ingatlan - haszonélvezeti jog törléskori - forgalmi értékének 1/20-a.”

Ahogy az az ajánlati felhívás II.2.4. pontjában egyértelműen rögzítésre került, az eredeti szerződéses kötelezettségek részét képezik az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása.

82. A 2013. évi CCXII. törvény szerinti kompenzációs eljárás első lépéseként szükségesek tehát az értékbecslői feladatok ellátása, ezek azok az értékbecslői feladatok, melyeknek ellátására a 2. sz. szerződésmódosítás kapcsán a nyertes konzorcium közreműködésére van szükség. A szerződés 2. sz. módosítása így nem változtatja meg a szerződés általános jellegét, a szerződés tárgya változatlanul értékbecslői szolgáltatás.

83. A kompenzációs érték számítása során statisztikai eljárással vagy teljes körű, szakértői szemlével egybekötött értékbecslés elkészítésére van szükség.

A kompenzációs összeg kiszámításának induló lépése, a törléskori forgalmi érték meghatározása, vagyis az ingatlan értékéből vezethető le minden további számítás.

A forgalmi érték meghatározása konvencionális ingatlanszakértői eljárásokkal, - piaci összehasonlító adatok felhasználásával, illetve korrekciók alkalmazásával - történik, majd a rendeletek megfelelő alkalmazásával kerül megállapításra a kompenzációs összeg. A kompenzációs eljárással kapcsolatos értékbecslés rendeltetése nem tér el a szokásos értékbecslői feladatoktól és célját tekintve az eredeti szerződéstől sem.

84. A Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács szerződésmódosításokról szóló, 2023. május 25.-i útmutatója támpontokat ad a szerződés általános jellegének megváltozása kapcsán.

A 2. sz. szerződésmódosítás nem jár:

- az eredeti szolgáltatások mással történő helyettesítésével,
- a beszerzés fajtájának megváltozásával,
- a szerződés fő tárgyának megváltozásával,
- a szerződéses konstrukció megváltozásával,
- és a szerződéssel létrehozandó eredmény változásával sem.

85. Kiemelte, hogy az ajánlati felhívás, és a kiadott műszaki dokumentáció egyértelműen tartalmazta a megjelölt nagyságrend hozzávetőleges jellegét. A felmerülő értékbecslői feladatok előre történő meghatározása lehetetlen, a Nemzeti Földügyi Központ jogszabályban rögzített feladatainak ellátása folyamatos értékbecslői szolgáltatások igénybevételét igényli, mely igények állandó változásnak vannak kitéve. Értelmezhetetlen az az érv, mely szerint a jogszabályváltozásokból fakadó többlet értékbecslői igény nem volt befolyással a szerződés teljesítésére.

86. A „beruházással nem érintett” és a „beruházással érintett” kategóriák megtalálhatók a közbeszerzési eljárás további dokumentumaiban, így az eljárást megindító ajánlati felhívásban, valamint a kiadott műszaki leírásban.

87. Az a tény, hogy a 2. sz. szerződésmódosítás indoklásának bizonyos elemei nem jelennek meg szó szerint a szerződés mellékletét képező ártáblázatban, önmagában nem támasztja alá azt az állítást, mely szerint ajánlatkérőnek új beszerzési igénye keletkezett a 2. sz. szerződésmódosítással.

88. Az egyszerűsített, valamint az elsődleges szemlés értékbecsléssel kapcsolatban hivatkozott a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 4. § (2a) bekezdésére.

Attól, hogy egy ingatlan jogszabály alapján szemle nélkül is értékelhető, még fennállhatnak olyan indokok, ami miatt a közpénzekkel való felelős gazdálkodás jegyében elrendelhető a szemlés értékbecslés. Ilyen eset például, ha olyan környezeti elem (például illegális szemét) vagy értékalkotó tényező kerül felderítésre (pl. rendezési tervi adottságok, vagy spekulációs övezeti fekvés) ami alapvetően befolyásolja az ingatlan értékét, és a felelős gazdálkodás teljes körű szakvéleményt igényel.

Az egyszerűsített, valamint elsődleges szemlés értékbecslés tehát a napi munkavégzés során alkalmazott általános fogalmak.

89. E körben mellékletként csatolta a Nemzeti Földügyi Központ elnökének a Nemzeti Földügyi Központ értékbecslési tevékenységének eljárási rendjéről szóló 3/2019. (X.01.) NFK utasítását, mely a fenti fogalmak meghatározását tartalmazza.

90. Az ajánlatkérő álláspontja szerint a hivatalbóli kezdeményező kezdeményezése

- részben ténybeli tévedéseken (keretmegállapodás – keretszerződés dichotómia, beruházással érintett/nem érintett ingatlanok kérdése, egyszerűsített értékbecslés és elsődleges szemlés értékbecslés fogalma, ajánlatkérői észrevételek közvetlen megküldése);
- részben ki nem fejtett, ok-okozati összefüggéseket fel nem vonultató érvelésen, vagy érvek teljes hiányán;
- részben pedig téves következtetéseken és megállapításokon alapul, melyeket az ajánlatkérő következetesen cáfolt a jogorvoslati eljárás során.

91. A jogorvoslati kezdeményezéssel érintett, 2. sz. szerződésmódosítás mindenben megfelel a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pontjában foglaltaknak, tekintettel arra, hogy:

- A módosítást olyan előre nem látható körülmények tették szükségessé, melyeket ajánlatkérő kellő gondossággal eljárva sem láthatott előre, tekintettel arra, hogy valamennyi, a módosításban megjelölt jogszabályi környezetet érintő változás a szerződés aláírása után következett be.
- A módosítás nem változtatta meg a szerződés általános jellegét, tekintettel arra, hogy a módosítást követően a vállalkozói konzorcium továbbra is az eredeti, az ajánlati felhívás II.2.4. pontjában rögzített feladatokat látja el, a keretszerződés 1. sz. melléklete szerinti Feladatleírás változása nélkül.
- A keretösszeg megemlése nem haladja meg az eredeti keretszerződésben rögzített összeg 50 %-át.

92. Az ajánlatkérő a Döntőbizottság által folytatott bizonyítási eljárás során 2023. július 26-án a következő nyilatkozatot tette.

93. Az ajánlati felhívás II.2.4. pontjában rögzített darabszámok hozzávetőlegesek, mivel a teljesítés során kiadandó feladatok darabszámát, művelési ág szerinti megoszlását nem lehetséges előre meghatározni, valamint az egyedi megrendelések vegyes művelési ágú ingatlanokat is érinthetnek.

94. A szerződés teljesítése során (a 2. sz. módosítás aláírásáig terjedő időszakban) az alábbiak szerint alakult a művelési ágak darabszám szerinti megoszlása az érintett ingatlanok kapcsán:

1. Szántó 5.002 db
2. Rét 1.399 db
3. Legelő 1.406 db
4. Szőlő 356 db
5. Kert 450 db
6. Gyümölcsös 159 db
7. Nádas 15 db
8. Erdő 1030 db
9. Fásított terület 137 db
10. Halastó 9 db
11. Kivett Csatorna 2 db
12. Kivett saját használatú út 64 db
13. Kivett árok 19 db
14. Szántó, vagy rét, vagy legelő művelési ágú rendezési terv szerint nem mezőgazdasági övezetbe eső ingatlan 117 db

Vegyes művelési ágú ingatlanok 1.179 db

95. Közölte, hogy a 2. sz. szerződésmódosítással érintett művelési ágak a következők szerint alakultak, valamint azokhoz a kiadott, értékbecslői feladatok ellátására vonatkozó megrendelések darabszáma az alábbiak szerint viszonyultak az egyedi megrendelések tekintetében:

1. Szántó 164 db
2. Rét 44 db
3. Legelő 26 db
4. Szőlő 6 db
5. Kert 23 db
6. Gyümölcsös 15 db
7. Nádas 2 db
8. Erdő 136 db
9. Fásított terület 24 db
10. Halastó 0 db
11. Kivett Csatorna 0 db
12. Kivett saját használatú út 20 db
13. Kivett árok 0 db
14. Szántó, vagy rét, vagy legelő művelési ágú rendezési terv szerint nem mezőgazdasági övezetbe eső ingatlan 3 db

Vegyes művelési ágú ingatlanok 60 db

96. Az ajánlatkérő nyilatkozott továbbá, hogy a 2. sz. szerződésmódosítással érintett művelési ágak, valamint azokhoz a kompenzációval érintett ingatlanok tekintetében kiadott értékbecslői feladatok ellátására vonatkozó megrendelések darabszáma az alábbiak szerint alakult:

1. Szántó 921 db

2. Rét 79 db
3. Legelő 126 db
4. Szőlő 78 db
5. Kert 47 db
6. Gyümölcsös 36 db
7. Nádas 1 db
8. Erdő 164 db
9. Fásított terület 21 db
10. Halastó 0 db
11. Kivett Csatorna 0 db
12. Kivett saját használatú út 0 db
13. Kivett árok 1 db
14. Szántó, vagy rét, vagy legelő művelési ágú rendezési terv szerint nem mezőgazdasági övezetbe eső ingatlan 0 db

Vegyes művelési ágú ingatlanok 419 db

97. Az ajánlatkérő szerint a bemutatott adatok alapján látható, hogy a 2. számú szerződésmódosítás nem változtatta meg a szerződés általános jellegét, az ellátott értékbecslői feladatok azonos művelési ágakat érintettek a 2. sz. módosítást követően is.

98. Csatolta a nyilatkozatát alátámasztó adatállományt, iratokat.

A kérelmezettek észrevétele

99. A jogsértés hiányának a megállapítását kérték.

100. A kérelmezettek szerint a 2. sz. szerződésmódosítás nem változtatta meg a szerződés tárgyát jelentősen, így a szerződés általános jellege sem változott. Az eredeti szerződés és a 2. sz. szerződésmódosítás során is értékbecslési feladatokat kellett ellátni, e feladat lényege a piaci érték megállapítása. Önmagában a kompenzációs jogszabályból eredő többletkötelezettségek nem eredményezték azt, hogy az ajánlatkérő részére teljesített szakvélemények lényegükben megváltoztak volna. Az elkészült szakvélemények az eredeti kiírásnak megfelelő tartalommal készültek, érdemi változás nincs a szakvélemények között, illetve a szerződésmódosítást követően készített szakvéleményekre vonatkozóan alkalmazott metodika, a helyszíni szemlék, a díjazás, az eredeti szerződésnek és a műszaki leírásnak megfelelnek.

101. A kérelmezettek állításuk alátámasztására négy értékbecslést csatoltak. Közölték, hogy két szakvélemény az eredeti szerződés alapján, további kettő a szerződésmódosítást követően készült. Az eredeti szerződés alapján, illetve a 2. sz. szerződésmódosítás után is készült helyszíni szemlével egybekötött értékbecslés, illetve helyszíni szemle nélküli statisztikai alapú értékbecslés. A kérelmezettek a szakvélemények hasonlóságait, és különbségeket az alábbi táblázatban összegezték:

	Műszaki leírás	Összehasonlítási szempont	Eredeti szerződés szerint elkészített szakvélemény	2. számú szerződésmódosítás alapján elkészített szakvélemény
1.	<p>ellátandó feladatok</p> <ul style="list-style-type: none"> - forgalmi értékbecslését - forgalmi értékbecslés felülvizsgálatát - forgalmi értékbecslés aktualizálását - gazdasági számítások elvégzését - amortizációs költségek, bérleti díjak meghatározását - statisztikai alapú érték-meghatározásokat 	ellátandó feladat	<p>ellátandó feladatok</p> <ul style="list-style-type: none"> - forgalmi értékbecslését - forgalmi értékbecslés felülvizsgálatát - forgalmi értékbecslés aktualizálását - gazdasági számítások elvégzését - amortizációs költségek, bérleti díjak meghatározását - statisztikai alapú érték-meghatározásokat 	<p>ellátandó feladatok</p> <p>forgalmi értékbecslését</p> <ul style="list-style-type: none"> - forgalmi értékbecslés felülvizsgálatát - forgalmi értékbecslés aktualizálását - gazdasági számítások elvégzését - amortizációs költségek, bérleti díjak meghatározását - statisztikai alapú érték-meghatározásokat - <i>piaci értékből levezetett kompenzációs díj kimutatás ügyvédi iránymutatás alapján került a szakvéleménybe</i>
2.	Műszaki leírás művelési ágakra utalt (rét/legelő/szőlő/kert/gyümölcsös/szántó/stb.)	művelési ág	az NFK portfoliójában előforduló művelési ágak – jellemzően termőföldek (szántó, gyepek, rét, erdő, nádas, gyümölcsös, kert, halastó stb.)	Az eredeti szerződésnek megfelelően az NFK portfoliójában előforduló művelési ágak – jellemzően termőföldek (szántó, gyepek, rét, erdő, nádas, gyümölcsös, kert, halastó stb.)
3.	Alkalmasság igazolásban részt vett szakértő személye	szakértők	Az NFK-nál lejelentett szakértők	Nem került új szakember bevonásra a korábban bejelentett szakértőkhöz képest
4.	Szakvélemény formai felépítése	szakvélemény formai felépítése	54/1997-es és egyéb rendeleteknek megfelelő dokumentáltság, összefoglalóval, ingatlanleírásokkal, tulajdonviszonyokkal, a számítások levezetésével	54/1997-es és egyéb rendeleteknek megfelelő dokumentáltság, összefoglalóval, ingatlanleírásokkal, tulajdonviszonyokkal, a számítások levezetésével
5.	Szakvélemény tartalmi felépítése	szakvélemény tartalmi felépítése	54/1997-es FM rendelet, az EVS szabvány-	54/1997-es FM rendelet, az EVS szabvány-

			rendszernek illetve a földforgalmi törvénynek megfelelő	rendszernek illetve a földforgalmi törvénynek megfelelő
6.	Irányadó módszertani előírások	módszertani előírás	Főmódszer.: piaci összehasonlító módszer, korrekciók alkalmazásával, adatok és a számítások bemutatásával	Főmódszer.: piaci összehasonlító módszer, korrekciók alkalmazásával, adatok és a számítások bemutatásával
7.	Alkalmazott értékmegállapítási eljárások	értékmegállapítási eljárás	Főmódszer.: piaci összehasonlító adatok elemzése, minta kiválasztása és korrekciók elvégzése páros vagy csoportos összehasonlítással	piaci összehasonlító adatok elemzése, minta kiválasztása és korrekciók elvégzése páros vagy csoportos összehasonlítással
8.	Szakvéleményben megjelölt adatok forrása	adatok forrása	tranzakciós adatbázis	tranzakciós adatbázis
9.	Statisztikai alapú helyszíni szemle nélküli értékbecslések készítése	statisztikai módszertan alkalmazása	statikai alapú helyszíni szemle nélküli értékbecslések készültek	statikai alapú helyszíni szemle nélküli értékbecslések készültek
10.	Helyszíni szemlével egybekötött értékbecslések készítése	helyszíni szemle alapján értékelés	helyszíni szemle alapján értékbecslés készítése	helyszíni szemle alapján értékbecslés készítése
11.	Díjszabás		eredeti szerződött ár	eredeti szerződött ár, nem történt díjmelés

102. Eredeti szerződés alapján készített szakvélemény:

- 7030 Paks zártkert 12938/10 hrsz. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci értékelése (kelte: 2021. július 14.)
- Egyszerűsített érték meghatározás: 7951 Dancsháza külterület 022/2, legelő (megbízás kelte: 2022.02.18.)

2. sz. szerződésmódosítás alapján:

- Reparációs eljárással érintett 6032 Nyárlőrinc, zártkert 1009/1 hrsz. alatti ingatlan piaci értékbecslése (2023.05.04.)
- Bodrogolsz 069/16 hrsz 2/4 tulajdoni hányada alapján Fétv 108/K § szerinti kompenzáció meghatározása statisztikai kalkulációval (haszonélvezeti jog törlésének időpontja: 2015.03.17.)

103. A fenti összehasonlítás és a csatolt értékbecslések alapján azt kívánták igazolni, hogy a szerződésmódosítással az eredeti szerződés általános jellege nem változott meg.

A hivatalbóli kiterjesztés

A Döntőbizottság a D.194/17/2023. sz. végzésében, és azt módosító D.194/23/2023. sz. végzésében a jogorvoslati eljárást hivatalból kiterjesztette annak vizsgálatára, hogy az 1. sz. szerződésmódosítás tekintetében az ajánlatkérő és a kérelmezettek megsértették-e a Kbt. 141. § (2)-(3) bekezdésére tekintettel a Kbt. 141. § (8) bekezdésének első mondatát, a 2. számú módosítással az ajánlatkérő és a kérelmezettek megsértették-e a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pont cc) alpontjára is tekintettel a Kbt. 141. § (8) bekezdését.

Az ajánlatkérő hivatalbóli kiterjesztésre benyújtott észrevétele és további nyilatkozata

104. Előadta, hogy az 1. sz. módosításra a Kbt. 141. § (2) bekezdése alapján került sor, azzal kapcsolatban ajánlatkérő nem jelölte meg, valamint nem is állt szándékában megjelölni a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pontját jogalapként.

105. Az 1. sz. módosítás megfelel a Kbt. 141. § (2) bekezdésében foglaltaknak, tekintettel arra, hogy:

- a módosítás mértéke (nettó 28.500.000.-Ft) nem érte el az uniós közbeszerzési értékhatárt,
- a szerződés ellenértékének növekedése (9,5 %) nem haladta meg az eredeti ellenérték 10 %-át,
- a módosítás nem változtatta meg a szerződés általános jellegét.

Mindezekre tekintettel a Kbt. 141. § (8) bekezdés sérelme nem merülhet fel.

106. Az 1. sz. módosítás a Kbt. 141. § (3) bekezdésben foglaltak szerint is jogszerű, mivel egyedül a szerződés értékének változásával járt, más szerződéses elemre nem terjedt ki.

A szerződés 1. sz. módosítása nem új beszerzési igény kielégítésére irányult, annak keretében ugyanazokat a szerződéses feladatokat volt szükséges ellátni, mint az eredeti szerződés teljesítése során, azonos szerződéses időtartam alatt. A teljesítési határidő meghosszabbításával nem járó, a jogalkotó által a jogalapban rögzített 10 %-os korlát alatt maradó értékű, az alapszerződéssel azonos feladatellátásra vonatkozó módosítás semmilyen szempontból nem minősülhet új beszerzési igénynek.

107. A 2. sz. módosítás nem sérti a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pont cc) alpontját.

Az eredeti szerződés értéke nettó 300.000.000.-Ft volt, a cc) alpont által megjelölt 50 %-os határ tehát 150.000.000.-Ft. A 2. sz. módosítás körében a felek az ellenértéket nettó 149.500.000.-Ft összeggel növelték meg, mely láthatóan a 150.000.000.-Ft-os határ alatt marad.

Az ajánlatkérő szerint a jogalkotó által meghúzott 50 %-os korlát alatt maradó szerződésmódosítások esetében fogalmilag kizárt a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pont cc) alpont sérelme.

108. A 2. sz. módosítás nem ütközik a Kbt. 141. § (8) bekezdésébe sem. Ajánlatkérőnek a módosítás kapcsán nem keletkezett új beszerzési igénye. A szerződés módosítása keretében ugyanazokat a szerződéses feladatokat volt szükséges ellátni, mint az eredeti szerződés teljesítése során. A 2. sz. módosítás (az 1. sz. módosítással egyezően) kizárólag a szerződés

ellenértékét érintette, a teljesítésre nyitva álló határidő nem került módosításra, mely szintén az azonos beszerzési igény meglétét támasztja alá. A közbeszerzési eljárás ajánlati felhívásában előre, minden érdeklődő számára megismerhető módon rögzített, 24+12 hónapra szóló szerződéses időtartam alatt elvégzendő, a Kbt. 141. § (4) bekezdés cc) pontjában foglalt értékhatár alatt maradó, és az eredeti szerződéssel azonos értékbecslői feladatok ellátására irányuló szerződésmódosítás sem az irányadó közbeszerzési gyakorlatot, sem pedig az életszerűséget figyelembe véve nem jelenthet új beszerzési igényt. Az eljárást megindító felhívás csak hozzátétőlegesen tartalmazta az ellátandó értékbecslői feladatok becsült számát, mivel a szerződés teljesítésének időszakában felmerülő ilyen feladatok mennyiségét, összetettségét előre lehetetlen felmérni. A számára kellő gondossággal előre nem látható okokból kifolyólag megnövekedett többlet értékbecslői feladatok ellátása érdekében fordult ajánlatkérő a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pontjának előírásait betartva a szerződésmódosítás eszközéhez, a Nemzeti Földalapkezelő jogszabályban rögzített feladatainak fennakadásmentes ellátásának biztosításáért.

109. A Kbt. 141. § (4) bekezdés cc) alpontjának egymást követő módosításokra vonatkozó előírása egyedül az azonos jogalap alkalmazása, azaz a 141. § (4) bekezdés c) pont szerinti módosítások esetében irányadó. Az 1. sz. és 2. sz. szerződésmódosításra eltérő indokok alapján került sor.

110. Az ajánlatkérő előtt nem ismert olyan megalapozott, jogszabályból levezethető jogértelmezés, mely az eltérő időbeli és ténybeli Kbt. szerinti jogalapokon alapuló módosítások ellenértékét egybeszámítaná az adott jogalapban foglalt értékhatár meghatározásánál.

111. Az ajánlatkérő a Döntőbizottság által folytatott bizonyítási eljárásban 2023. augusztus 10-én a következő kimutatást készítette.

112. Nyilatkozott, hogy a szerződés teljesítése során (az 1. sz. módosítás aláírásáig terjedő időszakban) az alábbiak szerint alakultak a művelési ágak és a kiadott értékbecslői feladatok tényleges darabszámai az érintett ingatlanok kapcsán, a teljesítési igazolások alapján:

2021.04.30.- 2022.09.08. Az alapszerződés időszakára vonatkozó teljesítési adatok

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Szántó 2.535 db 2. Rét 503 db 3. Legelő 527 db 4. Szőlő 333 db 5. Kert 377 db 6. Gyümölcsös 111db 7. Nádas 10 db 8. Erdő 1.000 db 9. Fásított terület 90 db 10. Halastó 9 db 11. Kivett Csatorna 1 db 12. Kivett saját használatú út 31 db 13. Kivett árok 12 db 14. Szántó, vagy rét, vagy legelő művelési ágú rendezési terv szerint nem mezőgazdasági övezetbe eső ingatlan 130 db <p>Vegyes művelési ágú ingatlanok 1.425 db</p> |
|--|

113. Az ajánlatkérő nyilatkozott, hogy az 1. sz. szerződésmódosítással érintett művelési ágak a következők szerint alakultak, valamint azokhoz teljesített értébecslői feladatok darabszáma a teljesítési igazolások alapján:

1. Szántó 1.021 db
2. Rét 187 db
3. Legelő 244 db
4. Szőlő 36 db
5. Kert 29 db
6. Gyümölcsös 12 db
7. Nádas 0 db
8. Erdő 58 db
9. Fásított terület 15 db
10. Halastó 0 db
11. Kivett Csatorna 0 db
12. Kivett saját használatú út 7 db
13. Kivett árok 8 db
14. Szántó, vagy rét, vagy legelő műveléságú rendezési terv szerint nem mezőgazdasági övezetbe eső ingatlan
21 db
- Vegyes művelési ágú ingatlanok 594 db

114. A fenti nyilatkozatához 1. sz. és 2. sz. mellékletként csatolta a választ alátámasztó excel táblázatba foglalt adatokat.

115. Az ajánlatkérő a Döntőbizottság által az ajánlatkérő által szolgáltatott ellentmondó adatokra tekintettel folytatott további bizonyítási eljárásban 2023. szeptember 28-án a következőket nyilatkozta.

116. Az eredeti szerződés keretösszegéből teljesített értébecslői feladatok ellátásának összesített darabszáma: 8.060. Az eredeti szerződés keretösszegéből (nettó 300.000.000.-Ft) teljesített 8.060 értébecslői feladat összesített ellenértéke: nettó 299.982.446.-Ft.

117. Az 1. sz. szerződésmódosítás keretösszegéből (nettó 28.500.000.-Ft) teljesített értébecslői feladatok ellátásának összesített darabszáma: 1.447. Az 1. sz. szerződésmódosítás keretösszegéből (nettó 28.500.000.-Ft) teljesített 1.447 értébecslői feladat összesített ellenértéke: 28.498.000.-Ft.

118. A 2. sz. szerződésmódosítás keretösszegéből (nettó 149.500.000.-Ft) teljesített értébecslői feladatok ellátásának összesített darabszáma: 5.537. A 2. sz. szerződésmódosítás keretösszegéből (nettó 149.500.000.-Ft) teljesített 5.537 értébecslői feladat összesített ellenértéke: 128.485.000.-Ft.

119. Az ajánlatkérő a fenti nyilatkozatát alátámasztó iratokat a következők szerint csatolta. A teljesített értébecslői feladatok ellátásának tényleges összesített darabszámainak ellenértékét alátámasztó adatállományt egyrészt a - „Keretösszeg felhasználása havi teljesítés és számlázás alapján” – elnevezésű, számviteli adatokat tartalmazó melléklet tartalmazza, 2021. május hónaptól napjainkig, havi bontásban, konzorciumi tagonként külön feltüntetve, illetve havi összesítéssel kiegészítve. A keretszerződés vonatkozó rendelkezéseinek

megfelelően az értékbecslési feladatok ellátása havi teljesítmény elszámolás alapján, havi számlázás mellett kerül elszámolásra. Ajánlatkérő ezen felül csatolta a „Keretösszeg felhasználása részteljesítés szerinti bontásban” – elnevezésű, a számviteli adatok analitikáját tartalmazó fájlt is, melyből megállapíthatók az egyes értékbecslői feladatok tételes adatai is.

A „Keretösszeg felhasználása havi teljesítés és számlázás alapján” elnevezésű összesítő táblázat 2023. február hónapja vonatkozásában nettó 332.262.976.-Ft összeget tartalmaz, mint összesített teljesítés, a szerződés 1. sz. módosítását követően irányadó 328.500.000.-Ft-os mértékű keretösszeg ellenére. A keretösszeg látszólagos túllépésének oka, hogy a Nemzeti Földügyi Központ működéséhez elengedhetetlen az értékbecslések folyamatos biztosítása, így a nyertes konzorcium folyamatosan látta el feladatait a keretszerződés 2. sz. módosítása aláírásának (2023. február 28.) hónapjában is, a vonatkozó díj kifizetésére azonban már 2023. márciusában, a keretösszeg 2. sz. módosításával történt megemelését követően került sor.

A kérelmezettek hivatalbóli kiterjesztésre benyújtott észrevétele

120. Az ajánlatkérővel 2021. április 12-én létrejött szerződés teljesítését a Covid járvánnyal összefüggő korlátozások ellenére sem függesztették fel, bár a munkavégzés során több idő szakértő önkéntes karanténba vonult. A szerződés teljesítésével felmerült nehézségeket megoldották, folyamatos munkavégzés történt. A nemzetgazdaság negatív hatásai alól az elmúlt két évben nem mentesültek, jelentős infláció és bértömeg emelkedés sújtotta a szakterületet, két évre vonatkoztatva ez 35-45 % körül volt. A keretszerződés létrejötté óta, beleértve a szerződésmódosításokat is, azonos ár mellett dolgoztak. A működésük során főként bankoknak, illetve bíróságoknak is szolgálnak, a vonatkozó jogszabályok illetve szakmai standardok betartásával. A vizsgálat tárgyát képező projektben minden egyes megbízást lelkiismeretesen, legjobb tudásuk szerint végezték. A feladatellátás során tekintettel voltak arra, hogy a feladatok a köztulajdonnal való felelős gazdálkodáshoz kapcsolódnak. Szükség esetén akár hétvégi munkavégzéssel segítették a váratlan helyzetek megoldását. A szakvéleményeket a „négy szem” elvnek megfelelően készítették, belső ellenőrzést működtetve. A teljesítések határidejénél kezelték a megrendelő vagy egyéb közreműködő (ügyfél, hatóság) elvárásait vagy igényeit, igazodtak a szemleidőpontokhoz is. Sok esetben szerződéses határidőn jelentősen rövidebb időre teljesítettek 1-2 napos határidőre. Ezek termőföldek, időjárástól nagyban függő terepviszonyokkal, sokszor megközelíthetetlen utakkal (hó, belvíz), akár emiatt 2 vagy 3 alkalommal sikerült befejezni a szemlét, ezért plusz költséget nem számíthattak fel. Az állami tulajdon esetében kiemelten fontos a rendezési tervek beszerzése, ettől eltekinteni nem lehet. Nem áll rendelkezésre egységes országos rendezési tervi nyilvántartás, minden esetben az illetékes önkormányzatnál külön el kellett járni az adatok beszerzéséért (beépíthetőség, övezeti besorolás, közműhelyzet, jövőbeni rendezési terv), amely az önkormányzati adatszolgáltatás hektikussága miatt többlet munkaórát eredményezett, illetve az adatok rendelkezésre állásától tette függővé a teljesítést. A szakvéleményekkel kapcsolatos kéréseket, magyarázatokat vagy indokolásokat minden esetben kiegészítésként megtették. Az értékekkel kapcsolatos ügyfél reklamációkat (amelyek elsősorban az értékcsökkentésekre irányultak) megválaszolták, szükség esetén bizonyításokat is külön elvégeztek. A nagy számban előforduló peres eljárásokban segítették a Magyar Állam képviselőinek munkáját szakértői nyilatkozatokkal, szakmai háttéranyagokkal, szintén költségvonzat nélkül. A konzorciumi tagok elsősorban a vagyoneértékelési szakterülettel foglalkoznak, e szakterületnek a változását követik, nincs tapasztalatuk a közbeszerzés terén. Az ajánlatkérő iránymutatásait, a szerződés teljesítése és módosításai vonatkozásában követték. A szerződésben rögzített feladatokat teljesítették, a szolgáltatási árak értékarányosak voltak, minden egyes megbízás teljesítéséért megdolgoztak. Az ajánlattevő társaságok soha

semmilyen bírságot, különösen közbeszerzés területén nem kaptak. A konzorcium tagjai több mint 50 munkavállalót foglalkoztatnak, a cégek működése prudens és átlátható. A konzorcium minden egyes tagja évek óta szerepel a NAV köztartozásmentes adózói adatbázisában, illetve a NAV megbízható adózó adatbázisában.

A Döntőbizottság döntése és annak indokai

121. Az ajánlatkérő a Kbt. Második Része szerinti nyílt eljárását 2020. december 21-én indította meg, melyre tekintettel a Döntőbizottság az e napon hatályos anyagi jogszabályi rendelkezések alapján folytatta le a vizsgálatot. Eljárásjogi szempontból a Döntőbizottság a kezdeményezés 2023. május 22-i benyújtásakor hatályos jogszabályokat alkalmazta.

122. A Döntőbizottság a hivatalbóli kezdeményezés és a hivatalbóli kiterjesztés érdemi vizsgálata alapján a jogsértéseket az alábbi indokokra tekintettel megállapította az ajánlatkérővel, valamint a kérelmezettekkel szemben.

123. A hivatalbóli kezdeményezés alapján a Döntőbizottság azt vizsgálta, hogy az ajánlatkérő és a kérelmezettek jogszerűen módosították-e a közöttük 2021. március 23-án létrejött közbeszerzési szerződést a 2. sz. szerződésmódosítással 2023. február 28-án, megsértették-e a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pont ca) és cb) alpontjaira tekintettel a Kbt. 141. § (8) bekezdését.

124. A hivatalbóli kiterjesztés alapján a Döntőbizottság azt vizsgálta, hogy az ajánlatkérő és a kérelmezettek jogszerűen módosították-e a közöttük 2021. március 23-án létrejött közbeszerzési szerződést az 1. sz. szerződésmódosítással 2022. augusztus 25-én, megsértették-e a Kbt. 141. § (2), (3) bekezdését. Továbbá a 2. sz. szerződésmódosítás sérti-e a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pont cc) alpontjára tekintettel is a Kbt. 141. § (8) bekezdését.

125. Az ügyben irányadó közbeszerzési jogszabályok a következőket mondják ki.

126. A közösségi jog:

Az Európai Parlament és a Tanács 2014/24/EU irányelve a közbeszerzésről és a 2004/18/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (a továbbiakban: Irányelv) preambuluma az alábbiakat tartalmazza:

(107) Az Európai Unió Bíróságának vonatkozó ítélkezési gyakorlatát figyelembe véve tisztázni kell azokat a feltételeket, amelyek esetén egy szerződés teljesítés közben történő módosítása új közbeszerzési eljárást tesz szükségessé. Új közbeszerzési eljárásra az eredeti szerződés lényeges megváltoztatásakor van szükség, különösen annak hatályát és a felek kölcsönös jogait, illetve kötelezettségeit illetően, ideértve a szellemi tulajdonhoz fűződő jogok megosztását is. Az ilyen változtatások a felek arra irányuló szándékát tanúsítják, hogy újratárgyalják az adott szerződés lényeges feltételeit. Ez a helyzet különösen akkor, ha a módosított feltételek befolyásolták volna az eljárás eredményét, ha szerepeltek volna az eredeti eljárásban.

Az olyan szerződésmódosításokat, amelyek a szerződés értékét csak kismértékben, egy adott értéket meg nem haladóan változtatják meg, minden esetben új közbeszerzési eljárás lebonyolítása nélkül lehetővé kell tenni. Ebből a célból és a jogbiztonság garantálása érdekében ebben az irányelvben meg kell állapítani bizonyos minimális értékhatárokat, amelyek alatt nincs szükség új eljárás lebonyolítására. A szerződés ezen értékhatárokat

meghaladó módosítása abban az esetben lehetséges új közbeszerzési eljárás lebonyolítása nélkül, ha megfelel az ezen irányelvben foglalt vonatkozó feltételeknek.

(109) Előfordulhat, hogy az ajánlatkérő szervek olyan külső körülményekkel szembesülnek, amelyeket a szerződés odaítélésekor nem láthattak előre, különösen amikor a szerződés teljesítése hosszabb időszakot ölel fel. Ilyen esetben szükség van bizonyos fokú rugalmasságra, hogy a szerződést – új közbeszerzési eljárás nélkül – ezekhez a körülményekhez igazítsák. Az „előreláthatatlan körülmények” kifejezés olyan körülményekre utal, amelyeket az ajánlatkérő szerv – figyelembe véve a rendelkezésére álló eszközöket, az adott projekt természetét és jellemzőit, a szóban forgó terület jó gyakorlatát, valamint az eredeti odaítélés előkészítése során elköltött források és a várható érték közötti megfelelő viszony biztosításának az igényét – az eredeti odaítélés ésszerűen gondos előkészítése ellenére sem láthatott előre. Ugyanakkor ez nem érvényes azokban az esetekben, amikor a módosítás a beszerzés általános jellegének megváltozását eredményezi, például azért, hogy a megvalósítandó, illetve beszerzendő építési beruházásokat, árukat vagy szolgáltatásokat valami mással helyettesítik, vagy alapvetően megváltoztatják a beszerzés fajtáját, mivel ilyen helyzetben feltételezhető az eredményre gyakorolt hatás.”

Az Irányelv 72. cikk „A szerződések módosítása azok időtartama alatt” rendelkezése a következőket rögzíti:

(1) A szerződések vagy keretmegállapodások ezen irányelvvel összhangban új közbeszerzési eljárás nélkül módosíthatók az alábbiak közül bármely esetben:

c) amennyiben az alábbi feltételek mindegyike teljesül:

i. a módosítást olyan körülmények tették szükségessé, amelyeket egy kellő gondossággal eljáró ajánlatkérő szerv nem láthatott előre;

ii. a módosítás nem változtatja meg a szerződés általános jellegét;

iii. az árnövekedés nem haladja meg az eredeti szerződés vagy keretmegállapodás értékének 50%-át. Ha több egymást követő módosításra kerül sor, ez a korlátozás az egyes módosítások értékére alkalmazandó. Az egymást követő módosítások nem célozhatják ezen irányelv megkerülését;

(2) Ezenfelül és anélkül, hogy ellenőrizni kellene, hogy a (4) bekezdés a)-d) pontjában foglalt feltételek teljesülnek-e, a szerződések ezen irányelvvel összhangban akkor is módosíthatók új közbeszerzési eljárás nélkül, ha a módosítás értéke nem éri el az alábbi értékek egyikét sem:

i. a 4. cikkben foglalt értékhatárok; és

ii. a szolgáltatási és árubeszerzési szerződések eredeti szerződés értékének 10%-a és az építési beruházási szerződések eredeti szerződéses értékének 15%-a.

Mindazonáltal a módosítás nem változtathatja meg a szerződés vagy keretmegállapodás általános jellegét. Több egymást követő módosítás esetén az értéket az egymást követő módosítások összesített nettó értéke alapján kell megállapítani.

(3) A (2) bekezdésben és az (1) bekezdés b) és c) pontjában említett ár kiszámításának céljára az aktualizált ár a referencia-értéknek felel meg, amennyiben a szerződés tartalmaz indexálási záradékot.

(4) Egy szerződés vagy keretmegállapodás módosítása annak időtartama alatt akkor tekintendő lényegesnek az (1) bekezdés e) pontjának értelmében, ha a szerződés vagy keretmegállapodás jellege érdemben megváltozik az eredetileg megkötött szerződéshez vagy keretmegállapodáshoz képest. Az (1) és a (2) bekezdés sérelme nélkül, a módosítás minden esetben lényegesnek tekintendő akkor, ha az alábbi feltételek közül valamelyik vagy több teljesül:

a) a módosítás olyan feltételeket vezet be, amelyek alapján - ha azok az eredeti közbeszerzési eljárás részét képezték volna -, lehetőség lett volna az eredetileg kiválasztott részvétellel jelentkezőktől eltérő jelentkezők részvételének az engedélyezésére, az eredetileg elfogadott

ajánlattól eltérő ajánlat elfogadására, vagy amelyek további résztvevőket ösztönöztek volna a közbeszerzési eljárásban való részvételre;

b) a módosítás a szerződő fél javára megváltoztatja a szerződés vagy keretmegállapodás gazdasági egyensúlyát, olyan módon, amelyről az eredeti szerződés vagy keretmegállapodás nem rendelkezett;

c) a módosítás jelentősen kibővíti a szerződés vagy keretmegállapodás hatályát;

d) amennyiben új szerződő fél lép annak a félnek a helyébe, akinek az ajánlatkérő szerv eredetileg odaítélte a szerződést az (1) bekezdés d) pontjában szereplő esetektől eltérő esetekben.

(5) Ezen irányelv értelmében új közbeszerzési eljárásra van szükség a közbeszerzési szerződés vagy keretmegállapodás rendelkezéseinek - a szerződés vagy keretmegállapodás időtartama alatt történő - az (1) és (2) bekezdésben foglaltaktól eltérő módosításai esetében.

127. A nemzeti jog:

A Kbt. irányadó rendelkezései:

A Kbt. 2. § (1) bekezdése értelmében a közbeszerzési eljárásban az ajánlatkérő köteles biztosítani, a gazdasági szereplő pedig tiszteletben tartani a verseny tisztaságát, átláthatóságát és nyilvánosságát.

(7) E törvény szabályaitól csak annyiban lehet eltérni, amennyiben e törvény az eltérést kifejezetten megengedi. E törvény rendelkezéseinek alkalmazásakor, valamint a jogszabályban nem rendezett kérdésekben a közbeszerzési eljárás előkészítése, lefolytatása, a szerződés megkötése és teljesítése, illetve a közbeszerzési eljárásokkal kapcsolatos jogorvoslati eljárás során a közbeszerzésekre vonatkozó szabályozás céljával összhangban a közbeszerzés alapelveinek tiszteletben tartásával kell eljárni.

(8) A közbeszerzési eljárás alapján megkötött szerződésekre az e törvényben foglalt eltérésekkel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Szerződésmódosítás

A Kbt. 141. § (1) bekezdése értelmében ezen alcím rendelkezéseit alkalmazni kell a szerződés felek – vagy az erre jogosult valamelyik fél – általi módosítására, valamint a felek jogviszonyának a szerződésben foglalt rendelkezéseknek megfelelő változására (a továbbiakban együtt: szerződésmódosítás).

(2) A szerződés – a (4) vagy (6) bekezdésben foglalt feltételek vizsgálata nélkül – új közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül módosítható, ha a módosítás eredményeként az ellenérték növekedése – vagy több módosítás esetén azok nettó összértéke – nem éri el az alábbi értékek egyikét sem

a) az uniós értékhatárt elérő értékű eredeti szerződés esetén az uniós értékhatárt;

b) szolgáltatás, árubeszerzés és építési vagy szolgáltatási koncesszió esetén az eredeti szerződés értékének 10%-át, építési beruházás esetén az eredeti szerződéses érték 15%-át; valamint a módosítás nem változtatja meg a szerződés általános jellegét és illeszkedik az eredeti szerződés jellegéhez.

(3) A (2) bekezdést arra a szerződésmódosításra lehet alkalmazni, amely a szerződés értékének változásával jár, a szerződéses jogviszony több elemét érintő módosítás esetén a módosítás azon elemeire, amelyek az érték változásával összefüggnek. Nem alkalmazható a (2) bekezdés a szerződésmódosításra akkor, ha a szerződéskötést megelőző közbeszerzési eljárást az ajánlatkérő olyan szabályok szerint indította meg, amelyek nem lettek volna jogszerűen alkalmazhatóak, ha az ajánlatkérő az eljárás becsült értékét a szerződésmódosítást követő értékét figyelembe véve határozta volna meg.

(4) A (2) bekezdésben szabályozott esetek mellett a szerződés – a (6) bekezdésben foglalt feltételek vizsgálata nélkül – új közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül módosítható, illetve módosulhat az alábbiak közül bármely esetben:

c) a következő feltételek együttes teljesülése esetén:

ca) a módosítást olyan körülmények tették szükségessé, amelyeket az ajánlatkérő kellő gondossággal eljárva nem láthatott előre;

cb) a módosítás nem változtatja meg a szerződés általános jellegét;

cc) az ellenérték növekedése nem haladja meg az eredeti szerződés értékének 50%-át. Ha egymást követően több olyan módosításra kerül sor, amelyek a ca) alpont szerinti több, egymással nem összefüggő körülmény miatt merültek fel, ez a korlátozás az egyes módosítások nettó értékére alkalmazandó. Az egymást követő módosítások nem célozhatják e rendelkezés megkerülését.

(5) A (2) bekezdés és a (4) bekezdés b) és c) pontja alkalmazásában az eredeti szerződés értékét az indexált szerződéses díj alapján kell megállapítani, ha a szerződés a (4) bekezdés a) pontjának megfelelően a nyertes ajánlattevőként szerződő félnek fizetendő valamely díjelem indexálására vonatkozó rendelkezést tartalmaz. Építési és szolgáltatási koncesszió esetében, ha a szerződés nem tartalmaz indexálási rendelkezést, a (2) bekezdés és a (4) bekezdés b) és c) pontja alkalmazásakor az indexáláson alapuló értéket a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett inflációs érték éves átlagának figyelembevételével lehet kiszámolni.

(8) A szerződés az e §-ban foglalt eseteken kívül csak új közbeszerzési eljárás eredményeként módosítható. Amennyiben a szerződés módosítására közbeszerzési eljárás jogtalan mellőzésével kerül sor, a módosítás a 137. § (1) bekezdés a) pontja alapján semmis.

128. A jelen szerződésmódosítások vizsgálatára irányadó speciális nemzeti jogszabályi rendelkezések:

A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) értelmében:

1. § (1) A Nemzeti Földalap a kincstári vagyon része. A Nemzeti Földalapba tartozik az állam tulajdonában lévő, az ingatlan-nyilvántartásban

a) szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület vagy halastó művelési ágban nyilvántartott terület,

b) művelés alól kivett területként nyilvántartott olyan terület (ide nem értve az Állami terület I; Állami terület II; és Állami terület III. megnevezésű művelés alóli kivett területet), amelyre az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg ténye van feljegyezve, és az Országos Erdőállomány Adattárban foglaltak szerint elsődleges gazdasági rendeltetésű erdőnek minősül;

c) művelés alól kivett területként nyilvántartott olyan terület, amely a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet mező-, erdőgazdasági tevékenységét szolgálja, vagy ahhoz szükséges;

d) művelés alól kivett, honvédelmi célra feleslegessé nyilvánított területként nyilvántartott földrészlet;

e) a termőföld védelméről szóló törvényben állandó jellegű növényházként meghatározott és az ingatlan-nyilvántartásban ekként nyilvántartott művelés alól kivett földrészlet;

f) művelés alól kivett területként nyilvántartott, az öntözéses gazdálkodásról szóló 2019. évi CXIII. törvényben meghatározott azon harmadlagos műnek minősülő csatorna vagy árok, amely elsődlegesen öntözési, öntözésfejlesztési célt szolgál.

(2b) E törvény alkalmazásában a hasznosítás fogalmán a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletnek – a közös tulajdonban álló földrészlet esetében az állam tulajdoni hányadának, illetve az ennek megfelelő területnek – a 3. §-ban meghatározott tulajdonosi jogok gyakorlója által e törvényben meghatározott módon, jogcímen történő átadását, átengedését kell érteni.

3. § (1) A Nemzeti Földalap felett a Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) a Nemzeti Földügyi Központ (a továbbiakban: NFK) útján gyakorolja. A Nemzeti Földalappal kapcsolatos polgári jogviszonyokban az államot – törvény eltérő rendelkezése hiányában – az NFK képviseli.

4. § (1) Az NFK a miniszter irányítása alatt álló központi költségvetési szerv.

18. § (1) Az NFK a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletet eladással, kompenzációs tulajdonszerzési szerződéssel, haszonbérbe adással, az (5) bekezdés szerinti megbízással, az öntözéses gazdálkodásról szóló törvény szerinti üzemeltetési szerződéssel, többlethasználati megállapodással, erdőgazdálkodási haszonbérbe adással, erdőgazdálkodási integrációs szerződés vagy erdőkezelési szerződés útján, továbbá vagyonkezelésbe adással, a közfeladatot ellátó közérdekű vagyonkezelő alapítványokról szóló törvény szerinti közfeladathoz rendelt vagyonkezelői jog alapításáról rendelkező szerződéssel, mintagazdasági földhasználati szerződés útján vagy cserével hasznosítja. A (9) bekezdésben, valamint a 21. és 22. §-ban meghatározott kivételekkel az NFK Nemzeti Földalapba tartozó földrészletet nyilvános pályázat vagy árverés útján adhat el, továbbá nyilvános pályázat útján adhat haszonbérbe, erdőgazdálkodási haszonbérbe vagy köthet erdőgazdálkodási integrációs szerződést.

A Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet) értelmében:

1. § (1) E rendelet hatálya a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításával kapcsolatos eljárásokra, jogügyletekre, jogviszonyokra, valamint az azokban részt vevő természetes személyekre, és a gazdálkodó szervezetekre terjed ki. E rendelet hatálya – az I., az V–VI. és a VIII. fejezetben foglalt rendelkezések kivételével – nem terjed ki a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: Nfatv.) 21. és 22. §-ban meghatározott eljárásokra és jogügyletekre.

2. § (1) Az Nfatv. 8. § (1) bekezdés d)–f) pontjainak alkalmazása szempontjából a földrészletek értéke alatt a hasznosítással közvetlenül érintett egyes földrészletek értékét kell érteni.

(2) Az Nfatv. 24. § alkalmazásában a helyben kialakult piaci ár tekintetében a 4/A. §-ban feljogosított szakértő által elvégzett értékbecslésben megállapított összeg az irányadó.

(3) A Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet nyilvános pályázat vagy árverés útján történő értékesítése során a Nemzeti Földügyi Központ (a továbbiakban: NFK) közreműködőként a fővárosi és vármegyei kormányhivatalt (a továbbiakban: kormányhivatal) igénybe veszi.

4. § (1) A védett természeti területnek minősülő földrészlet tulajdonjogát csak csere útján lehet átruházni, kivéve azokat az eseteket, amikor az Nfatv. vagy más törvény a védett természeti terület tulajdonjogának egyéb jogcímen történő átruházását kifejezetten lehetővé teszi.

(2) A földrészletnek eladás vagy csere útján történő hasznosítására vonatkozó döntés megalapozásához – a 4/B. §-ban foglaltak kivételével – el kell végezteni az érintett földrészlet forgalmi értékbecslését (a továbbiakban: értékbecslés). Az eladásra vagy cserére vonatkozó döntés értékbecslési kötelezettség esetén az értékbecslésben rögzített érvényességi időn belül hozható meg. Értékbecslési kötelezettség esetén az értékbecslésben megállapított forgalmi értéknél alacsonyabb ellenértéket az adásvételi és a csereszerződésben megállapítani nem lehet.

(2a) Az értékbecslés – a (2b) bekezdésben rögzített kivételektől eltekintve – helyszíni szemlén alapul.

(2b) Nem kötelező helyszíni szemle lefolytatása a kizárólag szántó, rét, legelő alrészlet tartalmazó földrészlet értékesítését megalapozó értékbecslés elkészítéséhez, ha a földrészletben a Magyar Állam tulajdonrésze nem haladja meg a 10 hektárt.

4/A. § 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.

4/B. § (1) Mellőzhető az értékbecslés elvégzése az Nfatv. 21. § (3a) bekezdés b) pontjában meghatározott területnagyságot meghaladó, az ingatlan-nyilvántartásban szőlő, gyümölcsös vagy halastó művelési ágban nyilvántartott, alrészletet nem tartalmazó földrészletek versenyeztetés útján történő eladása esetén. A földrészletek értékét a (2) bekezdésben foglaltak szerint kell megállapítani.

(2) Versenyeztetés útján szántó, rét, legelő vagy nádas művelési ágban nyilvántartott földrészletek eladására a vármegyei és a helyi átlagárak figyelembe vételén alapuló, az NFK által Ft/AK mértékegységben meghatározott értékhez képest legalább 10%-kal magasabb áron kerülhet sor. Az NFK fentiek szerinti érték megállapítási módszere egyszerűsített, általánosított értékbecslésnek minősül.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott földrészletekkel szomszédos, vagy azok alrészletét képező művelés alól kivett területek eladására a kivett terület fekvése szerinti településen fekvő, szántó művelési ágú földek átlag aranykorona (AK) értékét fajlagosan (területarányosan) figyelembe véve, a 4. § (2) bekezdésében előírt értékbecslés elvégzése nélkül, legalább a (2) bekezdésben megállapított értéken kerülhet sor.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: 2009. évi XXXVII. törvény) 2023. január 1-től hatályos rendelkezései értelmében:

1. § E törvény célja, hogy az erdő, az erdőgazdálkodás, és a társadalom viszonyának szabályozásával, kiemelten a fenntartható erdőgazdálkodás feltételeinek meghatározásával biztosítsa az erdő, mint a természeti tényezőktől függő és az emberi beavatkozásokkal érintett életközösség és élőhely fennmaradását, védelmét, gyarapodását, továbbá az erdő hármaskörű funkciójának, azaz a környezetre, társadalomra, valamint a gazdaságra gyakorolt hatásának kiteljesedését, és ezzel kiemelten hozzájáruljon:

a) a klímaváltozás hatásainak csökkentéséhez,

b) a biológiai sokféleség megőrzéséhez,

c) a vidékfejlesztéshez, az erdőgazdálkodás vidéki gazdaságban betöltött szerepének, valamint az erdőgazdálkodással összefüggő foglalkoztatási lehetőségeknek a bővítéséhez,

d) az ország környezeti állapotának javulásához,

e) a felszíni és felszín alatti vizek védelméhez,

f) a termőtalaj, a mezőgazdasági területek védelméhez,

g) a fa, mint megújuló energia- és nyersanyagforrás biztosításához,

h) a tiszta ivóvíz biztosításához,

i) az egészséges élelmiszerek előállításához,

azaz az emberi élet fenntartásához és minőségének, biztonságának javításához, megfelelő összhangot teremtve az egészséges környezethez és a tulajdonhoz fűződő alapjogok között.

8. § (1) A nemzeti vagyronról szóló törvényben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonként meghatározott

- a) védelmi és közjóléti elsődleges rendeltetésű, az állam tulajdonában álló erdő, valamint
- b) a gazdasági elsődleges rendeltetésű, természetes erdő, természetszerű erdő és származék erdő természetességi állapotú, az állam tulajdonában álló, 5 hektárnál nagyobb, természetben összefüggő erdő

a kincstári vagyon részét képezi.

(3) Az (1) bekezdés hatálya alá nem tartozó, az állam 100%-os tulajdonában álló erdő és erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület a kincstári vagyon részét képezi és korlátozottan forgalomképes.

A 2009. évi XXXVII. törvénynek az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi LXVII. 9. § (1) bekezdésével módosított 2023. január 1-től hatályos 8. § (4)-(5) bekezdéseinek rendelkezései értelmében:

„(4) Az állam 100%-os tulajdonában álló, gazdasági elsődleges rendeltetésű, 10 hektárnál nagyobb, természetben összefüggő, átmeneti erdő, kultúrerdő és faültetvény természetességi állapotú erdő állami tulajdonból történő kikerülésére kizárólag azonos vagy magasabb természetességi állapotú erdővel történő birtokösszevonási célú földcsere vagy csere útján, az optimális állami birtokszerkezet kialakítása céljából kerülhet sor.

(5) Az állam 100%-os tulajdonában álló,

- a) gazdasági elsődleges rendeltetésű, 10 hektárnál nem nagyobb, természetben összefüggő átmeneti erdő, kultúrerdő és faültetvény természetességi állapotú erdő,
- b) gazdasági elsődleges rendeltetésű, 5 hektárnál nem nagyobb, természetben összefüggő természetes erdő, természetszerű erdő és származék erdő természetességi állapotú erdő,
- c) erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület

állami tulajdonból történő kikerülésére optimális állami birtokszerkezet kialakítása céljából, csere vagy értékesítés útján kerülhet sor. Az erdő, erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület ellenértékét erdő vagy erdőgazdálkodási tevékenységhez kapcsolódó földrészlet tulajdonjogának megszerzésére kell fordítani.”

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: 2013. évi CCXII. törvény) 2022. január 1-én hatályba lépett 20/F. pontja rendelkezik „a mezőgazdasági földeken fennálló haszonélvezeti jogok ex lege megszüntetése miatt indult C-235/17. számú Európai Bizottság kontra Magyarország ügyben az Európai Unió Bírósága által hozott ítélet végrehajtásának különös szabályai”-ról, melyen belül:

108/B. § (1) Az olyan természetes vagy jogi személy, akinek haszonélvezeti jogát a 108. § (1) bekezdésének 2014. április 30-án hatályos rendelkezése alapján törölték az ingatlan-nyilvántartásból (a továbbiakban: törölt haszonélvező), illetve jogutódja ezen alcím szerint igényelheti a törölt haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzését, valamint az ezen alcím szerinti kompenzációt.

(2) A törölt haszonélvező, illetve jogutódja a haszonélvezeti jog törlésével összefüggésben az állammal, illetve az állami szervekkel szembeni igényeit kizárólag az ezen alcím szerinti eljárások keretében érvényesítheti.

108/D. § (1) A visszajegyezhetőség vizsgálatára irányuló eljárás iránti kérelmet

a) a törölt haszonélvező, vagy

b) – jogi személy törölt haszonélvező jogutódlása esetén – a törölt haszonélvező jogutódja

nyújthatja be.

(2) A kompenzációs eljárás iránti kérelmet

a) a törölt haszonélvező, vagy

b) – a törölt haszonélvező természetes személy halála vagy jogi személy jogutódlása esetén – a törölt haszonélvező jogutódja

nyújthatja be.

(3) A kérelmeket az NFK honlapján közzétett formanyomtatványon kell benyújtani.

(4) A visszajegyezhetőség vizsgálatára irányuló eljárás iránti kérelem 2022. szeptember 1-je és 2023. február 28-a között nyújtható be. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(5) Ha kérték a visszajegyezhetőség vizsgálatára irányuló eljárás lefolytatását, a kompenzációs eljárás iránti kérelem a visszajegyezhetőség vizsgálatára irányuló eljárás és a visszajegyzés átvezetésére irányuló eljárás (a továbbiakban együtt: visszajegyzési eljárás) lezárását követő 60 napos jogvesztő határidőn belül nyújtható be.

(6) Ha nem kérték a visszajegyezhetőség vizsgálatára irányuló eljárás lefolytatását, a kompenzációs eljárás iránti kérelem 2022. szeptember 1-je és 2023. február 28-a között nyújtható be. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(7) A törölt haszonélvező jogutódja a kompenzációs eljárás iránti kérelmet 2022. szeptember 1-je és 2023. február 28-a között nyújthatja be. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(8) A kérelmezőnek a kérelem benyújtásakor igazolnia kell, hogy törölt haszonélvezőnek vagy a törölt haszonélvező jogutódjának minősül.

108/E. § (1) Az NFK 2022. július 31-ig értesítést küld a törölt haszonélvező részére.

108/K. § (1) A kompenzáció alapja a törölt haszonélvezeti jog egyévi értéke. Az egyévi érték a haszonélvezeti joggal korábban terhelt ingatlan – haszonélvezeti jog törlésekor – forgalmi értékének 1/20-a.

(2) Ha a törölt haszonélvezeti jog visszajegyzésére nem került sor, határozott időre alapított haszonélvezeti jog esetében a kompenzáció mértéke

a) természetes személy esetében az egyévi érték szorozva a haszonélvezeti jog időtartamából a törlést követően még hátralévő évek számával, de legfeljebb az egyévi érték

aa) 15-szöröse, ha a haszonélvező a törléskor 25 évesnél fiatalabb volt,

ab) 13-szorosa, ha a haszonélvező a törléskor 25–35 éves volt,

ac) 11-szerese, ha a haszonélvező a törléskor 35 évesnél idősebb, de 45 évesnél fiatalabb volt,

ad) 9-szerese, ha a haszonélvező a törléskor 45–55 éves volt,

ae) 7-szerese, ha a haszonélvező a törléskor 55 évesnél idősebb, de 65 évesnél fiatalabb volt,

af) 5-szöröse, ha a haszonélvező a törléskor 65 éves vagy annál idősebb volt;

b) jogi személy esetében az egyévi érték szorozva a haszonélvezeti jog időtartamából a törlést követően még hátralévő évek számával, de legfeljebb az egyévi érték 15-szöröse.

(3) Ha a törölt haszonélvezeti jog visszajegyzésére nem került sor, határozatlan időre alapított haszonélvezeti jog esetében a kompenzáció mértéke

a) természetes személy esetében az egyévi érték

aa) 15-szöröse, ha a haszonélvező a törléskor 25 évesnél fiatalabb volt,

ab) 13-szorosa, ha a haszonélvező a törléskor 25–35 éves volt,

ac) 11-szerese, ha a haszonélvező a törléskor 35 évesnél idősebb, de 45 évesnél fiatalabb volt,

ad) 9-szerese, ha a haszonélvező a törléskor 45–55 éves volt,

ae) 7-szerese, ha a haszonélvező a törléskor 55 évesnél idősebb, de 65 évesnél fiatalabb volt,

af) 5-szöröse, ha a haszonélvező a törléskor 65 éves vagy annál idősebb volt;

b) jogi személy esetében az egyévi érték 15-szöröse.

(4) Ha a törölt haszonélvezeti jog visszajegyzésére sor került, a kompenzáció mértéke az egyévi érték szorozva a törlés és a visszajegyzés közötti évek számával.

(5) A kompenzáció mértékének számítása során töredékév esetében az egyévi érték arányos részét kell figyelembe venni.

(6) Ha a törölt haszonélvezeti joggal korábban terhelt terület csak egy részére vonatkozóan kerül sor a haszonélvezeti jog visszajegyzésére, a kompenzáció számítása során a haszonélvezeti jog egyévi értékének olyan arányú részét kell alapul venni, mint amilyen mértékben a visszajegyzéssel, illetve a vissza nem jegyzéssel érintett terület nagysága aránylik a törölt haszonélvezeti joggal korábban terhelt terület nagyságához.

108/L. § (1) Az NFK a kérelem beérkezését követő 15 napon belül tájékoztatja a kérelmezőt arról, hogy a 108/K. § alapján mekkora összegű kompenzációra jogosult.

129. A 2022. évi LXVII. törvény 9-11. §-ához fűzött jogalkotói indokolás szerint:

„Az Evt. 8. §-ában módosulnak az állam 100%-os tulajdonában álló erdők állami tulajdonból történő kikerülésének szabályai.

Az Nfatv. sarkalatos rendelkezése értelmében a Nemzeti Földalapba tartozó földrészlet nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon - 100%-os állami tulajdonban álló gazdálkodó szervezet kivételével - harmadik személy javára osztott tulajdon nem létesíthető. Az állam 100%-os tulajdonában álló erdőben hosszú évtizedekkel ezelőtt, sőt, kivételes esetekben akár több évszázada ráépítéssel létesült felépítményeket legtöbb esetben az adott területen gazdálkodó, az állam 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaságok jogelődjei hozták létre vagy hosszú ideje birtokolják, karbantartják, huzamos ideje költségráfordításokkal fejlesztik, korszerűsítik. Ezért idővel a ráfordításaik már többszörösen meghaladták vagy meg fogják haladni a föld értékét is. Az állami erdészeti társaságok vagyonából épített vagy huzamos ideje fenntartott, sőt korszerűsített felépítmények esetén indokolt, hogy ezek a felépítmények ezen állami erdészeti társaságok vagyonába tartozzanak. Az erdészeti gazdasági társaságok - beleértve a jogelődöket - szervezeti átalakulásai, az ingatlanok, az erdőrészek, az erdőben a létesítményeket engedélyező erdészeti hatóság hatósági jogkörének változásai és az időmúlás miatt az építésügyi létesítési engedéllyel, építési dokumentációval nem rendelkező felépítmények számosak, melyeket az állami vagyonnal való felelős gazdálkodás jogszabályi kötelezettsége miatt sem lehet a sorsukra hagyni. Ezért az Evt.-ben fel kell oldani az ilyen, kizárólag az állami erdőkben létesült, az erdészeti hatóság hivatalos tudomásában álló felépítmények tulajdonjoga rendezésének, a felépítmények ingatlan-nyilvántartási feltüntetésének és a velük kapcsolatos jogok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének értelmezési, jogalkalmazási, valamint anyagi és eljárásjogi akadályait. Tekintettel arra, hogy kizárólag állami vagyonba tartozó, huzamos ideje fennálló, a földdel tartósan egyesített felépítményekről van szó, az állami vagyon védelme, megőrzése pedig feltétlen törvényi kötelezettség, ezért az ilyen felépítmények térképi és ingatlan-nyilvántartási helyzetének rendezésére törvényi szintű, kivételes eljárásrend lefektetése indokolt.”

130. A 2013. évi CCXII. törvény 20/F. pontjának jogalkotói indokolása többek között rögzíti:

Az Európai Bíróság C-235/17. számú ügyben hozott ítélete elrendelte a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel megszüntetett haszonélvezeti jogok visszaállítását. Az ítélet végrehajtására az Európai Bizottsággal egyeztetve a következő folyamat törvényi szabályozása szükséges.

A folyamat két szakaszból és három hatósági eljárásból áll:

Ha a visszajegyzés feltételei a törölt haszonélvezeti joggal korábban terhelt terület csak egy részére állnak fenn, akkor a haszonélvezeti jog visszajegyezhetőségét – az érintett ingatlan vagy ingatlanok, illetve ezek természetben meghatározott részének megjelölésével – arra a területre kell megállapítani, melyre a visszajegyzés feltételei fennállnak.

Nincs akadálya a visszajegyzésnek, ha a földterület termőföld jellege megmaradt, de a művelési ág megváltozott (pl. a korábbi szántó helyén gyümölcsös vagy szőlő lett), továbbá

ha időközben a földterületet ugyan belterületbe vonták (és adott esetben ráépítettek), de az ingatlan egyéb tulajdonságai tekintetében nem történt változás.

Ha a hatóság minden kétséget kizáróan megállapítja, hogy a visszajegyzésnek a fent felsorolt okokból nincs akadálya, az eljárást lezáró döntésében dönt a korábbi haszonélvezeti jogosultság visszajegyezhetőségéről. Ha a hatóság döntésével összefüggő minden jogorvoslati eljárás lezárult (ideértve a döntéssel szemben indítható közigazgatási pert, illetve a bírósági határozatok alapján esetlegesen szükséges újabb hatósági döntést), akkor a hatóság a határozatát továbbítja az ingatlanügyi hatóságnak, amely a visszajegyzés átvezetését elvégzi.

Ha a hatóság az eljárása során azt állapítja meg, hogy jóhiszemű szerzés történt, ezért a visszajegyzésnek jogi akadálya van, döntésében megállapítja, hogy a haszonélvezeti jogosultság visszajegyezésének nincs helye.

A hatóság döntéseinek összefüggésben közigazgatási úton, a hatóság döntése jogszerűségének vitatása miatt közigazgatási per kezdeményezhető.

Mind a hatóság visszajegyzést elrendelő, mind az azt megtagadó határozata ellen helye van közigazgatási pernek, amelyet bárki indíthat, aki az eljárásban ügyfél.

A közigazgatási per(ek) ideje alatt a visszajegyezhetőségről rendelkező határozatok nem kerülnek megküldésre a konkrét visszajegyzés érdekében az ingatlanügyi hatóság számára.

a) visszajegyzés megállapítására irányuló hatósági eljárás, amelynek része egyrészt a visszajegyzés lehetőségének vizsgálata, másrészt – a visszajegyezhetőségről való döntés esetén – a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba való visszajegyzése;

b) kompenzáció megállapítására irányuló hatósági eljárás, amelynek keretében megállapításra kerülne a haszonélvezőt megillető, az állam által fizetendő kompenzáció.

Az állam az érintetteket értesíti arról, hogy a C–235/17. számú ítélet következtében kérhetik a törölt haszonélvezeti jogok visszaállítását, vagy jogosultak kompenzációra.

Ezen tájékoztatásban szükséges jelezni, hogy amennyiben az adott földterületen 2018. március 6-át (Segro-ítélet) megelőzően tulajdonosváltás állt be vagy a földterületre konkuráló jog (új haszonélvezet) alapítására került sor, akkor a hatóság határozatában az új jogosult jóhiszeműségét fogja megállapítani, ezért visszajegyzésre nincs lehetőség.

Szintén ezen tájékoztatás tartalmaz egy formanyomtatványt is a kérelmek benyújtására.

A visszajegyezhetőség vizsgálatára irányuló hatósági eljárás – az eljárás első szakasza annak megállapítására, hogy van-e bármilyen jogi akadálya a földrészlethez kapcsolódó korábban törölt, haszonélvezeti jog visszajegyzésének. Az eljárás megindítására (ahogy az erre épülő kompenzációs eljárás megindítására is) minden esetben külön, erre irányuló ügyféli kérelem esetében kerülhet sor, a kérelem előterjesztésére jogvesztő határidőt tartalmaz a törvény. A kérelem benyújtásának tényét az ingatlan-nyilvántartásban tényfeljegyzésként rögzíteni szükséges a jogbiztonság érdekében.

A hatósági eljárásban ügyféli jogosultságot az kaphat, akinek az érintett földrészlet kapcsán a haszonélvezeti joga 2014. május 1. napján a 2013. évi CCXII. törvény 108. § (1) bekezdésére tekintettel szűnt meg, illetve jogutódja, vagy tulajdonjogának fennállása alatt került a fenti haszonélvezeti jog megszüntetésre vagy jelenleg az ingatlan tulajdonosa, vagy jelenleg fennálló kötelmi jogát az esetleges visszajegyzés érintené, továbbá akinek jogát vagy jogos érdekét az eljárás tárgya közvetlenül érinti.

131. A Kbt. 141. §-ához fűzött jogalkotói indokolás szerint:

„Az új közbeszerzési irányelvek és a koncessziós irányelv – a korábbi irányelvektől eltérően – már kifejezetten rendelkezik arról, hogy a közbeszerzési vagy koncessziós beszerzési eljárás eredményeként kötött szerződések milyen feltételekkel módosíthatóak. Az uniós bírósági gyakorlat megközelítésének megfelelően a szabályozás azt határozza meg, hogy melyek azok az esetek, amikor a módosítás nem tekinthető – nagyságrendjénél, illetve körülményeinél

fogva – új beszerzésnek, és ilyen módon új közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül módosítható az eredeti szerződés.

A törvény a módosítás közbeszerzési szempontból elfogadott – új közbeszerzési eljárást nem igénylő – eseteit három csoportba rendezi. Az első, feltehetőleg a jövőben leggyakrabban alkalmazandó eset azt a de minimis határt rögzíti, amelyet el nem érő értékű módosítás – amennyiben a szerződés alapvető jellemzőit egyébként nem változtatja meg – további feltételek fennállása nélkül is mindig jogszerűnek tekinthető. Az ebből a szempontból releváns értékhatár az uniós értékhatárt elérő értékű eredeti szerződéseknél kettős: sem az uniós értékhatárt, sem az eredeti szerződés 10, illetve építési beruházás esetében 15%-át nem haladhatja meg a módosítás, illetve több módosítás együttes értéke. Az uniós értékhatár alatti szerződéseknél a módosítás értéke tekintetében csak a szerződés értékéhez viszonyított százalékos korlátozást kell figyelembe venni, a nemzeti közbeszerzési értékhatár meghaladása még nem jelenti a módosításra vonatkozóan ezen jogalap alkalmazásának akadályát.”

„A második esetscsoport – függetlenül attól, hogy a lényeges módosítás bírósági gyakorlatban kidolgozott ismérvei fennállnak-e – bizonyos sajátos körülmények fennállása esetén teszi lehetővé a módosítást. A korábbi uniós bírósági gyakorlat alapján ezen eseteket a jogalkalmazóknak szűken kell értelmeznie.”

„A gyakorlat számára – különösen amennyiben a de minimis módosítási küszöböt meghaladó értékű kiegészítő munkák válnak szükségessé – fontos a kellő gondossággal az ajánlatkérő által előre nem látható okból szükséges módosítások megtételének lehetősége. A módosítás három törvényi feltétele (kellő gondossággal az ajánlatkérő számára előre nem látható ok, a szerződés általános jellegének fennmaradása, az értékre vonatkozó korlátozás) konjunktív.”

„A harmadik, a törvény által megfogalmazott esetscsoport a nem lényeges módosítások köre. A törvény itt jeleníti meg – a jelenlegi Kbt. 132. §-a alapján a jogalkalmazók számára már ismerős –, az Európai Bíróság gyakorlatában kidolgozott feltételrendszert, amelynek alapján egy módosítás lényegessége megítélhető. Amennyiben a módosítás nem lényeges, az jogszerűen megvalósítható, abban az esetben is, ha egyébként az első két esetscsoportba tartozó módosítási feltételek nem állnak fenn. Elvileg az is elképzelhető, hogy a de minimis küszöbnél nagyobb mértékben nő az ellenszolgáltatás, ugyanakkor a módosítás e feltételek alapján mégsem tekinthető lényegesnek, a lényegesség feltételeinek fennállása ugyanakkor mindig körütekintően, kizárólag az adott eset egyedi körülményeit figyelembe véve ítéltető meg. A hatályos szerződésmódosítási szabályhoz képest kiemelendő különbség, hogy a szerződés gazdasági egyensúlyának megváltozását a törvény nem vélelmezi egy meghatározott százalékos érték felett, az mindig egyedileg vizsgálendő, valamint, hogy a módosítás a szerződés tárgyát az eredeti szerződésben foglalt ajánlattevői kötelezettséghez képest jelentős új elemre nem terjesztheti ki.”

132. Az Európai Unió Bírósága a Finn Frogne kontra Rigspolitiet ved Center for Beredskabskommunikation a C-549/14. sz. ügyben hozott ítéletében kimondta:

„28 A Bíróság ítélezési gyakorlatából következik, hogy az abból eredő egyenlő bánásmód elve és az átláthatósági kötelezettség megakadályozza azt, hogy a közbeszerzési szerződés odaítélését követően az ajánlatkérő és a nyertes ajánlattevő módosítsa e szerződés rendelkezéseit, amennyiben e rendelkezések lényegesen eltérnek az eredeti szerződés rendelkezéseitől. Ez az eset áll fenn, ha a tervezett módosítások vagy jelentős mértékben kiterjesztik a szerződést nem tervezett tényezőkre is, vagy a nyertes ajánlattevő javára módosítják a szerződés gazdasági egyensúlyát vagy éppen, ha e módosítások megkérdőjelezik a szerződés odaítélését olyan értelemben, hogy abban az esetben, ha az említett módosítások szerepeltek volna az eredeti odaítélési eljárást szabályozó dokumentumokban, vagy más ajánlatot választottak volna ki, vagy más ajánlattevők részvételét fogadták volna el (lásd

ebben az értelemben különösen: 2008. június 19-i presstext Nachrichtenagentur ítélet, C-454/06, EU:C:2008:351, 34-37. pont).”

133. A Kúria Kfv.VI.37.948/2019/5. számú ítélete szerint:

„[22] A Kbt. 141. § (4) bekezdés ca) alpontja értelmében a szerződés új közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül akkor módosítható, ha a módosítást olyan körülmények tették szükségessé, amelyeket az ajánlatkérő kellő gondossággal eljárva nem láthatott előre.

[23] A közpénzek hatékony felhasználásának átláthatósága és nyilvános ellenőrizhetőségének biztosítása, továbbá a közbeszerzések során a tisztességes verseny feltételeinek megteremtése olyan követelmény, amelyet a szerződés módosítása körében is teljesíteni kell. Egyes körülmények indokolhatják a szerződés módosítását, ám ez a lehetőség nem vezethet visszaélésekhez, nem irányulhat a verseny tisztaságának megsértésére, a Kbt. kijátszására. A szerződés módosítására ezért kizárólag csak a Kbt.-ben kogens jelleggel meghatározott feltételek maradéktalan fennállása esetén van lehetőség.

[24] Az ajánlatkérőnek kell a közbeszerzési igényét meghatároznia, ennek során – a törvény keretei között – az egyes feltételeket maga szabja meg. A szerződés teljesítésének határidejét megjelölheti a szerződés aláírásától számított időpontban, de konkrét naptári napban is. Az erre vonatkozó választása éppen úgy a saját kockázata körébe tartozik, mint annak kalkulálása, hogy a szerződést ténylegesen mikor fogják megkötni, szükséges-e és ha igen, mennyi időt vesz igénybe a közbeszerzés központi ellenőrzése.

[25] Amint azt a jogerős ítélet is helyesen tartalmazza, a szerződésmódosítás jogszerűségének megítélésénél csak azt lehet vizsgálni, hogy az ajánlatkérő milyen indokokat hozott fel szerződés módosítására. A hirdetményben nem közölt szerződésmódosításra okot adó körülmény akkor sem értékelhető, ha egyébként alátámasztaná a Kbt. 141. § (4) bekezdés ca) alpontjában foglaltak fennállását.

[29] Az előreláthatóság szempontjából tehát annak van jelentősége, hogy a szerződés megkötésekor láthatók voltak-e előre a szerződésmódosítás indokaként felsorolt körülmények. A felperes pedig ténybelileg nem cáfolta sem az alperes, sem a törvényszék megállapításait, miszerint a fakivágási engedély szükségessége, a tetőszigetelési, a homlokzatszigetelési és színezési munkákkal kapcsolatos körülmények, illetve az óvodai csoport átköltöztetése is olyan körülmény, amely a szerződés megkötésekor kellő gondossággal előre látható volt.”

134. A Kúria Kfv.VI.38.008/2018/6. számú ítélete szerint:

„[54] A teljesítésre rendelkezésre álló időtartam ötszörösére növelése lényeges szerződéses feltételnek minősül.”

„Az ajánlatok összeállításában és tervezésében nem lényegtelen körülmény, hogy az ajánlattevőknek milyen teljesítési időszakokkal kell számolniuk, ennek körében pedig, hogy saját kapacitásaik lehetőséget adnak-e az ajánlatkérő által megadott határidőkben való teljesítésre.” (Fővárosi Törvényszék 2018. április 19-én kelt 9.K.700.348/2018/5. számú ítélete.)

135. A Döntőbizottság a kezdeményezést a Kbt. 145. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 38. §-a alapján tartalmában vizsgálta. Megállapította, hogy a kezdeményezés a Kbt. 152. § (4) bekezdésének megfelelően került benyújtásra.

136. A Döntőbizottság rámutat, hogy a közösségi Irányelv 72. cikkével összhangban határozza meg a hazai jog a Kbt. 141. §-ában azokat az eseteket, amikor a közbeszerzési szerződés módosítása nem minősül – nagyságrendjénél és/vagy körülményeinél fogva – új

beszerzésnek, és ilyen módon új közbeszerzési eljárás lefolytatása nélkül módosítható a szerződés.

Ezen belül az 1. sz. szerződésmódosítás jogalapjaként megjelölt a Kbt. 141. § (2), (3) bekezdésében szabályozott eset a de minimis határt rögzíti, amely értékeket el nem érő értékű módosítás - amennyiben a szerződés általános jellemzőit nem változtatja meg - további feltételek vizsgálata nélkül jogszerűnek tekinthető.

A 2. sz. szerződésmódosítás jogalapjaként szereplő a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pontja arra az esetre vonatkozik, amikor a következő feltételek együttesen teljesülnek: a módosítást olyan körülmények tették szükségessé, amelyeket az ajánlatkérő kellő gondossággal eljárva nem láthatott előre; a módosítás nem változtatja meg a szerződés általános jellegét; az ellenérték növekedése nem haladja meg az eredeti szerződés értékének 50%-át.

137. A Kbt. 141. § (2), (3) bekezdése, valamint a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pontja szerinti jogalapok közös eleme, hogy a módosítás a szerződés általános jellegét nem változtathatja meg.

138. A szerződés általános jellege körében az Irányelv Preambulum (109) bekezdése rögzíti: „... ez nem érvényes azokban az esetekben, amikor a módosítás a beszerzés általános jellegének megváltozását eredményezi, például azáltal, hogy a megvalósítandó, illetve beszerzendő építési beruházásokat, árukat vagy szolgáltatásokat valami mással helyettesítik, vagy alapvetően megváltoztatják a beszerzés fajtáját, mivel ilyen helyzetben feltételezhető az eredményre gyakorolt hatás.”

139. Az Irányelv Preambulum (107) bekezdése meghatározza továbbá, hogy új közbeszerzési eljárásra az eredeti szerződés lényeges megváltoztatásakor van szükség, különösen annak hatályát és a felek kölcsönös jogait, illetve kötelezettségeit illetően, ideértve a szellemi tulajdonhoz fűződő jogok megosztását is. A közösségi jog szerint az ilyen változtatások a felek arra irányuló szándékát tanúsítják, hogy újratárgyalják az adott szerződés lényeges feltételeit, különösen akkor, ha a módosított feltételek befolyásolták volna az eljárás eredményét.

140. A Nagykommentár a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvényhez (Szerkesztette: Dezső Attila) a Kbt. 141. §-ához kapcsolódóan tartalmazza, hogy „A szerződés általános jellegének megváltozása többet jelent, mint a Kbt. 141. § (6) bekezdése szerinti lényeges módosítás, itt a szerződés legfontosabb jellemzőinek megváltozásáról van szó.”

141. A Kbt. 141. § (4) bekezdés ca) pontjában szabályozott törvényi feltétel körében az Irányelv preambuluma (109) bekezdése foglalkozik az ajánlatkérő által „előreláthatatlan körülmények” kifejezéssel.

142. Az Irányelv 72. cikk (5) bekezdésével összhangban a Kbt. 141. § (8) bekezdése kimondja, hogy a szerződés Kbt. 141. §-ában foglaltaktól eltérő módosítása csak új közbeszerzési eljárás eredményeként valósítható meg.

143. A Döntőbizottság a fentiek tükrében vizsgálta a hivatalbóli kezdeményezést és a hivatalbóli kiterjesztést.

144. A Döntőbizottság értékelte, hogy az ajánlatkérő a szerződésmódosításokról hirdetményt tett közzé. Értékelte, hogy az ajánlatkérő és a kérelmezettek a nyilatkozataikban a hivatalbóli kezdeményezésben és a kiterjesztésben foglalt jogsértések tényét vitatták.

145. Az eredeti szerződést a felek a Kbt. 131. § (1) bekezdése szerint a közbeszerzési eljárásban közzétett végleges feltételek, a szerződéstervezet és az ajánlat tartalmának megfelelően kötötték meg.

146. Az ajánlati felhívás II.2.4) pontja meghatározta a közbeszerzés tárgyát, mennyiségét, keretösszegét, a közbeszerzési dokumentumok III. fejezete rögzítette a műszaki leírást, a keretösszegre vonatkozó rendelkezéseket, az eredeti szerződés 1. pontja tartalmazta a szerződés tárgyának, területi és időbeli hatályának rendelkezéseit, az 1.2. pont a 300.000.000.-Ft-os keretösszeget. Az ajánlatkérő e keretösszeg 90%-ának a kimerítésére vállalt kötelezettséget a szerződés aláírásával.

147. A Döntőbizottság a Kúria Kfv.VI.37.948/2019/5. számú ítélete alapján a szerződésmódosítások jogszerűségét az arról közzétett hirdetményekben megjelölt indokok alapján vizsgálta.

148. A Döntőbizottság megállapította, hogy az 1. sz. és a 2. sz. szerződésmódosítások az eredeti szerződés 1.2. pontját módosították, az 1. sz. szerződésmódosításban nettó 328.500.000.-Ft keretösszeg, a 2. sz. szerződésmódosításban 478.000.000.-Ft keretösszeg került kikötésre az eredeti 300.000.000.-Ft-hoz képest.

149. A Döntőbizottság megállapította, hogy az 1. sz. szerződésmódosítás esetében a Kbt. 141. § (2), (3) bekezdésében, a 2. sz. szerződésmódosítás esetében a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pontjában meghatározott feltételek nem teljesültek, tekintettel arra, hogy a szerződésmódosítások a beszerzés általános jellegének megváltozását eredményezték, jelen esetben a szerződés legfontosabb jellemzőinek megváltozásával jártak.

150. A közbeszerzési eljárás feltételei, az eredeti szerződés rendelkezései konkrétan meghatározták, hogy az ajánlatkérő milyen összegű keretösszegre jogosult a megrendeléseket leadni. Az ajánlatkérő a tárgyi közbeszerzési eljárás feltételrendszerében meghatározta, hogy a keretszerződés alkalmazásával hozzávetőlegesen 6.000 darab ingatlannal kapcsolatosan kíván értékbecslési szolgáltatást beszerezni, mely hozzávetőleges mennyiséget az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás műszaki leírásának meghatározásával adott meg.

151. Az ajánlatkérő az 1. sz. szerződésmódosítással nem lépte túl a Kbt. 141. § (2), (3) bekezdése szerinti de minimis értékeket. A 1. sz. szerződésmódosítás és a 2. sz. szerződésmódosítás esetében azonban a szerződés általános jellege megváltozott azáltal, hogy az 1. és 2. sz. szerződésmódosításokkal a szerződés legfontosabb jellemzőinek megváltozásáról van szó. A 2. sz. szerződésmódosítás esetében az előreláthatóság és az ellenérték növekedésének mértéke tekintetében sem teljesültek a kógens Kbt.-ben előírt feltételek.

152. A tárgyi közbeszerzési eljárás feltételrendszerében meghatározottak szerint az eredeti szerződés hozzávetőlegesen 6.000 db ingatlannal kapcsolatos értékbecslési szolgáltatásra került megkötésre.

153. A Döntőbizottság megállapította, hogy a Döntőbizottság által lefolytatott bizonyítási eljárásokban az ajánlatkérő által 3 alkalommal történt adatszolgáltatás. Az ellentmondó adatokra tekintettel a vizsgálata során a Döntőbizottság az ajánlatkérő 2023. szeptember 28-i adatszolgáltatásában foglaltakat tekintette irányadónak.

154. Az ajánlatkérő által készített kimutatás alapján az eredeti szerződés keretösszegéből teljesített értékbecslői feladatok ellátásának összesített darabszáma: 8.060. Az eredeti szerződés keretösszegéből (nettó 300.000.000.-Ft) teljesített 8.060 értékbecslői feladat összesített ellenértéke: nettó 299.982.446.-Ft.

155. Az 1. sz. szerződésmódosítás keretösszegéből (nettó 28.500.000.-Ft) teljesített értékbecslői feladatok ellátásának összesített darabszáma: 1.447. Az 1. sz. szerződésmódosítás keretösszegéből (nettó 28.500.000.-Ft) teljesített 1.447 értékbecslői feladat összesített ellenértéke: 28.498.000.-Ft.

156. A 2. sz. szerződésmódosítás keretösszegéből (nettó 149.500.000.-Ft) teljesített értékbecslői feladatok ellátásának összesített darabszáma: 5.537. A 2. sz. szerződésmódosítás keretösszegéből (nettó 149.500.000.-Ft) teljesített 5.537 értékbecslői feladat összesített ellenértéke: 128.485.000.-Ft.

157. A fenti adatok összesítéséből megállapítható, hogy a vizsgált időszakban a megrendelt szolgáltatások mennyisége összesen 15.044 db, amely a közbeszerzési eljárás feltételrendszerében meghatározott eredetileg hozzávetőlegesen 6.000 db ingatlannal kapcsolatos értékbecslés mennyiségének több mint kétszerese, annak mintegy/több 250%-a.

158. Az ellenértéket tekintve a Döntőbizottság megállapította, hogy az ajánlatkérő a felhívás II.2.4) pontjában a 300.000.000.-Ft+Áfa keretösszeg 90%-ának kimerítésére vállalt kötelezettséget. Ehhez képest az eredeti szerződés, az 1. sz. és a 2. sz. szerződésmódosításokkal összesen 456.965.446.-Ft ellenszolgáltatás került kifizetésre a kérelmezetteknek, amely a keretösszeg mintegy 150%-a.

159. A fentiek alapján az 1. sz. és 2. sz. szerződésmódosításokkal a felek túllépték a Kbt.-ben meghatározott általános jelleget, az eredeti szerződés legfontosabb jellemzőinek – a keretösszeg felhasználására, az ellenszolgáltatásra, a hozzávetőleges darabszámra – vonatkozó feltételek ilyen volumenű változtatása nem megengedett, azok a szerződéskötést követően keletkezett új ajánlatkérői beszerzési igénynek minősülnek. A felek kölcsönös jogai, illetve kötelezettségei megváltoztatásának mértéke a felek arra irányuló szándékát tanúsítják, hogy újratárgyalják az adott szerződés lényeges feltételeit.

160. Az ajánlatkérő Naftv. 3. § (1) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében, a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti értékbecsléseket rendelt meg mind az eredeti szerződés, mind a módosítások során a kérelmezettektől.

161. A Döntőbizottság a rendelkezésére álló bizonyítékok értékelése alapján azonban megállapította, hogy a szerződéskötést követően az ajánlatkérőre a jogszabályok alapján többlet értékbecslési feladatok elvégzése hárult, ezen ajánlatkérői igény kielégítése pedig nem minősül olyan körülménynek, amely megalapozná a szerződés 2. sz. módosításának szükségességét, mert a Kbt. 131. § (1) bekezdése szerint megkötött közbeszerzési szerződés teljesítése a műszaki leírásban meghatározottak szerint elvégezhető volt a hozzávetőleges 6.000 darabszám szerint.

162. A 2. sz. szerződésmódosításban foglalt értékbecslések megrendelése az ajánlatkérő számára a szerződéskötést követően hatályba lépett jogszabályok alapján fennálló kötelezettségből keletkezett. E jogszabályok az ajánlatkérő számára az erdő művelési ágban 5 hektáros méretkorláthoz képest 10 hektárra emelte a gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők körét (2009. évi XXXVII. törvény 8. § (4) és (5) bekezdései), valamint elrendelte a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel megszüntetett haszonélvezeti jogok visszaállítását (2013. évi CCXII. törvény 20/F. pontja).

163. Az a tény, hogy az ajánlatkérő a Naftv. 3. § (1) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében, a 262/2010. (XI. 17.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti értékbecslési szolgáltatást rendelt meg mind az eredeti szerződés, mind a 2. sz. módosítás során, nem jelenti azt, hogy az új beszerzési igényét az ajánlatkérő új közbeszerzési eljárás nélkül az eredeti szerződés keretében valósíthatja meg.

164. A felhívás II.2.11) pontja az opciókra a keretösszeg 90%-án felüli, további 10 % lehívására biztosított az ajánlatkérő számára lehetőséget.

165. A Döntőbizottság értékelte továbbá, hogy a felhívás II.2.7) pontja alapján a szerződés 24 hónapos időtartamának meghosszabbítására további 12 hónap időtartammal volt lehetőség, de legfeljebb a keretösszeg kimerülésének erejéig.

166. A keretösszeg és az előírt mennyiség az 1. sz. szerződésmódosításig lényegében kimerítésre került, a szerződés teljesítése folyamatos jogsértéssel azonban tovább tartott, ezáltal a szerződés általános jellege megváltozott.

167. A konkrét esetben a közbeszerzési szerződés odaítélését követően az ajánlatkérő és a kérelmezettek egyező akarattal olyan jelentősen módosították az eredeti szerződés rendelkezéseit, hogy a módosított feltételekkel a szerződés általános jellegét változtatták meg, amely módosított rendelkezések jelentősen eltérnek az eredeti szerződés rendelkezéseitől. A vizsgált 1. sz. és 2. sz. módosítások hatására jelentős mértékben felemelkedett a szerződés volumene, továbbá a szerződés megkötését követően született jogszabályok alapján az ajánlatkérőnek új beszerzési igénye keletkezett.

168. Az ajánlatkérő az ajánlattevőktől a műszaki leírásban meghatározott szolgáltatásokra kért ajánlatot, a szerződéskötést követően hatályba lépett jogszabályokból keletkezett új értékbecslői feladatok azonban nem képezték a jelen közbeszerzésre meghatározott műszaki leírás tárgyát, azok a szerződéskötést követően keletkezett új ajánlatkérői beszerzési igények. Az ajánlatkérő kötelezettségei megváltoztatásának mértéke azt mutatja, hogy az adott szerződés lényeges feltételeinek újratárgyalása vált szükségessé a felek által.

169. Az 1. sz. és 2. sz. szerződésmódosításokkal a felek túllépték a Kbt.-ben meghatározott általános jelleget, a 2. sz. szerződésmódosításban új feladatok kerültek meghatározásra, mely tényekre tekintettel a Döntőbizottság megállapította az ajánlatkérő és a kérelmezettek jogsértéseit.

170. A fenti megállapításokra tekintettel a Döntőbizottság megállapította, hogy az 1. sz. szerződésmódosítás a Kbt. 141. § (2)-(3) bekezdésébe ütközik, a 2. sz. szerződésmódosítás sérti a Kbt. 141. § (4) bekezdés cb) pontját, mert a szerződés általános jellegének megváltozására vonatkozó tilalom nem került betartásra.

171. A 2. sz. szerződésmódosítás esetében a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pont ca) alpont szerinti „előreláthatatlan” feltétel sem teljesült, figyelembe véve a rendelkezésre álló eszközöket, az adott közbeszerzés természetét és jellemzőit. Az ajánlatkérő az alapfeladata körébe tartozó szolgáltatás tekintetében előre nem láthatóságra nem hivatkozhat. Az előreláthatóság szempontjából annak van jelentősége, hogy a szerződés megkötésekor előre láthatók voltak-e a szerződésmódosítás indokaként felhozott körülmények. Az ajánlatkérő a közbeszerzési műszaki leírásban meghatározottakat követően keletkezett új beszerzési igényét nem valósíthatja meg az adott szerződés keretében. Továbbá az ajánlatkérő a közbeszerzési eljárás feltételrendszerében saját kockázatában hozzávetőlegesen megadta a közbeszerzés mennyiségét, amely „hozzávetőleges” feltételnek nem felel meg ezen mennyiség több mint kétszerese, közel 250%-a.

172. A felek a 2. sz. szerződésmódosítás 3.2. pontjában az eredeti szerződés 1.2. pontját akként módosították, hogy a keretösszeget 478.000.000.-Ft-ban határozták meg. Ennek megfelelő rendelkezést tartalmaz a módosításról szóló hirdetmény. Mindezek alapján a Kbt. 141. § (4) bekezdés cc) pontjában előírt 50%-os érték sem teljesült.

173. A fenti megállapításokra tekintettel a Döntőbizottság megállapította, hogy a jogorvoslati eljárás hivatalból kiterjesztése alapján a 2021. április 20. napján létrejött közbeszerzési szerződés 2022. augusztus 25. napján létrejött 1. sz. szerződésmódosítása tekintetében az ajánlatkérő és a kérelmezettek megsértették a Kbt. 141. § (2)-(3) bekezdésére tekintettel a Kbt. 141. § (8) bekezdésének első mondatát.

174. A Döntőbizottság az eljárás hivatalbóli kiterjesztése és a hivatalbóli kezdeményezés alapján megállapította, hogy az ajánlatkérő és a kérelmezettek a 2021. április 20. napján létrejött közbeszerzési szerződés 2023. február 28. napján létrejött 2. sz. szerződésmódosítása tekintetében megsértették a Kbt. 141. § (4) bekezdés c) pont ca), cb), cc) alpontjaira tekintettel a Kbt. 141. § (8) bekezdésének első mondatát.

175. A Döntőbizottság a Kbt. 145. § (2)-(3) bekezdéseiben meghatározott hatáskörében eljárva a fenti indokokra tekintettel a Kbt. 165. § (2) bekezdés d) pontja alapján a jogsértések megtörténtét megállapította, és a Kbt. 165. § (3) bekezdés d) pontja alapján bírságot szabott ki, továbbá a Kbt. 165. § (2) bekezdés g), h) pontjai alapján megállapította, hogy az érintett szerződésmódosítások semmisek, az eredeti állapot nem állítható helyre, és a Kbt. 165. § (7b) pontja alapján további bírságot szabott ki.

176. A Kbt. 165. § (2) bekezdése értelmében a Közbeszerzési Döntőbizottság határozatában d) megállapítja a jogsértés megtörténtét és alkalmazza a (3) bekezdésben felsorolt jogkövetkezményeket;

g) hivatalból megállapítja a 137. § (1) bekezdésében meghatározott jogsértés esetén a szerződés semmisségét vagy a 137. § (3) bekezdésében foglalt feltételek fennállása esetén azt, hogy az érintett szerződés nem semmis;

h) megállapítja, hogy a 137. § (1) bekezdésében meghatározott jogsértés miatt semmis szerződés esetén az érvénytelenség jogkövetkezményei alkalmazása körében az eredeti állapot helyreállítható-e.

(3) Amennyiben a Közbeszerzési Döntőbizottság határozatában jogsértést állapít meg,

d) bírságot szabhat ki a jogsértő szervezettel vagy személlyel, valamint a jogsértésért felelős személlyel vagy a szervezettel jogviszonyban álló, a jogsértésért felelős személlyel és szervezettel szemben.

A Kbt. 165. § (4) bekezdése szerint a (3) bekezdés d) pontjában meghatározott bírság összege – a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – a közbeszerzési eljárás becsült értékének, illetve részajánlattétel esetén a jogorvoslattal érintett rész értékének, a közbeszerzési eljárás jogtalan mellőzése esetén a szerződés értékének legfeljebb 10%-a.

A Kbt. 165. § (7b) bekezdése szerint a 137. § (1) bekezdése szerinti jogsértés megállapítása esetén, ha a Közbeszerzési Döntőbizottság megállapítja, hogy az eredeti állapot helyreállítása a szerződés érvénytelensége jogkövetkezményei alkalmazása körében nem lesz lehetséges, a (6)–(7) bekezdésben foglaltakon túl további bírságot szab ki, amelynek összege – az eset összes körülményét figyelembe véve – legfeljebb a szerződés értékének 15%-a.

A Kbt. 137. § (1) bekezdés a) pontja szerint semmis a szerződés, ha azt a közbeszerzési eljárás jogtalan mellőzésével kötötték meg.

(3) Az (1) bekezdéstől eltérően a szerződés nem semmis, ha kiemelkedően fontos közérdek fűződik a szerződés teljesítéséhez. A szerződéshez közvetlenül kapcsolódó gazdasági érdek (így különösen a késedelmes teljesítésből, az új közbeszerzési eljárás lefolytatásából, a szerződő fél esetleges változásából vagy az érvénytelenségből következő kötelezettségekből eredő költség) nem tekinthető kiemelkedően fontos közérdeknek, a szerződés érvényességéhez fűződő további gazdasági érdekek pedig kizárólag akkor, ha a szerződés érvénytelensége aránytalan következményekkel járna. A Kbt. 141. § (8) bekezdés második mondata szerint, amennyiben a szerződés módosítására közbeszerzési eljárás jogtalan mellőzésével kerül sor, a módosítás a 137. § (1) bekezdés a) pontja alapján semmis.

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.

177. A Döntőbizottság megállapította, hogy a jelen közbeszerzés tárgyát az ajánlatkérő jogszabályban meghatározott kötelezettségének megvalósítása képezte, amelyet a Naftv. 3. § (1) bekezdése rögzít.

178. A tárgyi közbeszerzési eljárás és a hozzá kapcsolódó szerződésmódosítások keretében az ajánlatkérő a közfeladatának ellátásához tartozó szolgáltatások kerültek megvalósításra. A Döntőbizottság ezen tények alapján megállapította, hogy az ajánlatkérő alapfeladata körében a kiemelkedően fontos közérdek nem állapítható meg, így a Kbt. 137. § (1) bekezdése alapján az 1. sz. és 2. sz. szerződésmódosítások semmiesek.

179. A Kbt. 165. § (2) bekezdés d) pontja alapján, figyelemmel a Kbt. 165. § (3) bekezdés d) pontjára, a kiszabható bírság a Kbt. hivatkozott rendelkezései alapján elkülönül a Kbt. 165.

§ (2) bekezdés g), h) pontjai, (7b) bekezdése szerinti bírságtól. A bírság kiszabásának alapjául az első esetben az szolgál, hogy az ajánlatkérő és a kérelmezett megsértették a Kbt. rendelkezéseit, ez a jogsértés közbeszerzési jogi jogkövetkezménye, míg a második esetben az, hogy a jogsértéssel kötött szerződésmódosítás alapján történt a szerződés teljesítése. A Döntőbizottság a fentiekben értékelt tények alapján megállapította a szerződésmódosítások semmiségét, tekintettel a szerződésmódosítások körében megállapított jogsértések jellegére és arra, hogy a joggyakorlat alapján a közbeszerzés lefolytatására kötelezett ajánlatkérő esetében a kiemelten fontos közérdek megállapíthatóságát önmagában nem alapozza meg, hogy a szerződés jogszabály által közzefeladatnak minősített tevékenység elvégzésére irányul. (Kúria Pfv. 20.118/2019/3. számú ítélete). A Döntőbizottság a kiemelkedően fontos közérdek megállapíthatóságának hiányára tekintettel, a konkrét eset körülményeire, a szerződésmódosítások körében feltárt jogsértések jellegére, a mennyiség és az ellenszolgáltatás módosításának mértékére figyelemmel a Kbt. 165. § (2) bekezdés h) pontja alapján megállapította, hogy a 137. § (1) bekezdésében meghatározott jogsértés miatt semmis szerződésmódosítások esetén az érvénytelenség jogkövetkezményei alkalmazása körében az eredeti állapot nem állítható helyre.

180. A Döntőbizottság az alkalmazott bírság jogkövetkezményekkel kapcsolatosan utal arra, hogy figyelemmel volt a Kúria Kfv.II.37.434/2017/12. számú ítéletében foglaltakra. A Kúria elvi döntésében mondta ki, hogy a közbeszerzési jogsértésért való felelősség objektív, a Döntőbizottságnak nem kell vizsgálnia, hogy mely okból, vagy milyen vélekedés alapján nem kerültek betartásra a közbeszerzési szabályok. Fentiekre tekintettel a Döntőbizottság a szerződésmódosítást jogsértő módon megvalósító mindkét féllel, vagyis az ajánlatkérővel és a kérelmezettel szemben is bírságot szabott ki.

181. A Döntőbizottság az ajánlatkérő és a kérelmezettek terhére indokoltnak ítélte bírság kiszabását, mert megállapította, hogy az ajánlatkérő és a kérelmezettek a Kbt. kógens szabályaiba ütközően módosították a közbeszerzési szerződést.

A Döntőbizottság az ajánlatkérő és a kérelmezettek terhére megállapított jogsértésekre tekintettel kiszabott közbeszerzési bírságok összege tekintetében egyaránt figyelembe vette, hogy a jogsértés súlyos (Kbt. 165. § (11) bekezdés a) pontja), a szerződésmódosításokra a Kbt. szabályaiba ütközően került sor a szerződő felek által.

A Döntőbizottság az ajánlatkérő és a kérelmezettek terhére értékelt a közbeszerzés közösségi értékhatárt meghaladó magasabb értékét, továbbá a jogsértés megtörténte és a jogorvoslati eljárás megindítása között eltelt rövidebb időtartamot, és azt, hogy a jogsértések folyamatos magatartással valósultak meg.

Mérlegelte az ajánlatkérő terhére, hogy vele szemben a Kbt.-be ütköző magatartása miatt korábban jogsértést és bírságot is megállapított az D.520/14/2020. sz. és D.421/20/2022. sz. határozataiban.

A kérelmezettek javára mérlegelte, hogy velük szemben a Kbt.-be ütköző magatartás miatt korábban jogsértést és bírságot nem állapított meg.

Az ajánlatkérő és a kérelmezettek terhére mérlegelte, hogy a jogsértés a közbeszerzési eljárást lezáró döntésre befolyást gyakorolhatott, tekintettel arra, hogy a szerződés általános jellege megváltozott a módosítások által, amely tartalmi változás befolyásolhatta a versenyt.

A Döntőbizottság az ajánlatkérő és a kérelmezettek javára értékelte a közbeszerzés tárgyát. Mérlegelte a javukra azt is, hogy a jogsértés nyilvánvalóan szándékos volta nem volt megállapítható.

Az ajánlatkérő és a kérelmezettek javára az eljárást segítő együttműködő magatartásukat a jogorvoslati eljárásban történő együttműködési kötelezettségükön felüli magatartás hiányában nem tudta figyelembe venni.

Mérlegelte, hogy a közbeszerzés saját forrásból valósul meg, a jogsértéshez más szerv eljárásában a támogatás visszafizetésére vonatkozó szankció nem kapcsolódhat.

Mindezen szempontokat összességében mérlegelve a jogsértések megállapítására tekintettel a rendelkező részben megállapított összegű bírságot tartotta indokoltnak az ajánlatkérővel és a kérelmezettekkel szemben. A bírság differenciálásánál figyelembe vette, hogy az ajánlatkérő a közbeszerzésre kötelezett fél, az ajánlatkérő tartozik jogszerűen meghatározni a közbeszerzési eljárás feltételrendszerét.

182. A jogsértő szerződésmódosítás polgári jogi jogkövetkezményeként a Kbt. 165. § (7b) bekezdése szerinti további bírság összegének meghatározása során a Döntőbizottság mérlegelte a jogsértés súlya körében (Kbt. 165. § (11) bekezdés a) pontja), hogy a jogsértéssel kötött szerződésmódosítás alapján a teljesítés hosszabb ideje folyamatban van. Mérlegelte a jogsértés súlya körében a Döntőbizottság, hogy az eredeti szerződésben meghatározott feltételekhez képest az ellenérték és a mennyiség jelentősen megemelkedett a vizsgált időszakban az eredeti szerződésben kikötött feltételekhez képest, és a szerződés továbbra sem szűnt meg. Az eredeti szerződésben kikötött ellenértékhez képest a módosításokkal több mint 150%-kal magasabb ellenszolgáltatás kifizetése történt. A Döntőbizottság a Kbt. 165. § (11) bekezdésében, a Kbt. 165. § (7b) pontjában rögzített rendelkezésekre tekintettel a bírság összegének megállapítása során figyelembe vette az eredeti szerződés értékét, valamint a szerződésmódosítások értékét, és azt is, hogy a közbeszerzés tárgya az ajánlatkérő alapfeladatához kapcsolódik, melynek alapján a kiemelkedően fontos közérdek nem volt megállapítható, a szerződésmódosítások semmisesek, és az eredeti állapot helyreállítása nem lehetséges. Mérlegelte a kérelmezettek javára, hogy velük szemben a Kbt.-be ütköző magatartásuk miatt korábban jogsértést és bírságot nem állapított meg. Mérlegelte a jogsértés megtörténte és a jogorvoslati eljárás megindítása között eltelt rövidebb időtartamot. Figyelembe vette azt is, hogy a jogsértés nyilvánvalóan szándékos volta nem volt megállapítható.

Mérlegelte, hogy a közbeszerzés saját forrásból valósul meg, a jogsértéshez más szerv eljárásában a támogatás visszafizetésére vonatkozó szankció nem kapcsolódhat.

Mindezen szempontokat összességében mérlegelve, tekintettel arra, hogy a szerződésmódosítás semmis, és az eredeti állapot nem állítható helyre, a rendelkező részben megállapított összegű további bírságot tartotta indokoltnak az ajánlatkérővel és a kérelmezettekkel szemben.

183. A Döntőbizottság a Kbt. 145. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 125. § (1) bekezdése alapján rendelkezett az eljárási költségek viseléséről.

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

185. A határozat elleni önálló bírósági jogorvoslat lehetőségét a Kbt. 170. §-a biztosítja. A Döntőbizottság tájékoztatja a feleket, hogy jelen határozat közigazgatási perben történő felülvizsgálatára a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 12. § (1) bekezdése és a 13. § (3) bekezdés a) pont aa) alpontja szerint a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes.

A jogi képviselet a Kp. 27. § (1) bekezdés 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. október 19.

Dr. Horváth Éva sk.
a tanács elnöke

Gulyás Richárd sk.
közbeszerzési biztos

Dr. Andriska Szilvia sk.
közbeszerzési biztos

A kiadmány hitelül:

Tóth Zoltánné
titkárságvezető

Kapja:

1. Kezdeményező képviselője (kizárólag elektronikus úton)
2. Ajánlatkérő képviselője (kizárólag elektronikus úton)
3. Kérelmezettek képviselője (kizárólag elektronikus úton)
4. Miniszterelnökség (kizárólag elektronikus úton)
5. Közbeszerzési Hatóság Titkárság (kizárólag elektronikus úton)