



TRANSPARENCY
INTERNATIONAL
Magyarország

Jelentés

**a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. által
„Vertikális játszótér kialakítása – ÚJRA” tárgyú
közbeszerzési eljárásról**

Budapest, 2025. október

Transparency International Magyarország

1055 Budapest, Falk Miksa u. 30. 4. em. 2.

Tel: +36 70 409 7277

E-mail: info@transparency.hu



I. Az integritási megállapodásról

Az integritási megállapodás háromoldalú megállapodás az ajánlatkérő, az ajánlattevők és a civil monitor között a közbeszerzési eljárás független monitorozása céljából. Magát az eszközt 1994-ben a Transparency International Berlinben működő titkársága dolgozta ki abból a célból, hogy megfelelő módszert biztosítson a közbeszerzési eljárásokban tapasztalható korrupció elleni küzdelemhez.

A monitorozás célja annak biztosítása, hogy a közbeszerzés átlátható és tisztességes módon, a jogszabályi előírásoknak teljes mértékben megfelelően folyjon le. A monitorozás fő szempontjai, hogy a közbeszerzési kiírás feltételei, így például az alkalmassági feltételek ne legyenek korlátozóak, ne szűkítsék a versenyt; az ajánlattevők közötti esetleges összejátszás lelepleződjön, illetve elkerüljék a túlárazást. A monitorozás nemcsak a közbeszerzési eljárás előkészítésére, lefolytatására és az eljárás alapján történő szerződéskötésre irányulhat, hanem a közbeszerzési szerződés teljesítési szakaszára, az esetleges szerződésmódosításokra is kiterjedhet. Az integritási megállapodás fontos eleme a nyilvánosság tájékoztatása, fő alapelvei pedig az együttműködés és a megelőzés.

Az integritási megállapodás alapján a monitorozást ellátó civil szervezet jelentést készít a monitorozás lezárultát követően, amelyben megállapítja, hogy a közbeszerzési eljárás mindenben megfelelt-e a tisztesség és az átláthatóság legmagasabb szintű kívánalmainak.

II. A vertikális játszótér kialakítására irányuló közbeszerzési eljárás monitorozása a Terézvárosi Vagyonkezelő megbízásából

A Transparency International Magyarország Alapítvány (a továbbiakban: TI-Magyarország) 2023. év szeptember hónap 14. napján kötötte meg a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-vel (Ajánlatkérő) a „Vertikális Játszótér Kialakítása - ÚJRA” tárgyú közbeszerzési eljárás (a továbbiakban: Beruházás) monitorozására irányuló integritási megállapodást. A Beruházás megvalósítása érdekében az Ajánlatkérő a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) Kbt. 112. § (1) bekezdés b) pont szerint eljárva, hirdetménnyel induló nyílt eljárást indított 2024. év január hónap 24. napján. Az integritási megállapodás értelmében az Ajánlatkérő kötelezettséget vállalt arra, hogy hozzáférést engedélyez a TI-Magyarországnak a közbeszerzési eljárással és a Beruházás megvalósításával kapcsolatos valamennyi dokumentumhoz. A TI-Magyarország a rendelkezésére bocsátott valamennyi dokumentumot megvizsgálta, illetve az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerbe (EKR) feltöltött nyilvános dokumentumokhoz hozzáfért.

Az ajánlattételi felhívásban előírt határidő 2024. év február hónap 12. napján járt le, a megadott határidőben négy ajánlat érkezett:

- Cseri Garden Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (tartalékkeret nélküli nettó vállalkozói díj: 49 119 184 forint);
- Everling Városépítő, Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (tartalékkeret nélküli nettó vállalkozói díj: 90 462 973 forint);
- Sportpark Magyarország Kft. (tartalékkeret nélküli nettó vállalkozói díj: 70 751 167 forint);
- Pannon Park Forest Parkfenntartó és Parképítő Kft. (tartalékkeret nélküli nettó vállalkozói díj: 108 904 579 forint).

Ajánlatkérő az egyes ajánlatok sorrendben, egyenként történő vizsgálatát és bírálatát követően, figyelemmel arra, hogy a Cseri Garden Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., valamint a Sportpark Magyarország Kft. ajánlata érvénytelennek bizonyult, az Everling Városépítő, Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (a



továbbiakban: Everling Kft. vagy Vállalkozó) ajánlatát nyilvánította érvényesnek és a Beruházás kivitelezésére az Everling Kft.-vel kötött vállalkozási szerződést. A vállalkozási szerződés 2024. év augusztus hónap 12. napján kelt és a hatályba lépéstől számított nyolc hónapban állapította meg a kivitelezés teljesítésének határidejét.

A TI-Magyarország a hirdetmény közzétételét megelőzően három alkalommal vizsgálta meg az Ajánlati Felhívás tervezetét, a Közbeszerzési Dokumentációt, a vállalkozási szerződés tervezetét, a Műszaki Leírást és az árazott költségvetést, valamint ellenőrizte a becsült érték megállapítására vonatkozó módszertant, a fedezet rendelkezésre állásának a dokumentumait, és az összeférhetlenségi nyilatkozatokat is. A Közbeszerzési Hatóság visszajelzéseit követően a Felhívás és a Dokumentáció módosítását ismételten véleményeztük.

A bontási jegyzőkönyv alapján megvizsgáltuk, hogy az ajánlattevők vonatkozásában teljesül-e a kizáró okok hiányának való megfelelés követelménye, majd megvizsgáltuk a beérkezett ajánlatokat és azokat összevetettük az Ajánlati Felhívásban és a Közbeszerzési Dokumentációban foglalt követelményekkel.

Figyelemmel az Ajánlatkérő által választott bírálati módszerre a TI-Magyarország az egyenként vizsgált ajánlatok tekintetében külön-külön végezte el a bíráló bizottsági ülésekről készült jegyzőkönyvek és a kapcsolódó eljárási cselekmények véleményezését. Ez a véleményezés és vizsgálat magába foglalta az első számú ajánlattevő (Cseri-Garden Kft.) tekintetében az aránytalanul alacsony ár vonatkozásában az Ajánlatkérő által összeállított indokolás kérdés véleményezését, valamint a hiánypótlások megvizsgálását, továbbá az első számú ajánlattevő ajánlata érvénytelenségének a véleményezését. A második számú ajánlattevő (Sportpark Kft.) tekintetében a vizsgálat szintén kiterjedt az Ajánlatkérő által összeállított hiánypótlások, felvilágosítás kérések véleményezésére és a bíráló bizottsági jegyzőkönyvek utólagos ellenőrzése, valamint a második számú ajánlattevő ajánlata érvénytelenségének a véleményezésére.

A TI-Magyarország vizsgálta a harmadik számú ajánlattevő (Everling Kft.) alkalmassági követelménynek való megfelelésének az igazolását, ellenőrizte a bíráló bizottsági jegyzőkönyveket, véleményezte a közbeszerzési eljárást lezáró döntés előkészítésének a dokumentumait, valamint megvizsgálta az összegzést és az Everling Kft.-vel megkötendő vállalkozási szerződés végső tervezetét.

A TI-Magyarország a monitorozást a jelzett dokumentumok Ajánlatkérő által történt közvetlen megküldése, illetve az EKR-hez az Ajánlatkérő által biztosított betekintési jogosultság alapján végezte el.

Mindezek alapján a TI-Magyarország megállapította, hogy a közbeszerzési eljárás előkészítése és lebonyolítása során, illetve a nyertes ajánlatot tevő vállalkozással a vállalkozási szerződés megkötéséig terjedő időben történt eljárási cselekmények tekintetében nem maradt fenn olyan észrevétel, amelyre az Ajánlatkérő ne adott volna megfelelő magyarázatot. A TI-Magyarország felhívta az Ajánlatkérő figyelmét arra, hogy a beérkezett ajánlatok vizsgálatának a választott megoldása, vagyis az ajánlatok egyenként történő vizsgálata időben jelentősen elhúzhatja a bírálati folyamatot és ezáltal késleltetheti a nyertes ajánlattevő kiválasztását és az ajánlata érvényességének a megállapítását, azonban a TI-Magyarország azt is rögzíti, hogy ez nem vet fel törvényességi kérdéseket és nem érinti a bírálati folyamat szabályszerűségét.

III./ A Beruházás kivitelezésének monitorozása és a vállalkozási szerződés módosításai

A Beruházás kivitelezése 2024. év augusztus hónap 16. napján a munkaterület átadásával vette kezdetét, a műszaki átadás-átvételi eljárás pedig 2025. év július hónap 22. napján indult meg, a Beruházás 2025. év augusztus hónap 29. napján kapta meg a megfelelési tanúsítványt. A Beruházás ezáltal a vállalkozási szerződésben eredetileg meghatározott nyolchónapi tartam helyett mintegy egy évet vett



igénybe. Az eredetileg meghatározottnál hosszabb kivitelezési időt a vállalkozási szerződés két ízben történt módosítása tette lehetővé.

A vállalkozási szerződés első számú módosítására 2025. év április hónapban került sor, az első számú módosítás a Beruházás kivitelezése teljesítési határidejének a meghosszabbítása érdekében vált szükségessé. A vállalkozási szerződés második számú módosítása a vállalkozói díj tartalékkereten túlmutató növelése miatt vált szükségessé és arra 2025. év május hónapban került sor.

IV./ A TI-Magyarország által a vállalkozási szerződés módosításaira tett megállapítások

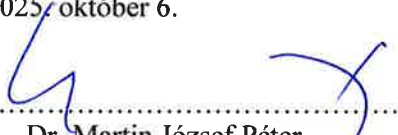
A Beruházás során a játszóeszköz minősítésével, illetve a megfelelőségi tanúsítvány beszerzésével kapcsolatban két szerződésmódosítás történt. A minősítési folyamatot a megfelelő akkreditációval rendelkező TÜV Rheinland InterCert Kft. végezte. A szabványnak való megfelelést az eszköz elkészültét követően vizsgálta, aminek eredménye alapján az akkreditációs cég kiállította a tanúsítványt. Tekintettel arra, hogy a minősítő szervezetek nem végeznek tervellenőrzést, a TÜV a játszóeszköz kezdeti készültségi fokán csak a konkrét kérdésekre válaszolt. Ezen oknál fogva a játszóeszköz összeszerelésének a jelentős előrehaladtát követően, több körös egyeztetés után vált egyértelművé, hogy több ponton változtatás szükséges a kialakításban ahhoz, hogy a megfelelőségi tanúsítvány kiadható legyen az eszköz elkészültét követően. Az 1. sz. szerződésmódosítás a TÜV által előírt változtatások elvégzéséhez szükséges többletidő miatt vált szükségessé, míg a 2. sz. szerződésmódosításban az ezzel kapcsolatos többletköltségek rendezése történt meg. A TI-Magyarország a vállalkozási szerződés mindkét módosítása kapcsán felhívta az Ajánlatkérő figyelmét a Kbt. szerződésmódosításra vonatkozó követelményeire, ideértve a Közbeszerzési Hatóság ezzel kapcsolatos álláspontját és a következetes ítélkezési gyakorlatot is, továbbá az összeállított dokumentumok ismeretében jelezte a vállalkozási szerződés módosításai megfelelőségével kapcsolatos kétségeit.

V./ A TI-Magyarország következtetései

A TI-Magyarország egyrészt azt állapítja meg, hogy a megvizsgált dokumentumok alapján a közbeszerzési eljárás mindenben teljesítette a tisztesség és az átláthatóság követelményeit. Másrészt a TI-Magyarország arra mutat rá, hogy a Beruházás a vállalkozási szerződés két ízben történt módosítása okán a szabályosság követelményét a fenti IV. pontban írt megjegyzéssel teljesítette. A TI-Magyarország rögzíti továbbá, hogy a jelen jelentés kiadásának időpontjáig jogorvoslati kérelmet nem nyújtottak be.

Amennyiben az érintett közbeszerzési eljárással, illetve a Beruházás kivitelezésével kapcsolatban eddig nem ismert információ kerül a TI-Magyarország birtokába, felvilágosításkéréssel fordul az Ajánlatkérőhöz, és a jelentését ennek eredményére, valamint a bejelentésben foglaltakra figyelemmel szükség esetén felülvizsgálja.

Budapest, 2025. október 6.


Dr. Martin József Péter
ügyvezető igazgató

Transparency International Magyarország
Alapítvány


Dr. Ligeti Miklós
jogi vezető

Transparency International Magyarország
Alapítvány