

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET  
KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Tájékoztató a Budapest X. ker., Bihari út 8/c. alatt megvalósított szociális városrehabilitációs projekttel kapcsolatos felügyelő bizottsági vizsgálatról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 2011. február 17. napján tartott ülésén elhangzott képviselői kérésre, a Budapest X. ker., Bihari út 8/c. alatt megvalósított szociális városrehabilitációs projekttel kapcsolatos felügyelő bizottsági vizsgálatról, az alábbiakban tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a 2249/2010. (X. 21.) számú határozatával felkérte a Pénzügyi Bizottságot, hogy a Budapest X. ker., Bihari út 8/c. alatt megvalósított szociális városrehabilitációs projekt lebonyolításának körülményeit vizsgálja ki, és jelentését tárja a képviselő-testület decemberi ülése elé.

A képviselő-testületi határozatnak megfelelően a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága a 2010. november 03. napján tartott ülésén tárgyalta a Budapest X. ker., Bihari út 8/c. alatt megvalósított szociális városrehabilitációs projekt lebonyolítási körülményeivel kapcsolatos előterjesztést, és a 8/2010. (XI. 3.) számú határozatával felkérte a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. megbízott vezérigazgatóját, vizsgáltsa meg, hogy a projekt jelen állapotában hogyan, milyen feltételekkel zárható le, az elszámolás a fővárossal hogyan történjen meg. A Pénzügyi Bizottság kérte továbbá, hogy erre készüljön egy újabb előterjesztés és az kerüljön betérjesztésre a következő bizottsági ülésre.

A Pénzügyi Bizottság határozatának megfelelően, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója 2010. november 24. napján írásos megbízást adott arra vonatkozóan, hogy a Budapest X. ker., Bihari út 8/c. ingatlan szociális városrehabilitációs program helyzetfelmérésével és értékelésével kapcsolatban készüljön vizsgálat az alábbi szempontok szerint:

1. A projektre kötött szerződések és kifizetések jegyzéke, részletezve
2. A projekt teljesítéséhez – lezárásához, illetve a használatbavételi engedély megszerzéséhez – szükséges még elvégzendő munkák jegyzéke
3. Az eredeti pályázattal benyújtott elképzelés, továbbá a kiviteli tervekben rögzített elképzelés és a ténylegesen megvalósult állapot közötti eltérések tételes ismertetése
4. Ütemterv és határidő
5. Pénzforrások alakulása
6. A program lezárását követően fennmaradó, rendezetlen kérdések felsorolása (pl.: jótállás, tetőfelújítás elmaradása, stb.)

A Budapest X. ker., Bihari út 8/c. projekt befejezésével kapcsolatos feladatokról a 2010. december 06. napján készített szakértői véleményt a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. Felügyelő Bizottsága, a 2010. december 07. napján tartott ülésén tárgyalta, és az alábbi határozatokat hozta:

**12/2010. sz. Felügyelő Bizottság határozata** (6 igen, egyhangú szavazattal)

A Felügyelő Bizottság megállapítja, hogy a szociális városrehabilitációs modellkísérlet, Bihari út 8/c. szociális városrehabilitációs programja nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket.

**13/2010. sz. Felügyelő Bizottság határozata** (6 igen, egyhangú szavazattal)

A Felügyelő Bizottság elfogadja a szakértői jelentésben foglaltakat a 7. pontig.

**14/2010. sz. Felügyelő Bizottság határozata** (6 igen, egyhangú szavazattal)

A Felügyelő Bizottság felkéri a vezérigazgatót, hogy a Bihari út 8/c. szociális városrehabilitációs program vonatkozásában intézkedjen a garanciális bejárás megvalósításáról 2010. december 17-ig.

**15/2010. sz. Felügyelő Bizottság határozata** (6 igen, egyhangú szavazattal)

A Felügyelő Bizottság felkéri a vezérigazgatót, gondoskodjon arról, hogy a szakhatóság által előírt feladatok mielőbb elvégzésre kerüljenek, melynek végső határideje: 2011. június 30.

**16/2010. sz. Felügyelő Bizottság határozata** (6 igen, egyhangú szavazattal)

A Felügyelő Bizottság felkéri a vezérigazgatót, hogy a 2011. januárban megtartásra kerülő pénzügyi bizottsági-, valamint képviselő-testületi ülésekre nyújtson be előterjesztést a Bihari út 8/c. szociális város-rehabilitációs program pénzügyi rendezésével kapcsolatban.

**17/2010. sz. Felügyelő Bizottság határozata** (6 igen, egyhangú szavazattal)

A Felügyelő Bizottság felkéri a Népjóléti Bizottságot, hogy a Bihari út 8/c. szociális város-rehabilitációs program meg nem valósult részét vizsgálja meg és tegyen javaslatot annak tovább folytatására. Amennyiben az ott lévő műhelyt és helyiséget nem látja szociális célra hasznosíthatónak, úgy azt jelezze a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. felé, hogy azt egyéb módon lehessen hasznosítani.

**18/2010. sz. Felügyelő Bizottság határozata** (6 igen, egyhangú szavazattal)

A Felügyelő Bizottság felkéri a Pénzügyi Bizottságot, hogy vizsgálja meg a Bihari út 8/c. szociális város-rehabilitációs program szakszerűtlen vezetése kapcsán, hogy a munkajogi felelősségen túlmenően felmerül-e büntetőjogi felelősség alapos gyanúja, és ha igen, az reálisan érvényesíthető-e.

A Bihari u. 8/c. sz. alatt lebonyolított szociális városrehabilitációs projekt helyzetértékelését, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. által készített szakértői anyagot és a Felügyelő Bizottság határozatait is tartalmazó előterjesztést a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága, a 2011. január 14. napján tartott ülésén tárgyalta. Határozatában a projekt lebonyolításával összefüggésben további vizsgálatokat kért a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatójától az ülésen elhangzott kérdésekkel kapcsolatban, melyek az alábbiak:

1. Az önkormányzati Képviselő-testület projekttel kapcsolatos döntéseinek végrehajtása
2. A kivitelezést végző vállalkozó kiválasztása, a közbeszerzési eljárás értékelése és vállalkozási szerződés módosításai
3. A vállalkozó részére történt kifizetések
4. A jótállás helyzete
5. A Fővárosi Önkormányzati forráslehívások

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. a Pénzügyi Bizottság által kért további vizsgálatokat a rendelkezésre álló dokumentációk alapján lefolytatta és az alábbi megállapításokra jutott:

### **1. Az önkormányzati Képviselő-testület projekttel kapcsolatos döntéseinek végrehajtása**

A Bihari út 8/c. projektet érintő határozatok közül az alábbiak nem, vagy csak részben kerültek végrehajtásra:

- 1184/2009. (VI.18.) sz. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének határozata:

*Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a lakás-gazdálkodási számlára finanszírozásként*

- *a közüzemi számlák kiegyenlítésére („a Budapest, X., Bihari 8/c sz. lakóingatlant érintő közüzemi tartozások rendezésére” megjelöléssel) bruttó 7,2 M Ft-ot átutal a képviselő-testület működési célú általános tartalékkeret terhére,*
- *továbbá a tető-felújítási munkálatokra 4 M Ft + áfa összeget, melynek forrásaként a képviselő-testület működési célú általános tartalékkeretét jelöli meg.*

*Felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t pedig a tartozás visszafizetés módozatainak és a nem-fizetőkkel szembeni szankciórendszer kidolgozására.*

Határidő: azonnal

Felelős: Verbai Lajos polgármester  
Győri Dénes alpolgármester

Végrehajtásért felelős: dr. Neszteli István jegyző

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Bajtek Mihályné főosztályvezető  
Fecske Károly vezérigazgató

A visszafizetés illetve tartozás behajtás csak részben teljesült az alábbiak szerint:

Felhasználásra került: 3.710.954 Ft Fővárosi Gázművek  
908.820 Ft Elmű

Megállapodást kötöttek: 1.367.796 Ft

Behajthatatlan: 3.251.978 Ft

Befizetés nem történt, peresítés még nem indult.

- 767/2010. (III.18.) és 768/2010. (III.18.) sz. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének határozatai:

#### **767/2010. (III.18.) sz. Bp. Főv. X. ker. Kőb. Önk. határozata**

*Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a Kőbányai Önkormányzat és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. között 2005. december 8-án kötött a Bihari u 8/c alatt található lakóépület rekonstrukcióját is magába foglaló szociális városrehabilitációs modellkísérlet megvalósítását célzó Megbízási szerződés II. és IV. pontjának alábbiak szerinti módosítását:*

*„II. A megbízás*

- 1. A Megbízó megbízza Megbízottat a Budapest, X. Bihari u. 8/c lakóépületre és környezetére vonatkozó integrált komplex szociális városrehabilitáció 2005-2010. május 31. közötti modellkísérletként történő megvalósításában való közreműködéssel, a felújítás és szociális programok koordinálásával és teljes körű bonyolításával.”*

*„IV. A Megbízó feladatai:*

1. *A Kőbányai Önkormányzat vállalja, hogy a Bihari 8/c szociális városrehabilitációs programját a 2005-2010. május 31. közötti időszakban a bevezető rendelkezésekben részletezett ütemterv szerint elvégzi.*

*Egyben felkéri a polgármestert a Megbízási Szerződés módosításának aláírására.*

Határidő: *azonnal*

Felelős: *Verbai Lajos polgármester  
Fecske Károly vezérigazgató*

**768/2010. (III.18.) sz. Bp. Föv. X. ker. Kőb. Önk. határozata**

*Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul, hogy a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2010. évre vonatkozó költségvetési rendeletének 12. sz. mellékletében a Felhalmozási feladatok között található „Szoc. rehab. közbeszerzési tartalék” soron biztosított bruttó 30.000.000,-Ft-ot felhasználja a Bp. X., Bihari u. 8/c sz. alatti ingatlan kivitelezésének befejezése érdekében, illetve a Budapest, X. ker. Bihari út 8/c összeírási szám alatti lakóépületre vonatkozó, integrált komplex szociális városrehabilitáció modellkísérleti program megvalósítására, mely kapcsán a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. bonyolítási díjat nem számol fel.*

Határidő: *azonnal*

Felelős: *Verbai Lajos polgármester  
Győri Dénes alpolgármester*

Végrehajtásért felelős: *dr. Neszteli István jegyző*

Végrehajtás előkészítéséért felelős: *Bajtek Mihályné főosztályvezető  
Fecske Károly vezérigazgató*

A megbízási szerződés módosítása nem történt meg. Ezt rendezni kell a jelenlegi helyzetnek megfelelően.

**2. A kivitelezést végző vállalkozó kiválasztása, a közbeszerzési eljárás értékelése és vállalkozási szerződés módosításai**

A Bihari út 8/c. rehabilitációs program legfontosabb részét képező épületfelújítási alprojektjeinek kivitelezőjét közbeszerzési pályázatás eredményeként bízták meg.

A pályázatás eredményeként, az egyedüli pályázó Clar-Bau Kft. lett kihirdetve nyertesként és vele került aláírásra a vállalkozási szerződés 2006. június 17-i dátummal, ami megelőzte az eredményhirdetés idejét, ami 2006. július 7-e volt. Nem megállapítható, hogy ez az eljárás végén elírás vagy annak formálisságának eredménye.

A pályázatot, szerződéskötést és annak módosításait a Szikora Ügyvédi Iroda – mely jelenleg a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. közbeszerzési jogi ügyeit ellátja – szakértője részletesen elemezte a közbeszerzési törvény szempontjából. Megállapításait az előterjesztés 1. sz. melléklet tartalmazza.

Megállapításaival, annak összegzésével egyetértünk, különösen a jogszabálysértő ármódosítással kapcsolatos észrevételekkel.

A 3. sz. módosítás, mely 45.086.677 Ft árnövekedést tartalmazott, 2009. október 30-án került aláírásra. Ezzel a vállalkozási díj 441.192.457 Ft-ra emelkedett. A szerződésmódosítás a Felügyelő Bizottság, a Gazdálkodási és Költségvetési Bizottság és a Képviselő-testület jóváhagyásával került megkötésre.

A módosítást a Clar-Bau Kft. kezdeményezte 2009. szeptember 1-i levelével, ennek tartalma:

Tetőfelújítás (pótmunka)	14.562.500 Ft
anyag- és energia áremelkedés	35.946.600 Ft
ÁFA változás	8.146.000 Ft
<u>Hitelek kamat és díja</u>	<u>5.680.000 Ft</u>
<b>Összesen:</b>	<b>64.335.000 Ft</b>

A fenti igényhez semmilyen indoklás vagy számítás nincs mellékelve.

A tényleges módosítás tételei:

Akadályoztatás:	7.850.000 Ft
Áremelkedések:	32.285.355 Ft
<u>ÁFA változás:</u>	<u>4.951.322 Ft</u>
<b>Összesen:</b>	<b>45.086.677 Ft</b>

Az elfogadott összeghez semmilyen alátámasztást, számítást a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. nem készített.

### 3. A Clar-Bau Kft. részére történt kifizetések

A Bihari út 8/c. projekt helyzetértékeléséről 2010. december 6-án készült anyag 7. sz. melléklete tartalmazza a Clar-Bau Kft. részére történt kifizetéseket. Ez az anyag, az előterjesztés 2. sz. melléklete. A 2010. december 6-án készült anyag a lakóépület rekonstrukciójára elismert 90 %-os készültséget és a 45 M Ft-os többlet teljes kifizetését minősítette kritikusnak.

A Clar-Bau Kft. a munkaterületről 2009. december 14-én vonult le, műszaki vezetője felmondott. A felszámolási döntés rá 2 napra történt. Levonulását tételes felmérés nem követte, így csak becsülni lehet a költségeket. Ha ezt az eredeti nettó bekerülési ár (330 M Ft) és az inflációval korrigált befejezési nettó vállalási ár (55,5 M Ft) alapján számoljuk, 83 %-os készültséget kapunk.

Ha lakásszám alapján becsülünk, akkor a befejező munkákra 10 db 30 %-os és 8 db 0 % készültségű lakást véve a 89 felújítandó lakásból 74 került átalakításra, ami 83,1 %-os készültség.

Ha elfogadjuk, hogy a levonuláskori készültség 83 %-os volt, úgy 27,5 M Ft-os túlfizetés történt.

A kifizetés másik kritikus pontja a 3. sz. módosítással elfogadott 45 M Ft-os többlet 100%-os kifizetése. Ha eltekintünk attól, hogy az átalányár megemlése eleve jogellenesen történt (ami alól legfeljebb az ÁFA emelés lehet kivétel), a 100 %-os kifizetés indokolatlan volt figyelemmel az átalányáras konstrukcióra.

A túlfizetés így 40 M Ft, de minimum 7,6 M Ft. A fenti kifizetés problémája továbbá az, hogy az teljes egészében alvállalkozókra lett engedményezve. Ez kitűnik a 2. sz. mellékletből is.

A kifizetés túlnyomó része három tételben, összesen 43 M Ft egy alvállalkozóhoz a Fűredi Alpin Kft-hez került, ugyanakkor a másik két ismert alvállalkozó (FIBO Bt. és Molvár Kft.) a Clar-Bau Kft. felé fennálló követelésének csak töredékét kapta. A Fűredi-Alpin Kft-ről nem sokat tudunk, nem ismerjük a közreműködését a főépület felújításában. Egy számlára van engedményezési értesítő. A fenntartások tisztázására levélben megkerestük a Clar-Bau Kft. felszámolóját, kérve az alvállalkozói szerződés, építési napló, engedményezési megállapodás és alvállalkozó számlakövetelésére vonatkozó információk megadását.

Egyelőre annyit tudunk a cégmásolatokból, hogy a kifizetés idején 2009. 11. 13., 2009.11. 26. és 2009. 12. 01. a Clar-Bau Kft. ügyvezetője és tulajdonosa, valamint a Füredi Alpin Kft. tulajdonosa azonos személy volt.

A Clar-Bau Kft. kifizetések problematikájához tartozik, hogy a Clar-Bau Kft. a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. felé jelentős bérleti- és közüzemi díjjal tartozik. Ez már 2009 elején több mint 4.095 e Ft volt. Ennek rendezésére a Clar-Bau Kft. és a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2009. január 8-án engedményezési megállapodást kötött, melynek értelmében a tartozás felét a következő esedékes számlából, a másik felét a munka befejezéséig részletben kiegyenlíti.

Sem a levonás érvényesítése, sem a törlesztés nem történt meg.

A teljesség miatt meg kell említeni, mint ismert a Clar-Bau Kft. felszámolási eljárását 2009. december 16-án határozottá emelték és 2010. február 10-én közzétették. A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. pár nap késéssel bejelentett igénye 2.100.000 Ft kötbér, 30.000.000 Ft kár és 3.400.000 Ft bérleti díj.

#### **4. A jótállás helyzete**

A Clar-Bau Kft., mely az épületfelújítás nagyobb hányadát végezte, 2009. decemberéig működőképtelenség és felszámolási eljárása miatt nem garanciaképes, számlavisszatartás és bankgarancia hiánya miatt elkülönített fedezet nincs. A vele kötött szerződés ilyet nem írt elő, és a közbeszerzési eljárás sem tartalmazott ilyen igényt.

A befejező munkát teljesítő Weiser Károly vállalkozónak fennáll a jótállási kötelezettsége 2011. májusig.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. szakemberei 2010. decemberben felmérték a jótállási kötelezettségeket a teljes épületre. A nem érvényesíthető garanciális javítások értéke lakáson belül 998.000 Ft, lakáson kívül 2.8300.000 Ft. Ennek költségei a 2011. évi tervben szerepelnek, kivitelezésükre rövidesen sor kerül.

Az érvényesíthető javítási igényeket a kivitelező 2011. január 31-ig teljesítette.

#### **5. A Fővárosi Önkormányzati lehívások**

Ismert, hogy a X. kerület, Bihari út 8/c. városrehabilitációs program fővárosi önkormányzati és kerületi önkormányzati forrásokból (476.643 eFt fővárosi és 207.957 eFt kerületi) került finanszírozásra. A fővárosi forrásból azonban 43.979.223 Ft nem került és nem is kerülhet már felhasználásra. Ennek oka, hogy a program 2009-ben nem fejeződött be, és így az utolsó részlet számláját 2009. december 31-ig nem lehetett benyújtani.

A Fővárosi Önkormányzat és a Kőbányai Önkormányzat közötti pénzeszköz átadás-átvételi megállapodás 2006. május 8-án került megkötésre. Ez ebből a szempontból két lényeges kikötést tartalmaz.

Az egyik, hogy a program megvalósítására 2005. november 2 – 2008. december 31. közötti időszakot jelöli meg, és a pénz felhasználásra ezt követő 12 hónapot enged meg. A másik, hogy a megállapodás kizárja a módosítás lehetőségét. Amikor világossá vált, hogy a munkák elhúzódnak, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. megkísérelte az elszámolási határidő módosítását, de az erre kapott válaszok rendre elutasítóak voltak. Ilyen értelmű tájékoztatást kapott a kerület polgármestere a főpolgármester-helyettestől 2010. február 1-én és 2010. július 26-án íródott levélben.

Korábbi felügyelő bizottsági ülésen felmerült, hogy a kiviteli tervek a földszint/4., I./32., II./44. és II./45. számú lakásokat „tervezéssel nem érintett területnek” minősítik. Ennek oka, hogy a jelzett lakások felújítása, komfortosítása korábban már megtörtént, ezért itt csak homlokzati munkák és az átmenő fővezetékek cseréje történtek meg.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. által készített – fenti - tájékoztatást a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. Felügyelő Bizottsága a 2011. február 15. napján tartott ülésén megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta:

**13/2011. sz. Felügyelő Bizottság határozata** (6 igen, egyhangú szavazattal)

A Felügyelő Bizottság megállapítja, hogy a Bihari u. 8/c. sz. alatt megvalósított szociális városrehabilitációs munkáinak jelenlegi helyzetéről szóló tájékoztatót elfogadja.

A vizsgálat eredményeinek ismeretében – a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. Felügyelő Bizottságának elnökével, valamint az illetékes alpolgármesterrel egyetértésben – feljelentést tettem ismeretlen tettes ellen magánokirat hamisítás, színlelt ügylet megkötésével megvalósuló csődbűncselekmény, különösen nagy kárt okozó csalás, jelentős vagyoni hátrányt okozó hűtlen kezelés, vagy hanyag kezelés bűncselekmény alapos gyanúja miatt.

**Határozati javaslat:**

**A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. ker., Bihari út 8/c. alatt megvalósított szociális városrehabilitációs projekttel kapcsolatos felügyelő bizottsági vizsgálatról szóló tájékoztatót tudomásul veszi.**

Budapest, 2011. március 01.

Kovács Róbert  
polgármester

Törvényességi szempontból látta:

Hegedűs Károly  
mb. jegyző

## Szikora Ügyvédi Iroda

Székhely: 1042 Budapest, Árpád út 57-59. I/3.

Levelezési cím: 1241 Budapest, Pf.: 28.

Telefon: 06 (30) 456 08 89, 06 (30) 879 82 00 Telefax: 06 (1) 783 18 06

---

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

Szabó László Vezérigazgató  
részére

Budapest  
Ceglédi u. 30.  
1107

**Tárgy:** Feljegyzés a „Vállalkozási szerződés az 1107 Budapest X. ker., Bihari u. 8/C, hrsz: 3817/8 lakóépület rekonstrukciójára” tárgyú közbeszerzési eljárás szabályossága tárgyában

**Tisztelt Szabó László Vezérigazgató Úr!**

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. „Vállalkozási szerződés az 1107 Budapest X. ker., Bihari u. 8/C, hrsz: 3817/8 lakóépület rekonstrukciójára” tárgyú közbeszerzési eljárásban végzett vizsgálataink eredményéről az alábbiak szerint tájékoztatom:

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt., illetve a képviseletében eljáró MedlineS Kft. (2314 Halásztelek, Óvoda u. 7-9.) fenti tárgyú, nyílt közbeszerzési eljárás megindítása érdekében 2006. május 8. napján tett közzé ajánlati felhívást a Közbeszerzési Értesítőben. A vizsgálat során rendelkezésünkre bocsátott ajánlati felhívás, ajánlatkérési dokumentáció, beérkezett ajánlat, összegezés, eredményről szóló tájékoztató, megkötött szerződés, szerződésmódosítások alapján a következő szabálytalanságokat állapítottam meg:

Az ajánlati felhívás és az ajánlatkérési dokumentáció több tekintetben nem felel meg az eljárás megindításakor hatályos közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban Kbt.) előírásainak:

Ajánlati felhívás II.2.1) pontjában a „Teljes mennyiség vagy érték” nem került egyértelműen meghatározásra akként, hogy annak alapján a potenciális ajánlattevők eldönthessék, hogy az ajánlatkérési dokumentációt megvásárolják-e, illetve nem állapítható meg, hogy a III.2.2), illetve III.2.3) pontban előírt alkalmassági követelmények arányban állnak-e a szerződés alapján teljesítendő feladattal, így nem felel meg a Kbt. 69. § (3) bekezdésének, amely szerint: „Az ajánlatkérőnek a 66. és a 67. §-ban meghatározott adatok és tények kérését - figyelemmel az ajánlattevő (alvállalkozó) üzleti titokhoz fűződő érdekére is - a közbeszerzés tárgyára kell korlátoznia, a (2) bekezdés szerinti követelményeket pedig - a közbeszerzés becsült értékére is tekintettel - legfeljebb a szerződés teljesítéséhez ténylegesen szükséges feltételek mértékéig lehet előírni.”

Az ajánlati felhívás IV.2.1) pontjában meghatározott bírálati szempontrendszer ellentmondásos, nem biztosítja, hogy annak alapján az ajánlattevők egyenlő eséllyel ajánlatot nyújtsanak be. A 2. bírálati részszerzőpontként meghatározott „III.1.2) pontban meghatározotthoz képest kedvezőbb fizetési határidő (nap)” ugyanis nem megfelelően került meghatározásra, illetve a beérkezett ajánlatban foglaltaknak megfelelően a szerződésben rögzítésre. Az ajánlati felhívás III.1.2) pontjában ugyanis 30 napos fizetési határidő került rögzítésre, ehhez képest lehetett a 30-90 nap között kedvezőbb feltételt megajánlani. Ez pontos

## Szikora Ügyvédi Iroda

Székhely: 1042 Budapest, Árpád út 57-59. I/3.

Levelezési cím: 1241 Budapest, Pf.: 28.

Telefon: 06 (30) 456 08 89, 06 (30) 879 82 00 Telefax: 06 (1) 783 18 06

---

meghatározás hiányában azonban félreérthető, tekintettel arra, hogy nem egyértelmű, hogy aki pl. 30 napot ír be, az 30 nappal kedvezőbb, azaz összesen 60 nap, vagy összesen 30 napot ajánl.

Álláspontom szerint azáltal, hogy Ajánlattevő a 30 napnál 30 nappal kedvezőbbet ajánlott ajánlatában, így a szerződésben 60 napos fizetési határidőt kellett volna rögzíteni.

Az ajánlatkérési dokumentáció szintén nem felel meg a Kbt. előírásainak, illetve a kialakult közbeszerzési döntőbizottsági gyakorlatnak, ugyanis számos olyan szükségtelen előírást tartalmaz, amely a Kbt. kógens előírásaival nem hozható összefüggésbe (e körbe sorolhatóak az ajánlattevőtől megkövetelt számos nyilatkozat kitöltése, amelyek egyébként nem kerülnek értékelésre).

Megjegyzem továbbá, hogy az ajánlatkérési dokumentációban a szakemberek bemutatása is előírásra került, amely azonban a Kbt. szerint alkalmassági követelményként írható elő, és mint ilyent, az ajánlati felhívásban kell előírni. Tekintettel azonban arra, hogy a szakemberek bemutatásának előírásán túl konkrét követelmény nem került meghatározásra, ez is a felesleges és túlzott követelmények közé sorolható.

Fentiekben leírtak ellenére megállapításra került, hogy az egyedüli Ajánlattevő, a CLAR-BAU Kft. (1173 Budapest, Füstifecske u. 26., a továbbiakban Ajánlattevő) az ajánlati felhívásban és az ajánlatkérési dokumentációban foglaltaknak megfelelő ajánlatot nyújtott be. E körben rögzíteni szükséges, hogy mivel az ajánlati felhívás és az ajánlatkérési dokumentáció ellen jogorvoslati eljárás nem indult, az Ajánlatkérő ajánlati kötöttsége miatt – a fentiekben körülírt hibák ellenére is – a kiírás alapján köteles elbírálni a beérkezett ajánlatot.

Az ajánlati felhívás VI.3.3) pontja értelmében a szerződéskötés időpontja 2006. július 17. napjára volt kitűzve, ennek ellenére a szerződés aláírására 2006. június 17. napján került sor.

A Kbt. 99. § (1)-(2) bekezdése szerint: *„Eredményes közbeszerzési eljárás alapján a szerződést a 91. § szerinti szervezettel (személlyel) kell az ajánlati felhívás, a dokumentáció és az ajánlat tartalmának megfelelően írásban megkötni. Ha az ajánlatkérő lehetővé tette a közbeszerzés egy részére történő ajánlattételt, a részek tekintetében nyertesekkel (91. §) kell szerződést kötni. E szerződés szükség esetén az ajánlatoknak, illetőleg az ajánlati felhívásnak megfelelően tartalmazhatja az ajánlattevőként szerződést kötők közötti együttműködés feltételeit is. A szerződéskötés tervezett időpontját az ajánlati felhívásban kell megadni azzal, hogy az nem határozható meg az eredményhirdetést követő naptól számított nyolcadik napnál korábbi és harmincadik - építési beruházás esetében hatvanadik - napnál későbbi időpontban.”*

Fentiek alapján, tekintettel arra, hogy az ajánlati felhívásban közölt és tényleges megtartott eredményhirdetés 2006. július 7. napján volt, a szerződést 2006. július 17. (július 15. és 16.-a hétvégére esett), 2006. szeptember 5. napja közötti időpontban lehetett volna megkötni, azonban semmiképpen sem 2006. június 17. napján, így a szerződéskötés napja nem felel meg az ajánlati felhívásban, illetve a jogszabályban meghatározott feltételeknek.

A szerződést három alkalommal 2008. március 5., 2009. július 6. és 2009. október 30. napján módosították. Első két alkalommal csupán a teljesítési határidő, míg harmadik alkalommal a vállalkozási díj módosítására került sor.

A teljesítési határidő módosítására a Kbt. 303. §-ában meghatározott feltételek együttes fennállása esetén kerülhet sor, amely szerint: *„A felek csak akkor módosíthatják a szerződésnek a felhívás, a dokumentáció feltételei, illetőleg az ajánlat tartalma alapján meghatározott részét, ha a szerződéskötést követően - a szerződéskötéskor előre nem látható ok következtében - beállott körülmény miatt a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti.”*

Az 1. számú szerződésmódosítás fentieknek megfelelő indokolást nem tartalmaz, így a szerződésmódosítás nem felel meg a Kbt.-ben előírt feltételeknek.

## Szikora Ügyvédi Iroda

Székhely: 1042 Budapest, Árpád út 57-59. I/3.

Levelezési cím: 1241 Budapest, Pf.: 28.

Telefon: 06 (30) 456 08 89, 06 (30) 879 82 00 Telefax: 06 (1) 783 18 06

Megjegyezni kívánom, hogy a szerződésmódosítást követő napon, 2008. március 6-án felvételre került egy jegyzőkönyv, amely tartalmaz részletes, a Kbt. 303. §-ának megfelelő indokolását, azonban az nem minősül a szerződésmódosítás részének.

A 2. számú szerződésmódosítás szintén nem tartalmaz megfelelő indokolást, a 2.2. pontban tartalmaz hivatkozást a Kbt. 303. § szerinti indokolást tartalmazó 1. számú mellékletre, azonban ezen 1. számú melléklet nem áll rendelkezésre, így annak megfelelése sem állapítható meg.

A 3. számú szerződésmódosítás, mint fentiekben ismertetésre került a vállalkozási díjat is módosítja, amely esetben két lehetőség van a szerződés módosítására. Vagy a már hivatkozott Kbt. 303. § szerint, vagy a 125. § (3) bekezdés a) pontja szerint, amelynek értelmében: „Az ajánlatkérő hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárást alkalmazhat továbbá építési beruházás vagy szolgáltatás megrendelése esetében, ha a korábban megkötött szerződésben nem szereplő, de előre nem látható körülmények miatt kiegészítő építési beruházás, illetőleg szolgáltatás megrendelése szükséges az építési beruházás, illetőleg a szolgáltatás teljesítéséhez, feltéve, hogy a kiegészítő építési beruházást, illetőleg szolgáltatást műszaki vagy gazdasági okok miatt az ajánlatkérőt érintő jelentős nehézség nélkül nem lehet elválasztani a korábbi szerződéstől vagy ha a kiegészítő építési beruházás, illetőleg szolgáltatás elválasztható, de feltétlenül szükséges az építési beruházás, illetőleg a szolgáltatásteljesítéshez, az ilyen kiegészítő építési beruházásra, illetőleg szolgáltatásra irányuló - a korábbi nyertes ajánlattevővel kötött - szerződés, illetőleg szerződések becsült összértéke azonban nem haladhatja meg az eredeti építési beruházás, illetőleg szolgáltatás értékének felét.”

Tekintettel arra, hogy a megkötött szerződés átalányáras, így csak és kizárólag pótmunka esetén van lehetőség a vállalkozói díj módosítására, többletmunka esetében kizárt.

A Ptk és a Kbt. a „pótmunka” fogalmát nem használja, a terminust a különböző jogszabályok az alábbiak szerint határozzák meg:

A Ptk. különös részében az építési szerződésekre vonatkozó 403. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy „A vállalkozó köteles elvégezni a tervben szereplő, de a költségvetésből hiányzó munkákat (többletmunka), továbbá azokat a műszakilag szükséges munkákat is, amelyek nélkül a létesítmény rendeltetésszerűen nem használható. E munkák díjainak elszámolásáról külön jogszabály rendelkezik.

A Ptk. fogalom meghatározása szerint a pótmunka tehát:

- nem minősül többletmunkának (nem szerepel a tervben)
- a létesítmény rendeltetésszerű használatához műszakilag szükséges az elvégzése.

A felsorolt feltételek együttes fennállása szükséges ahhoz, hogy valamely felmerülő munkát pótmunkának tekintsünk.

Ptk. 403. § (4) bekezdéséhez a Ptk. kommentárja az alábbi magyarázatot fűzi: „Az építési-szerelési szerződés alapján a felek a szolgáltatás tárgyát általában tervdokumentációra és költségvetésre utalással határozzák meg. Ha valamely munka a tervdokumentációban szerepel, de a költségvetésből kimarad, e munkát a törvény többletmunkának minősíti. Pótmunkának tekinti az ítélkezési gyakorlat azokat a műszakilag szükséges munkákat, amelyek a tervdokumentációból kimaradtak, de nélkülük a létesítmény rendeltetésszerűen nem használható. A vállalkozó mind a többletmunkát, mind a pótmunkát köteles elvégezni. A többletmunka és a pótmunka díjainak elszámolásáról külön jogszabály rendelkezik. Többletmunkáért a vállalkozó az átalánydíjon felül külön díjra nem tarthat igényt. Ennek az az indoka, hogy a terv fogalmát nem lehet szűken értelmezni, és a terv körébe tartozónak kell tekinteni a dokumentáció minden olyan elemét, amely a

## Szikora Ügyvédi Iroda

Székhely: 1042 Budapest, Árpád út 57-59. I/3.

Levelezési cím: 1241 Budapest, Pf.: 28.

Telefon: 06 (30) 456 08 89, 06 (30) 879 82 00 Telefax: 06 (1) 783 18 06

vállalkozás műszaki tartalmát meghatározza. Ennek megfelelően a terv része minden olyan szakhatósági rendelkezés, amely a szerződésszerű teljesítéshez szükséges munkákat, munkarészeket foglal magában."

A polgári jogi gyakorlat a vállalkozói díjjal kapcsolatos egyes kérdésekről a XXXIX. számú Polgári Elvi Döntéssel módosított XXXII. számú Polgári Elvi Döntésben fejti ki a fentiek jogi magyarázatát, miszerint a Ptk. 403. §-ában (4) bekezdésében foglaltak alkalmazása körében a bírósági gyakorlatban kialakult elvek szerint többletmunka a tervdokumentációban szereplő, de a költségvetésben egyáltalán nem, vagy nem kellő mértékben felvett munka, míg pótmunka a tervdokumentációban nem szereplő, az utólag megrendelt, valamint a műszaki szükségességből felmerült munka. Az elszámolás során azért szükséges ezek egyértelmű elkülönítése, mert a többletmunkák alapján a vállalkozó átalánydíjas építési szerződés esetében a kikötött díjat meghaladó ellenszolgáltatásra nem tarthat igényt, a pótmunkák ellenértéke azonban utólag elszámolható.

A közbeszerzési törvény a pótmunka felmerülésével kapcsolatos szabályokat a fentiekben már hivatkozott két törvényhelyen, a hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos eljárás szabályai (125. § (3) bek. a) pont), valamint a szerződésmódosítás (303. §) körében szabályozza.

A Kbt. fogalom meghatározása szerint a pótmunka (Kbt. terminusban. „kiegészítő építési beruházás”) tehát:

- nem minősül többletmunkának (nem szerepel a tervben és a megkötött szerződésben)
- *előre nem látható körülmények miatt merül fel*
- a beruházás teljesítéséhez szükséges az elvégzése, de csak akkor, ha nem elválasztható a korábbi szerződéstől,
- vagy ha elválasztható, csak akkor, ha feltétlenül szükséges a beruházás teljesítéséhez.

A Kbt.-ben a kiegészítő eljárás előfeltételeként megkövetelt előre nem láthatóság fogalmát a Döntőbizottság úgy pontosította, hogy a fogalmat objektivizálta.

Például a D.31/2007. számú ügyben a tervezési hibával kapcsolatban kifejtette: „A Döntőbizottság álláspontja szerint ajánlatkérőnek feladata a közbeszerzési eljárást megelőzően a jogerős építési tervek tartalmának ellenőrzése, ugyanis *kellő körütekintés mellett*, megfelelő előzetes feltárási munkák végzése esetében az itt megjelölt munkák kivitelezés során történő felmerülése *elkerülhető lett volna*, e munkák felmerülése *előre látható volt*.”

A „kiegészítő építési beruházáshoz” hasonló, de „lazább” feltételeket fogalmaz meg a Kbt. 303.§-a a szerződésmódosítás körében. A Kbt. a közbeszerzési eljárás során megkötött szerződések módosításáról tehát úgy rendelkezik, hogy a felek csak akkor módosíthatják a szerződésnek a felhívás, a dokumentáció feltételei, illetőleg az ajánlat tartalma alapján meghatározott részét, ha a szerződéskötést követően - a szerződéskötéskor előre nem látható ok következtében - beállott körülmény miatt a szerződés sérti valamelyik fél lényeges jogos érdekét. A Kbt. azonban mögöttes jogszabályként a közbeszerzési eljárás alapján megkötött szerződésekre alkalmazni rendeli a Ptk. szabályait is.

A pótmunka felmerülése így, mint előre nem látható körülmény miatt felmerülő munka – ha csak ez az egyetlen feltétel fennáll, bár a Ptk. szerint ez nem szükséges feltétel – szerződésmódosításra is okot adhat, mivel a pótmunka ellenértéke követelhető és elszámolható, így az egyik fél - a vállalkozó - lényeges jogos érdeke a pótmunkáért járó ellenérték követelése tekintetében feltétlenül fennáll.

Álláspontom szerint a 3. számú szerződésmódosításban közölt indokok egyik, fentiekben kifejtett szerződésmódosítási oknak sem felelnek meg. Hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás lefolytatására nem került sor, azonban az indokrendszer a 303. §-nak sem felel meg, tehát a 3. számú módosítás sem felel meg a jogszabályban meghatározott feltételeknek.

## Szikora Ügyvédi Iroda

Székhely: 1042 Budapest, Árpád út 57-59. I/3.

Levelezési cím: 1241 Budapest, Pf.: 28.

Telefon: 06 (30) 456 08 89, 06 (30) 879 82 00 Telefax: 06 (1) 783 18 06

A pótmunkák egyszerű szerződésmódosítással történő elszámolása esetén is fennáll az ajánlatkérő azon kötelezettsége, hogy a szerződésmódosításról hirdetményt tegyen közzé, amelyben meg kell jelölni a módosítás indokát is, a Kbt. 307. § (1) bekezdése szerint ugyanis: „Az ajánlatkérő köteles a szerződés módosításáról, valamint a szerződés teljesítéséről külön jogszabályban meghatározott minta szerint tájékoztatót készíteni, és hirdetmény útján a Közbeszerzési Értesítőben közzétenni. A hirdetményt legkésőbb a szerződés módosításától, illetőleg a szerződés teljesítésétől számított öt munkanapon belül kell feladni. Az egy évnél hosszabb vagy határozatlan időre kötött szerződés esetében a szerződés megkötésétől számítva évenként kell a szerződés részteljesítéséről tájékoztatót készíteni. A tájékoztatóban az ajánlattevőként szerződő félnek nyilatkoznia kell, hogy egyetért-e az abban foglaltakkal.”

Módosításról szóló tájékoztató csupán az 1. számú szerződésmódosítást követően került feladásra, megjegyzem, hogy késedelmesen, hiszen az 5. munkanap 2008. március 12. napján lejárt, azonban a hirdetmény feladására 2008. március 13. napján került sor. A 2. és 3. számú szerződésmódosítás esetén hirdetmény feladására egyáltalán nem került sor, továbbá a szerződés megszűnéséről sem találtunk tájékoztatót, vélhetően ennek feladása sem történt meg.

Egyebekben meg kívánom jegyezni, hogy a Kbt. 306. § (2) bekezdése szerint: „Építési beruházás esetében az ajánlattevőként szerződő fél köteles megfelelő felelősségbiztosítási szerződést kötni.” Az Ajánlattevő felelősségbiztosításáról nincs információnk.

Összefoglalva a tárgyi közbeszerzési eljárás vizsgálata során számos jogszabálysértést tapasztaltunk, amelyek közül leg súlyosabbnak talán a szerződéskötés időpontját, továbbá a szerződésmódosításokat emelném ki, továbbá a szerződésmódosításról szóló tájékoztatók hiányát.

Budapest, 2011. február 2.

Tisztelettel:

dr. Pete Judit ügyvéd s.k.

## Clar-Bau Kft - Kőbányai Családsegítő Szolgálat - épület felújítás

Megnevezés	Bankkivonat száma	Dátum	Kifizetés összege	Szerződés összege
CLAR-Bau - felújítás	24	2006.12.20	10 905 240	
CLAR-Bau - felújítás	21	2008.04.21	573 960	
<b>Összesen</b>			<b>11 479 200</b>	<b>11 479 200</b>

## Clar-Bau Kft - Bihari 8/c 93 lakás + 8 egyéb helyiséges lakóépület rekonstrukciója

Megnevezés	Bankkivonat száma	Dátum	Kifizetés összege	Szerződés összege
Clar-Bau Kft- felújítás.költözt.	10	2007.03.29	59 561 068	
Clar-Bau- építés-felújítás	27	2007.07.16	59 415 868	
CLAR-Bau - felújítás	55	2007.11.26	59 415 868	
Clar-Bau Kft- felújítás.költözt.	40	2008.09.05	59 415 868	
CLAR-BAU- felújítás	4	2009.01.16	59 415 868	
CLAR-Bau - felújítás	29	2009.09.01	59 415 868	
CLAR-Bau engedélyezés - felújítás (Füredi Alpin Kft.)	32	2009.11.13	23 000 000	
CLAR-Bau engedélyezés - felújítás (Füredi Alpin Kft.)	34	2009.11.26	15 200 000	
CLAR-Bau engedélyezés - felújítás (Füredi Alpin Kft.)	35	2009.12.01	4 800 000	
CLAR-Bau engedélyezés FIBÓ ép.gép. - felújítás	1	2010.01.29	2 700 000	
CLAR-Bau engedélyezés -Molvár Kft. - felújítás	1	2010.01.29	1 000 000	
<b>Összesen</b>			<b>403 340 408</b>	<b>441 192 457</b>

## Clar-Bau Kft - Bihari 8/c 93 lakás + 8 egyéb helyiséges lakóép.-hez rekonstrukciójához kapcs. ktg-ek

Megnevezés	Bankkivonat száma	Dátum	Kifizetés összege	Eseti megbízások
Clar-Bau Kft- felújítás.költözt.	24	2006.12.20	13 603 200	
Clar-Bau- építés-felújítás	41	2007.09.18	125 520	
CLAR-Bau- felújítás	53	2007.11.20	1 579 776	
CLAR-Bau-felújítás	21	2008.04.21.	700 306	
CLAR-Bau - felújítás	21	2008.04.21.	668 423	
CLAR-Bau - felújítás	21	2008.04.21.	615 724	
CLAR-Bau - felújítás	21	2008.04.21.	644 311	
CLAR-Bau -felújítás	21	2008.04.21.	483 269	
CLAR-Bau - felújítás	21	2008.04.21.	315 600	
CLAR-BAU- felújítás	12	2009.03.26	197 083	
CLAR-BAU- felújítás	12	2009.03.26	4 328 710	
CLAR-BAU- felújítás	12	2009.03.26	909 433	
CLAR-BAU- felújítás	12	2009.03.26	894 179	
CLAR-BAU- felújítás	12	2009.03.26	864 421	
CLAR-BAU- felújítás	12	2009.03.26	855 096	
CLAR-BAU- felújítás	12	2009.03.26	850 956	
CLAR-BAU-felújítás	23	2009.06.25	3 857 184	
<b>Összesen</b>			<b>31 493 191</b>	<b>31 493 191</b>