



## ELJÁRÁS AZONOSÍTÓ ADATAI

Nemzeti, Kbt. 112. § (1) bekezdés b) pont Nyílt eljárás  
(hirdetménnyel induló) - EKR000563862023

### E50 - Bírálati szakasz

Közbeszerzés **Villa Margarita üzemeltetésével kapcsolatos felad\***  
tárgya:

Ajánlatkérő **Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.**  
neve:

## I. szakasz: Ajánlatkérő

### I. szakasz: Ajánlatkérő

#### I.1) Név és címek (jelölje meg az eljárásért felelős összes ajánlatkérőt)

Hivatalos név:	Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.	Nemzeti azonosítószám	12098336242				
Postai cím:	Rózsa Utca 81-83						
Város:	Budapest	NUTS-kód:	HU110	Postai irányítószám:	1064	Ország:	Magyarország
Kapcsolattartó személy:	Bálintné Karch	Magdolna					
E-mail:	balintne.magdolna@tvvrt.hu	Telefon:	+36 209516701	Fax:	+36 13016709		
Internetcím(ek)							
Az ajánlatkérő általános címe: (URL)	<a href="https://www.tvvrt.hu/">https://www.tvvrt.hu/</a>						
A felhasználói oldal címe: (URL)	<a href="https://www.tvvrt.hu/">https://www.tvvrt.hu/</a>						
<b>Lebonyolító szerv(ek) adatai</b>							
Hivatalos név:	Hargittay és Társai Ügyvédi Iroda	Nemzeti azonosítószám	18647639243				
Postai cím:	Montevideo Utca 5. II. em.						
Város:	Budapest	NUTS-kód:	HU110	Postai irányítószám:	1037	Ország:	Magyarország
Kapcsolattartó személy:	Dr.	Hargittay	Szabolcs				
E-mail:	horvath@harglaw.com	Telefon:	+36 302566060	Fax:			
Internetcím(ek)							
Lebonyolító címe:	<a href="https://harglaw.com">https://harglaw.com</a>						
A felhasználói oldal címe: (URL)	<a href="https://harglaw.com">https://harglaw.com</a>						

## II. szakasz: Tárgy

## II. szakasz: Tárgy

### II.1) Meghatározás

#### II.1.1) A közbeszerzés tárgya

Villa Margarita üzemeltetésével kapcsolatos felad\*

### II.2) A beszerzés mennyisége

#### II.2.1) A közbeszerzés mennyisége

A Villa Margarita üzemeltetésével kapcsolatos feladatok ellátása.

A Villat a tulajdonos Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata szociális üdültetésre használja, az itt megszállni vágyó vendégeknek önkormányzati pályázat útján van lehetőségük jelentkezni. A jelentkezők közül az Önkormányzat Szociális Osztálya döntése nyomán kerülnek ki a vendégek.

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata, mint ingatlan tulajdonos megbízásából és képviselőként a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. jár el, mint Üzemeltetésbe adó.

Szezonok:

FŐSZEZON:

- június, július, augusztus hónapok (3 hónap),
- ebben a 3 hónapban csak és kizárólag üzemeltetési ügymenetben működhet az üdülő,
- ebben a szezonban a Villa vendégeket fogad.

FŐSZEZONON KÍVÜLI SZEZON:

- március, április, május, valamint szeptember, október hónapok (mindösszesen 5 hónap),
- ebben az 5 hónapban lehetséges az üzemeltetés is, és a gondnokság is, mivel ebben az időszakban az ajánlattevőnek vállalnia kell, hogy Ajánlatkérő jelzése esetén 30 nap alatt üzemeltetésre tud váltani gondnokságból.
- vendégek fogadása ebben az időszakban csak akkor fordulhat elő, ha Ajánlatkérő jelzése nyomán üzemeltetésre kell váltania nyertes ajánlattevőnek

OFF SZEZON:

- november, december, január, február (4 hónap),
- ebben a 4 hónapban mindenképp csak gondnoksági ügymenet van az üdülőben vendégek fogadása nélkül

Az üzemeltetési feladatok:

- takarítási feladatok napi rendszerességgel
- ágynemű-csere és tisztítás turnusváltáskor, vagy szükség esetén többször is
- közvetlen üzemelégátló karbantartási feladatok, amelyek halasztást nem tűrnek
- nem közvetlenül üzemelégátló hibák azonnali jelzése a tulajdonos felé
- wellness részleg működtetése, használat felügyelete
- őrzés-védelem
- 24 órás folyamatos recepció-szolgálat
- szaktudást nem igénylő általános kerti munkák
- medence tisztítással és kiskarbantartással kapcsolatos feladatok
- adminisztratív feladatok
- reggeliztetési feladatok

A gondnoksági feladatok:

- takarítási feladatok heti rendszerességgel
- nem közvetlenül üzemelégátló hibák azonnali jelzése a tulajdonos felé
- őrzés-védelem
- szaktudást nem igénylő általános kerti munkák igény szerinti rendszerességgel
- medence tisztítással és kiskarbantartással kapcsolatos feladatok
- állagmegóvási munkák
- adminisztratív feladatok

Felhívjuk ajánlattevők figyelmét, hogy Ajánlatkérő előzetes döntése és értesítése nyomán előfordulhat, hogy főszezonon kívüli szezon során is üzemeltetési feladatok elvégzését kérheti nyertes ajánlattevőtől, melyet 30 nappal előtte írásban kell a nyertes ajánlattevő felé jeleznie. Erre vonatkozóan kerültek megállapításra a különböző szezonok és elvárt feladatok is.

A részletes műszaki leírást a közbeszerzési dokumentumok részét képező műszaki leírás tartalmazza, melyek külön dokumentumként kerülnek felcsatolásra az EKR felületére.

# IV. szakasz: Eljárás

## IV. szakasz: Eljárás

### IV.1) Meghatározás

**IV.1.1) A Kbt. mely része, illetve fejezete szerinti eljárás került alkalmazásra:**

Harmadik rész, XVII. Fejezet

**IV.1.2) Az eljárás fajtája**

Nemzeti Kbt. 112. § (1) bekezdés b) pont Nyílt eljárás (hirdetménnyel induló)

**IV.1.3) Tárgyalásos eljárás vagy versenypárbeszéd esetén az eljárás alkalmazását megalapozó körülmények ismertetése:**

**IV.1.4) Hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás esetén az eljárás alkalmazását megalapozó körülmények ismertetése:**

### IV.2) Adminisztratív információk

**IV.2.1) Az adott eljárásra vonatkozó közzététel**

A hirdetmény száma a Hivatalos Lapban:

A hirdetmény száma a Közbeszerzési Értesítőben:

79

**IV.2.2) Hirdetmény közzététele nélkül induló eljárás esetén az eljárást megindító felhívás megküldésének, illetőleg a Közbeszerzési Hatóság tájékoztatásának napja:**

**IV.2.3) Az előzetes piaci konzultációk eredményének ismertetése érdekében tett intézkedések ismertetése:**

**IV.2.4) Elektronikustól eltérő kommunikációs eszközök alkalmazásának indoka:**

Közbeszerzési dokumentumok elektronikustól eltérő módon történő rendelkezésre bocsátásának indoka:

# V.szakasz: Az eljárás eredménye

## V. szakasz: Az eljárás eredménye

A szerződés száma:

1

Az eljárás eredményes volt:

Igen

**V.2 Az eljárás eredménye**

**V.2.1) Ajánlatokra vonatkozó információk**

A beérkezett ajánlatok száma:

8

**V.2.2) Az érvényes ajánlatot tevők**

Ajánlattevők neve, címe és adószáma, alkalmasságuk indokolása és ajánlatuknak az értékelési szempont szerinti tartalmi eleme(i):

Ajánlattevő neve, székhelye

Adószáma

Zsilip a gáton Korlátolt Felelősségű Társaság, Magyarország 1184 Budapest, Aranyeső Utca 8.

24945541243

1.1. A főszezon üzemeltetési díja (nettó Ft/hó): 2 400 000

1.2. A főszezonon kívüli üzemeltetés és gondnokság díja (nettó Ft/hó): 2 400 000

1.3. Az off szezon gondnoki munkálatainak díja (nettó Ft/hó): 2 200 000

1.4. A reggeli alapanyagának nettó egységára felnőtt vendég esetén (nettó Ft/fő): 1 850

1.5. A reggeli alapanyagának nettó egységára gyermek\* vendég esetén (nettó Ft/fő): 1 600

Alkalmasságuk indokolása: az ajánlat megfelel az ajánlattételi felhívásban és dokumentációban előírt követelményeknek.

### V.2.3) Az ajánlatok értékelése

Az ajánlattevő neve:

A súlyszámmal szorzott értékelési pontszámok  
ajánlattevőnként:

Zsilip a gáton Korlátolt Felelősségű Társaság

852.95

Szöveges értékelés: 1. részszerpont:  $10 \times 50 = 500$   
2. részszerpont:  $7,91 \times 30 = 237,3$   
3. részszerpont:  $3,86 \times 10 = 38,6$   
4. részszerpont:  $8,54 \times 5 = 42,7$   
5. részszerpont:  $6,87 \times 5 = 34,35$

### V.2.4) Az ajánlatok értékelése során adható pontszám alsó és felső határa:

0 10

### V.2.5) Az ajánlatok értékelése során módszerek (módszereknek) az ismertetése, amellyel az ajánlatkérő megadta az ajánlatok részszerpontok szerinti tartalmi elemeinek értékelése során a ponthatárok közötti pontszámot:

A legalacsonyabb árat megjelenítő ajánlat kiválasztásának bírálati szempontja esetén az ajánlatok részszerpontok szerinti tartalmi elemeinek értékelése során adható pontszám alsó és felső határa: 0-10.

A módszer (módszerek) ismertetése, amellyel az ajánlatkérő megadja a fenti ponthatárok közötti pontszámot: az 1. részszerpont esetében a Közbeszerzési Hatóság útmutatója „a nyertes ajánlattevő kiválasztására szolgáló értékelési szempontrendszer alkalmazásáról” (KÉ 2020. évi 60. szám, 2020. március 25.) 1. sz. melléklet A.1.aa) pontja szerinti fordított arányosítás.

Az 1. részszerpont esetén alkalmazott fordított arányosítás képlete:

$$P = (\text{Alegjobb} / \text{Avizsgált}) \times (P_{\text{max}} - P_{\text{min}}) + P_{\text{min}}$$

P: a vizsgált ajánlattételi elem adott szempontra vonatkozó pontszáma

P<sub>max</sub>: a pontskála felső határa, azaz 10

P<sub>min</sub>: a pontskála alsó határa, azaz 0

Alegjobb: a legelőnyösebb ajánlat tartalmi eleme

Avizsgált: a vizsgált ajánlat tartalmi eleme

A pontok összege kerül megszorzásra az adott alszerponthoz tartozó súlyszámmal.

A fenti módszerek alapján kiszámított pontszámok a súlyszámmal kerülnek megszorzásra, az ajánlatkérő a számítás során kettő tizedesjegyre kerekít. Nyertes ajánlat az, amelynek a súlyozás után számított összpontszáma a legmagasabb. Azonos pontszám esetén az alacsonyabb ellenszolgáltatást tartalmazó ajánlat kerül elfogadásra.

### V.2.6) A Kbt. 69. § (5) bekezdése alapján figyelmen kívül hagyott ajánlat(ok)

Figyelmen kívül hagyott ajánlatot tevők neve, címe, adószáma és minősítésük indoka:

Ajánlattevő neve, székhelye

Adószáma

### V.2.7) A nyertes ajánlattevő

#### Ajánlattevő neve, címe, adószáma, az ellenszolgáltatás összege és ajánlata kiválasztásának indokai:

Zsilip a gáton Korlátolt Felelősségű Társaság, Magyarország 1184 Budapest, Aranyosó Utca 24945541243

8.

1.1. A főszezon üzemeltetési díja (nettó Ft/hó): 2 400 000

1.2. A főszezonon kívüli üzemeltetés és gondnokság díja (nettó Ft/hó): 2 400 000

1.3. Az off szezon gondnoki munkálatainak díja (nettó Ft/hó): 2 200 000

1.4. A reggeli alapanyagának nettó egységára felnőtt vendég esetén (nettó Ft/fő): 1 850

1.5. A reggeli alapanyagának nettó egységára gyermek\* vendég esetén (nettó Ft/fő): 1 600

Ajánlat kiválasztásának indoklása: Az ajánlattételre felhívott ajánlattevő érvényes ajánlatot nyújtott be.

### V.2.9) Alvállalkozó(k) igénybe vétele:

Igen

Ajánlattevő ajánlatában a közbeszerzésnek az(ok) a része(i), amely(ek)nek teljesítéséhez az ajánlattevő alvállalkozót kíván

igénybe venni:

Az ajánlati dokumentáció részeként közzétett műszaki leírásban szereplő takarítási feladatokban és a 24 órás recepciószolgáltatásban való közreműködés.

**V.2.10) Alvállalkozó(k) megnevezése, adószáma:**

Master Kontroll Kft (Adószám:22984014243;Ország:Magyarország;Irányítószám:2030;Város:Érd;Utca és házszám:Alsóvölgyi Utca 58)

**V.2.11) Az alkalmasság igazolásában részt vevő szervezetek**

Az erőforrást nyújtó szervezet(ek), adószáma és az alkalmassági követelmény(ek) megjelölése, amely(ek) igazolása érdekében az ajánlattevő ezen szervezet(ek)re (is) támaszkodik a nyertes ajánlattevő ajánlatában:

Master Kontroll Kft (Adószám:22984014243;Ország:Magyarország;Irányítószám:2030;Város:Érd;Utca és házszám:Alsóvölgyi Utca 58;Alkalmassági követelmény:AF III.1.3) Műszaki, illetve szakmai alkalmasság M.1. pont)

**V.2.8) A nyertes ajánlatot követő legkedvezőbb ajánlatot tevő neve, címe, adószáma, az ellenszolgáltatás összege és ajánlata kiválasztásának indokai:**

**V.2.9) Alvállalkozó(k) igénybe vétele:**

**V.2.11) Az alkalmasság igazolásában részt vevő szervezetek**

Az erőforrást nyújtó szervezet(ek), adószáma és az alkalmassági követelmény(ek) megjelölése, amely(ek) igazolása érdekében az ajánlattevő ezen szervezet(ek)re (is) támaszkodik a nyertes ajánlattevő ajánlatában:

**V.2.12) Az érvénytelen ajánlatot tevők**

Az érvénytelen ajánlatot tevők neve, címe, adószáma és az érvénytelenség indoka:

Ajánlattevő neve, székhelye	Adószáma
KOM-Baumix Építőipari KFT, Magyarország 9751 Vép, Deák Utca 26	27545133218

Érvénytelenítés jogcíme:

- Kbt. 73.§ (1) bekezdés e) pont: egyéb módon nem felel meg az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek, ide nem értve a részvételi jelentkezés és az ajánlat ajánlatkérő által előírt formai követelményeit; Egyéb

Érvénytelenség indoka:

Ajánlattevő ajánlata Ajánlatkérő álláspontja szerint a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja szerint érvénytelennek minősül, mivel érintett ajánlattevő nem nyújtotta be hiánypótlását a nyitva álló határidőben, így ajánlata egyéb módon nem felel meg az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek, ide nem értve a részvételi jelentkezés és az ajánlat ajánlatkérő által előírt formai követelményeit.

LÁSD RÉSZLETESEN A KIKÜLDÖTT ÉRVÉNYTELENSÉGI TÁJÉKOZTATÓBAN!

**V.2.13) Az összeférhetlenségi helyzet elhárítása érdekében az ajánlattevő(k) által tett intézkedések ismertetése:**

## VI.szakasz: Kiegészítő információk

### VI. szakasz: Kiegészítő információk

#### VI.1) További információk

**VI.1.1) A szerződéskötési moratórium időtartama**

Kezdetre: 2023.05.25 Lejárata: 2023.06.05

Moratóriummal kapcsolatos további információk:

**VI.1.2) Az összegezés elkészítésének időpontja:** 2023.05.24

**VI.1.3) Az összegezés megküldésének időpontja:** 2023.05.24

**VI.1.4) Az összegezés módosításának indoka:**

**VI.1.5) Az összegezés módosításának időpontja:**

**VI.1.6) A módosított összegezés megküldésének időpontja:**

**VI.1.7) Az összegezés javításának indoka:**

**VI.1.8) Az összegezés javításának időpontja:**

**VI.1.9) A javított összegezés megküldésének időpontja:**

**VI.1.10) További információk:**

A Kbt. 81. § (4)-(5) bekezdése alapján el nem bíralt ajánlatok pontszámai:

2. URSUS Art Hungary Kft.

1. részszerpont:  $6,85 \times 50 = 342,5$

2. részszerpont:  $9,5 \times 30 = 285$

3. részszerpont:  $7,72 \times 10 = 77,2$

4. részszerpont:  $10 \times 5 = 50$

5. részszerpont:  $10 \times 5 = 50$

ÖSSZESEN: 804,7

3. Welding Value Kft.

1. részszerpont:  $6 \times 50 = 300$

2. részszerpont:  $10 \times 30 = 300$

3. részszerpont:  $10 \times 10 = 100$

4. részszerpont:  $5,26 \times 5 = 26,3$

5. részszerpont:  $5,23 \times 5 = 26,15$

ÖSSZESEN: 752,45

4. iDboss System Kft.

1. részszerpont:  $6,01 \times 50 = 300,5$

2. részszerpont:  $5,44 \times 30 = 163,2$

3. részszerpont:  $6,11 \times 10 = 61,1$

4. részszerpont:  $6,61 \times 5 = 33,05$

5. részszerpont:  $9,24 \times 5 = 46,2$

ÖSSZESEN: 604,05

5. Quercus Hungary Ingatlanhasznosító-kezelő Zrt.

1. részszerpont:  $5,39 \times 50 = 269,5$

2. részszerpont:  $5,31 \times 30 = 159,3$

3. részszerpont:  $6,69 \times 10 = 66,9$

4. részszerpont:  $7,93 \times 5 = 39,65$

5. részszerpont:  $7,91 \times 5 = 39,55$

ÖSSZESEN: 574,9

6. LIZIKO NN Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

1. részszerpont:  $3,2 \times 50 = 160$

2. részszerpont:  $7,66 \times 30 = 229,8$

3. részszerpont:  $6,07 \times 10 = 60,7$

4. részszerpont:  $7,52 \times 5 = 37,6$

5. részszerpont:  $5,78 \times 5 = 28,9$

ÖSSZESEN: 517

7. Dr. Simsa Miklós

1. részszerpont:  $2,4 \times 50 = 120$

2. részszerpont:  $6,33 \times 30 = 189,9$

3. részszerpont:  $4,25 \times 10 = 42,5$

4. részszerpont:  $6,07 \times 5 = 30,35$

5. részszerpont:  $5,23 \times 5 = 26,15$

ÖSSZESEN: 408,9