



ERZSÉBETVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

JEGYZŐKÖNYV BÍRÁLÓBIZOTTSÁGI ÜLÉSRŐL AJÁNLATOK VÉGLEGES BÍRÁLATA ÉS ÉRTÉKELÉSE, VALAMINT JAVASLAT AZ ELJÁRÁS VÉGEREDMÉNYÉRE

Ajánlatkérő neve, székhelye:	Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.
A közbeszerzési eljárás elnevezése:	„Síp – Wesselényi – Dohány utca tervezés 2026 - EKR002399072025”
A közbeszerzési eljárás típusa:	Nemzeti, Kbt. 117. §Saját beszerzési szabályok alkalmazása részvételi szakasz nélkül
A felhívás megjelenésének napja:	2025.12.29.
A megjelent felhívás száma:	KÉ-21363/2025
Ajánlatok bontásának időpontja:	2026.01.19.
Az ajánlat értékelési szempontja:	Legjobb ár-érték arány [Kbt. 76. § (2) bek. c) pont]
Jelen dokumentum kiadásának napja	2026. február 16. 10.30

Jelen vannak:

Bírálóbizottság tagjának neve	Szakértelem megnevezése:
Dobrovitzky Anna	pénzügyi szakértelem
dr. Jávori Péter	jogi szakértelem
Dr. Takács Dániel	közbeszerzés tárgya szerinti szakértelem
dr. Misefay Tibor	közbeszerzési és jogi szakértelem, FAKSZ

A Bírálóbizottság az ülésen az alábbiakról tárgyalt:

dr. Misefay Tibor tájékoztatta a Bírálóbizottság tagjait, hogy a jelen ülés célja a 2025.01.19-én felbontott ajánlatok, a 2026.02.03-ai határidőre benyújtott árindokolás és a 2026.02.11-ei határidőre benyújtott kiegészítő indokolás bírálata és értékelése, valamint javaslattétel az eljárás végeredményére.

I./ Előzmények

Az eljárásban a 2026.01.19. 14.00 órai határidőig az alábbi négy darab ajánlat érkezett:

I./

Önálló ajánlattevő neve és címe	Pro Urbe Kft. 1136. Budapest, Hegedüs Gyula utca 13. mfsz.
1.) A KAT szintű tervcsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	3 000 000
2.) Az EEKT szintű tervcsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	16 283 000

3.) A szolgáltatói, kezelői hozzájárulások és hatósági engedélyek megszerzésének nettó összdíja (HUF)	600 000
4.) A kivitelezés alatt szükségessé váló termódosítások elszámolásához szükséges nettó napidíj (HUF)	150 000
5.) AF III.1.3.M2a) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakem. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	36
6.) AF III.1.3.M2b) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakem. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	36

Nettó tervezési összdíj (1.+ 2.+ 3. ért. részszerpont): 19.883.000,- Ft

II./

Közös ajánlattevők megnevezése és címe:	Mikroline Kft., 1114 Bp, Bartók Béla út 35. 2. em. 5. és Grabner + Korzó Design Kft., 1027 Budapest, Erőd utca 14.
1.) A KAT szintű tervcsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	14 865 000
2.) Az EEKT szintű tervcsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	13 000 000
3.) A szolgáltatói, kezelői hozzájárulások és hatósági engedélyek megszerzésének nettó összdíja (HUF)	520 000
4.) A kivitelezés alatt szükségessé váló termódosítások elszámolásához szükséges nettó napidíj (HUF)	128 700
5.) AF III.1.3.M2a) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakem. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	36
6.) AF III.1.3.M2b) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakem. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	36

Nettó tervezési összdíj (1.+ 2.+ 3. ért. részszerpont): 28.385.000,- Ft

III./

Önálló ajánlattevő neve és címe	MUNDUS VIRIDIS KFT. 4400 Nyíregyháza, Szent István u. 3.
1.) A KAT szintű tervcsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	11 350 000
2.) Az EEKT szintű tervcsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	19 450 000
3.) A szolgáltatói, kezelői hozzájárulások és hatósági engedélyek megszerzésének nettó összdíja (HUF)	1 200 000
4.) A kivitelezés alatt szükségessé váló termódosítások elszámolásához szükséges nettó napidíj (HUF)	220 000
5.) AF III.1.3.M2a) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakem. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	36
6.) AF III.1.3.M2b) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakem. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	36

Nettó tervezési összdíj (1.+ 2.+ 3. ért. részszerpont): 32.000.000,- Ft

IV./

Önálló ajánlattevő neve és címe	Via Futura Kft. 1111 Budapest, Zenta u. 1.
1.) A KAT szintű tervcsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	8 000 000
2.) Az EEKT szintű tervcsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	25 320 000
3.) A szolgáltatói, kezelői hozzájárulások és hatósági engedélyek megszerzésének nettó összdíja (HUF)	5 000 000
4.) A kivitelezés alatt szükségessé váló termódosítások elszámolásához szükséges nettó napidíj (HUF)	220 000
5.) AF III.1.3.M2a) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakm. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	36
6.) AF III.1.3.M2b) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakm. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	36

Nettó tervezési összdíj (1.+ 2.+ 3. ért. részszerpont): 38.320.000,- Ft

1./ Az Ajánlatkérő az eljárást megindító felhívás „VI.3.4.) További információk” című pont 9) alpontjában rögzítette, hogy élni kíván a Kbt. 81. § (4)-(5) bekezdésében foglalt lehetőségekkel.

Kbt. 81. § (4) Nyílt eljárásban az ajánlatkérő a közbeszerzési dokumentumokban rendelkezhet úgy, hogy a bírálóknak az aránytalanul alacsony ár vagy költség vagy egyéb aránytalan vállalkozások vizsgálatára vonatkozó részét az ajánlatok értékelését követően végzi el. Ebben az esetben csak a legkedvezőbb vagy a legkedvezőbb és az azt követő egy vagy több legkedvezőbb ajánlattevő tekintetében vizsgálja az ár vagy költség aránytalanul alacsony voltát, illetve az egyéb vállalkozások aránytalanságát, és alkalmazza szükség esetén a 72. § szerinti eljárást. Ha az ajánlattevő ajánlata aránytalanul alacsony ár vagy költség, vagy egyéb aránytalan vállalkozások miatt érvénytelennek bizonyul, az értékelési sorrendben a következő ajánlattevő a helyébe lép és a szükséges bírálati cselekményeket ennek megfelelően kell elvégezni.

2. /A Bírálóbizottság a Kbt. 81.§ (4) és (5) bek.-ben foglaltak és a Közbeszerzési Dokumentációban rögzített és alább idézett rendelkezések alapján - előzetesen - az alábbiak szerint rangsorolta az ajánlatokat:

Nettó ajánlati ár (1., 2., 3. és 4. részszerpont):

A nettó ajánlati ár részszerpont négy alrészszempontra van felosztva. Az értékelési szempontra adható maximális pontszám 10. A pontszámítás fordított arányosítással történik, egész számra kerekítve. A legalacsonyabb ajánlati árat tartalmazó ajánlatot Ajánlatkérő a maximális 10 pontra értékeli. A további érvényes ajánlatok pontszáma a legalacsonyabb ajánlati árat tartalmazó ajánlathoz viszonyított arányban csökken. Az elért pontszámot szorozva a súlyszámmal adódik az értékelési szempont végeredménye.

Az alkalmazandó képlet: $P = (A_{\text{legjobb}} / A_{\text{vizsgált}}) \times (P_{\text{max.}} - P_{\text{min.}}) + P_{\text{min.}}$

Szakemberek többlet szakmai gyakorlata (5. és 6. részszerpont):

Az értékelési szempontra adható maximális pontszám 10. A pontszámítás egyenes arányosítással történik. A bírálat menete: a leghosszabb többlet szakmai gyakorlati időtartamot tartalmazó ajánlat kapja a maximális pontszámot, a többi érvényes, de nem „0” megajánlást tartalmazó ajánlat pontszáma pedig arányosítással kerül meghatározásra.

Az alkalmazandó képlet: $P = (A_{\text{vizsgált}} / A_{\text{legjobb}}) \times (P_{\text{max.}} - P_{\text{min.}}) + P_{\text{min.}}$

Pro Urbe Kft.	Pont- szám	Súly- szám:	Súlyszámmal felszorozott pontszám:
1.) A KAT szintű tervecsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	10	10	100
2.) Az EEKT szintű tervecsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	8,11	25	202,75
3.) A szolgáltatói, kezelői hozzájárulások és hatósági engedélyek megszerzésének nettó összdíja (HUF)	8,74	5	43,70
4.) A kivitelezés alatt szükségessé váló termódosítások elszámolásához szükséges nettó napidíj (HUF)	8,65	10	86,50
5.) AF III.1.3.M2a) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakem. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	10	25	250
6.) AF III.1.3.M2b) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakem. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	10	25	250
Összesen:			932,95

Mikroline Kft. és Grabner + Korzó Design Kft.	Pont- szám	Súly- szám:	Súlyszámmal felszorozott pontszám:
1.) A KAT szintű tervecsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	2,8	10	28
2.) Az EEKT szintű tervecsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	10	25	250
3.) A szolgáltatói, kezelői hozzájárulások és hatósági engedélyek megszerzésének nettó összdíja (HUF)	10	5	50
4.) A kivitelezés alatt szükségessé váló termódosítások elszámolásához szükséges nettó napidíj (HUF)	10	10	100
5.) AF III.1.3.M2a) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakem. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	10	25	250
6.) AF III.1.3.M2b) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakem. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	10	25	250
Összesen:			928

MUNDUS VIRIDIS KFT.	Pont- szám	Súly- szám:	Súlyszámmal felszorozott pontszám:
1.) A KAT szintű tervecsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	3,34	10	33,4
2.) Az EEKT szintű tervecsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	6,94	25	173,5
3.) A szolgáltatói, kezelői hozzájárulások és hatósági engedélyek megszerzésének nettó összdíja (HUF)	4,87	5	24,35
4.) A kivitelezés alatt szükségessé váló termódosítások elszámolásához szükséges nettó napidíj (HUF)	6,22	10	62,2
5.) AF III.1.3.M2a) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakem. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	10	25	250
6.) AF III.1.3.M2b) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakem. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	10	25	250
Összesen:			793,45

Via Futura Kft.	Pont- szám	Súly- szám:	Súlyszámmal felszorozott pontszám:
1.) A KAT szintű tervcsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	4,33	10	43,3
2.) Az EEKT szintű tervcsomag nettó tervezési összdíja (HUF)	5,59	25	139,75
3.) A szolgáltatói, kezelői hozzájárulások és hatósági engedélyek megszerzésének nettó összdíja (HUF)	1,9	5	9,5
4.) A kivitelezés alatt szükségessé váló tervmódosítások elszámolásához szükséges nettó napidíj (HUF)	6,22	10	62,2
5.) AF III.1.3.M2a) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakem. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	10	25	250
6.) AF III.1.3.M2b) alk. felt-ként előírt, teljesítésbe bevont 1 fő szakem. alk. köv. felüli többlet szakm. gyak. hóinak száma (min 0 hó, max 36 hó vehető figyelembe)	10	25	250
Összesen:			754,75

4./ Az Ajánlatkérő a **Pro Urbe Mérnöki és Városrendezési Kft.** ajánlati árát aránytalanul alacsonynak minősítette, ezért az Ajánlatkérő 2026. január 26-án árindokolás megadására kérte fel az Ajánlattevőt. Az Ajánlattevő 2026. február 2-án nyújtotta be árindokolását.

A 2026. február 2-án benyújtott árindokolás átvizsgálását követően az Ajánlatkérő 2026. február 5-én kiegészítő indokolás megadására kérte fel az Ajánlattevőt. Az Ajánlattevő 2026. február 10-én nyújtotta be kiegészítő indokolását.

A Bírálóbizottság elvégezte a **Pro Urbe Mérnöki és Városrendezési Kft.** árindokolásának és kiegészítő indokolásának vizsgálatát és megállapította, hogy az ajánlattevő megfelelően alátámasztotta ajánlati ára gazdasági ésszerűségét.

5./ Ezt követően a Bírálóbizottság elvégezte a **Pro Urbe Mérnöki és Városrendezési Kft.** ajánlattevő ajánlatának bírálatát és megállapította, hogy az ajánlat megfelelő és az ajánlattevő az ajánlatában már ugyancsak megfelelően benyújtotta a Kbt. 69. § szerinti igazolásait, valamint az Internetes adatbázisok vizsgálata során sem merült fel semmilyen kizáró ok.

6./ A Bírálóbizottság szerint a **Pro Urbe Mérnöki és Városrendezési Kft.** ajánlattevő ajánlata érvényes és az ajánlattevő az előírt alkalmassági követelményeknek való megfelelésre tekintettel alkalmas a szerződés teljesítésére.

7./ Az Ajánlatkérő a fent idézett Kbt. 81. § (4) bekezdése alapján a többi ajánlat bírálatát nem végezte el.

III./ Az eljárás eredményességének vizsgálata

A Bírálóbizottság rögzíti, hogy az EKR-ben megadott becsült érték és rendelkezésre álló anyagi fedezet mértéke nettó 35.750.000,- Ft összegben határozta meg, amely összeg 10 %-os pótlólagos költségkeretet is tartalmaz.

A Bírálóbizottság rögzíti, hogy tekintettel arra, hogy a **Pro Urbe Mérnöki és Városrendezési Kft.** az Ajánlatkérő rendelkezésére álló anyagi fedezeten belüli árajánlatot adott [nettó tervezési összdíj (1.+ 2.+ 3. ért. részszerpont) 19.883.000,- Ft + 10 % pótlólagos költségkeret = 21.871.300,- Ft], ezért az eljárás eredményessé nyilvánítható.

IV./ A Bírálóbizottság javaslatai az eljárás eredményére

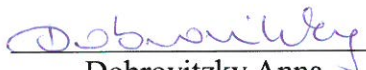
A Bírálóbizottság javasolja a Döntéshozónak, hogy

- a **Pro Urbe Mérnöki és Városrendezési Kft.** ajánlattevő ajánlatának érvényességét, valamint az ajánlattevő szerződés teljesítésére való alkalmasságát állapítsa meg;
- az eljárást nyilvánítsa eredményessé;
- az eljárás nyertesének a legjobb ár-érték arányú ajánlatot tevő a **Pro Urbe Mérnöki és Városrendezési Kft.** ajánlattevőt nyilvánítsa, az összesen 21.871.300,- Ft-os - a 10 %-os pótlólagos költségkerettel növelt tervezési összdíjat tartalmazó - ajánlatával.

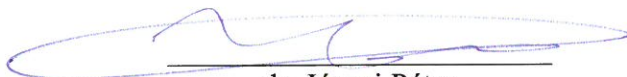
Jegyzőkönyv lezárva: 2026. február 17. 11.00 órakor.

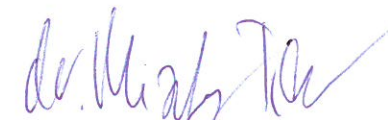
A jegyzőkönyvet készítette és ellenjegyezte dr. Misefay Tibor (FAKSZ)

K. m. f.


Dobrovitzky Anna


Dr. Takács Dániel


dr. Jávor Páter


dr. Misefay Tibor