

Tárgy: Tájékoztatás előzetes vitarendezési kérelemre adott válaszból – 1. kérelmi elem és 2. vitarendezési kérelem

Tisztelt Ajánlattevők!

Alulírott dr. Koppándi Dániel, mint az eljárásban közreműködő felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó, a **Bábolna Város Önkormányzata** ajánlatkérő által indított „**Csapadékvíz elvezető rendszer felújítás -TOP_PLUSZ**” elnevezésű, a Közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 112. § (1) bekezdés b) pont Nyílt eljárás (hirdetménnyel induló) közbeszerzési eljárásban az alábbiakról tájékoztatjuk Önöket.

Az eljárás során a Benerit Bau Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 2026. július 27. napján elektronikus úton az EKR rendszeren keresztül előzetes vitarendezési kérelmet terjesztett elő:

Az előzetes vitarendezési kérelemben a kérelmező 2 db kérelmi elemet nevesített. A 2. kérelmi elemmel kapcsolatban ajánlatkérő 2026. július 30. napján megadta vitarendezési válaszát, így jelen vitarendezési válasz csak az 1. kérelmi elemre fókuszál.

A fentiek mellett a Benerit Bau Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 2026. július 31. napján elektronikus úton az EKR rendszeren keresztül további előzetes vitarendezési kérelmet terjesztett elő, melyben ajánlatkérő Kbt. 80. § (4) bekezdés szerinti eljárási cselekményét vitatta.

Vitarendezési kérelem tartalma:

2026. július 27. napján benyújtott 1. előzetes vitarendezési kérelem

Az iratbetekintés során betekintést nyertünk a következő dokumentumokba:

1.) *Tak Terra Kft, Magyarország 2541 Lábatlan, Bajcsy Zsilinszky Utca 1337/1 28964557211*

- *árazott költségvetés, pdf. és excel formátumban*
- *a hiánypótlási felszólítás 8. pontjára adott válasz: „4. Ajánlattevőnek ajánlata részeként csatolnia kell a rendelkezésre bocsátott költségvetést kitöltött formában .pdf aláírt és excel szerkeszthető formátumban is. Hiányosság: Ajánlattevő ajánlatában csatolta az árazott költségvetését azonban az alábbi hibában szenved: „Betonpálya-burkolat készítése 640010693570 Egységár üres, összesen 0 Ft, tehát a tétel nem került beárazásra.”*
- *árindokolás és annak mellékletei*
- *kiegészítő árindokolás és annak mellékletei*
- *az M.1. alkalmassági követelményre bemutatott szakember eredeti önéletrajza és a hiánypótlás során benyújtott önéletrajz*

2.) *Extreme-Park Környezetépítő Kft, Magyarország 2890 TATA, Faller Jenő Utca 20.*

- *árazott költségvetés, pdf. és excel formátumban*
- *az M.1. alkalmassági követelményre bemutatott szakember önéletrajza*

A jelen vitarendezési kérelem elemei:

1.) *A 2026. július 23. napján elektronikus úton tartott iratbetekintés során megtekintettük a Tak Terra Kft. ajánlattevő által benyújtott árazott költségvetést, az árindokolást és annak mellékleteit, valamint a kiegészítő árindokolást.*

Ajánlatkérő 2026. június 26. napján árindokolás kérést küldött ki a Tak Terra Kft. részére 2026. július 2. napján határidővel, majd ezt követően kiegészítő árindokolás kéréssel fordult az ajánlatkérő a Tak Terra Kft. felé 2026. július 7. napján 2026. július 9. napján 11.00 órai határidővel.

Ajánlatkérő az árindokolás kérésben többek között az alábbiakat írta elő:

„Ajánlatkérő kéri, hogy az ajánlati ár indokolása esetében ajánlattevők térjenek ki és objektíven támasszák alá:

- Ajánlattevők mutassák be tételesen a megajánlott anyag-mennyiségek, illetve anyag - egységárak – árazott költségvetésben nem rögzített – esetlegesen kedvező feltételeit, különös tekintettel a beszerzési lehetőségekre, azok feltételeire.

- Ajánlattevők mutassák be az élők-munka-ráfordítás alapján kalkulált költségeket (élők-munkaerő létszáma, szakmák és képzettség szerinti megoszlása, kalkulált kivitelezési óraszámok vonatkozásában tételesen bemutattva), beleértve az ajánlattevőket az élők-munka vonatkozásában – jelen közbeszerzési eljárás időtartama alatt és annak teljesítése során – terhelő közterheket.

- Ajánlattevők mutassák be, hogy ajánlatukban milyen összegű rezsioradíjjal számoltak, és a rezsioradíj kiszámításakor egyes – a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény meghatározottak szerint az építőipari minimális rezsioradíj elemeit képező – költségeket milyen összeggel és módon vették figyelembe [különös tekintettel a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 25. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezésekre].

- Ajánlattevők mutassák be a munkaszervezés során felmerülő költségeket, különös tekintettel a munkaeszközök és élők-munkaerő – kivitelezés helyszínére történő – szállításának költségeire, feltételeire, illetve az egyéb felmerülő költségekre (esetleges irodabérlet, közműdíjak, stb.).

- Ajánlattevők mutassák be szükség szerint a választott műszaki megoldás(ok) esetlegesen kedvező feltételeit [Ajánlatkérő e körben felhívja ajánlattevők figyelmét, hogy indokolásában külön térjen ki az ajánlatában megajánlott jótállási időtartam és feltételek betartásának gazdasági megalapozottságára].,,

A Tak Terra Kft. által benyújtott árindokolásból egyértelműen megállapítható, hogy az ajánlattevő nem nyújtotta be a 2023. évi C. törvény szerint meghatározott minimális rezsioradíj elemeit képező költségeket, nem mutatta be, hogy azokat milyen összeggel és milyen módon vette figyelembe és ennek alátámasztására nem nyújtott be dokumentumot.

A Tak Terra Kft. az árindokolásában a jótállás költségeit nem mutatta be.

Kifejezett álláspontunk az, hogy az ajánlatkérő a Tak Terra Kft. ajánlatát jogszerűtlenül nyilvánította érvényesnek, hiszen az ajánlattevő az eredeti árindokolásában nem tért ki kettő, az ajánlatkérő által is konkrétan meghatározott ajánlati elemre. Látható tehát, hogy az ajánlattevő az árindokolását hiányosan nyújtotta be, nem bocsátott az ajánlatkérő rendelkezésére minden olyan tény, adatot vagy kalkulációt, amely alapján az ajánlatkérő megállapíthatta volna, hogy a szerződés az ajánlattevő által megadott áron teljesíthető. Az eredeti árindokolásból az sem derült ki, hogy az ajánlattevő által bemutatott rezsioradíj a közterheket tartalmazta, az ajánlattevő a kiegészítő árindokolásban is csak arról nyilatkozott, hogy azt tartalmazta, azonban annak alátámasztására számítást, dokumentumot, tényeket nem csatolt.

A Közbeszerzési Döntőbizottság már több határozatában is kifejezetten arról hozott döntést, hogy amennyiben az érdekelt, indokolás kérésre felszólított ajánlattevő nem teljesítette az ajánlattevői kötelezettségét, mert nem válaszolt minden ajánlatkérői felvetésre, nem adott meg dokumentumokat, információkat, akkor azon ajánlattevő ajánlatát a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja alapján, visszautalva a Kbt. 72. § (3) bekezdésére érvénytelenné kell nyilvánítani.

Fentiek tekintetében lásd többek között a Közbeszerzési Döntőbizottság D.13/19/2025 számú határozatát is, amely a következőket tartalmazza:

77. A Döntőbizottság megállapította, hogy az érdekelt nem teljesítette a Kbt. 72. § (3) bekezdésének második mondatába foglalt ajánlattevői kötelezettségét, mert nem bocsátott az ajánlati ára megalapozottságára vonatkozó minden tény, adatot, kalkulációt az ajánlatkérő rendelkezésére, és ezért

a közölt információk nem indokolják megfelelően, hogy a szerződés az adott áron vagy költséggel teljesíthető. Az érdekelt kiegészítő árindokolása a cégköltség bemutatását és annak részletezését, hogy a cégköltség mely költségekből tevődik össze, nem tartalmazta, így a Döntőbizottság álláspontja szerint az ajánlatkérő ezen adatok hiányában nem nyilváníthatta volna érvényessé az érdekelt ajánlatát.

78. Fentiek alapján a Döntőbizottság megállapította, hogy az ajánlatkérő a Kbt. 72. § (3) bekezdésének harmadik mondatát megsértve járt el akkor, amikor nem nyilvánította az érdekelt ajánlatát érvénytelennek.

De ugyanezen ténymegállapításra jutott a Közbeszerzési Döntőbizottság a D.128/16/2025. számú határozatában is:

„36. A fentiek alapján a Döntőbizottság megállapította, hogy az egyéb érdekelt nem teljesítette a Kbt. 72. § (3) bekezdésének második mondatába foglalt ajánlattevői kötelezettségét, mert az árindokolásában nem bocsátott az ajánlati ára megalapozottságára vonatkozó minden tény, adatot, kalkulációt az ajánlatkérő rendelkezésére, és ezért a közölt információk nem indokolják megfelelően, hogy a szerződés az adott áron vagy költséggel teljesíthető. Ebből következően az ajánlatkérő a Kbt. 72. § (3) bekezdésének harmadik mondatát megsértve járt el akkor, amikor nem nyilvánította az egyéb érdekelt ajánlatát érvénytelennek.”

Hivatkozunk a fentiekén túl a Közbeszerzési Hatóság által a kirívóan alacsony ajánlatok értékelése kapcsán 2025. október 7. napján kibocsátott útmutatójára, amely a következőket tartalmazza:

„Foglalkozási-egészségügyi szolgáltatás tárgyú közbeszerzési eljárást érintően született a D.278/16/2022. számú határozat, melyben a Döntőbizottság a jogorvoslati kérelmet elutasítva megállapította, hogy az ajánlatkérő aránytalanul alacsony ár okán jogszerűen nyilvánította érvénytelenné a kérelmező ajánlatát. A döntés indokolása egyebek mellett tartalmazta, hogy „az ajánlatkérő egyrészt kérte az alátámasztó dokumentumokat is rendelkezésre bocsátani, másrészt az ajánlattevő érdekkörébe tartozik mindazon adatok, információk, dokumentumok benyújtása, amelyek saját ajánlatának az általamegajánlott áron való teljesíthetőségét igazolják. Az ajánlatkérő által megjelölt körben benyújtandó dokumentumok rendelkezésre bocsátása a törvényi minimum volt, amelynek a kérelmező nem tett eleget. Ugyanakkor a kérelmező nyilatkozatai alapján egyértelmű, hogy azokkal (megbízási szerződések) egyébként rendelkezett. Az árindokolás körében kért alátámasztó dokumentumok becsatolásának hiánya nem keletkeztetett olyan kötelezettséget az ajánlatkérő számára, hogy azokat kiegészítő árindokolás körében pótolassa az ajánlattevővel. A kért dokumentumok hiánya miatt az ajánlatkérő nem tudta megállapítani a megajánlott áron való teljesíthetőséget, ebben kétsége nem volt, emiatt a kiegészítő árindokolással sem kellett élnie, jogszerűen döntött az ajánlat érvénytelensége felől”.

Fentiek alapján javasoljuk az ajánlatkérőnek, hogy a Tak Terra Kft. ajánlatát a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja alapján nyilvánítsa érvénytelennek a Kbt. 72. § (3) bekezdésére is tekintettel és fentiek alapján módosítsa az összegezés V.2.1. pontját.

2.) Extreme-Park Környezetépítő Kft, Magyarország 2890 TATA, Faller Jenő Utca 20.

Ajánlattevő neve: KULTÚRMÉRNÖK Építőipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

1. Teljes nettó vállalkozói díj (a teljes építési beruházásra vonatkozó, - általános forgalmi adó nélkül számított - vállalkozói díj HUF-ban kifejezve) : 38 746 445

Ajánlattevő neve: SWIETELSKY Építő Korlátolt Felelősségű Társaság (vezető ajánlattevő)

1. Teljes nettó vállalkozói díj (a teljes építési beruházásra vonatkozó, - általános forgalmi adó nélkül számított - vállalkozói díj HUF-ban kifejezve) : 44 618 660

Ajánlattevő neve: BÉTA-TIPP Építőipari, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (vezető ajánlattevő)

1. Teljes nettó vállalkozói díj (a teljes építési beruházásra vonatkozó, - általános forgalmi adó nélkül számított - vállalkozói díj HUF-ban kifejezve) : 47 975 036

Ajánlattevő neve: Extreme-Park Környezetépítő Kft (vezető ajánlattevő)

1. Teljes nettó vállalkozói díj (a teljes építési beruházásra vonatkozó, - általános forgalmi adó nélkül számított - vállalkozói díj HUF-ban kifejezve) : 32 888 548

Ajánlattevő neve: Tak Terra Kft (vezető ajánlattevő)

1. Teljes nettó vállalkozói díj (a teljes építési beruházásra vonatkozó, - általános forgalmi adó nélkül számított - vállalkozói díj HUF-ban kifejezve) : 30 663 418

Ajánlattevő neve: Vértes-Út Építő és Szolgáltató Kft. (vezető ajánlattevő)

1. Teljes nettó vállalkozói díj (a teljes építési beruházásra vonatkozó, - általános forgalmi adó nélkül számított - vállalkozói díj HUF-ban kifejezve) : 42 412 290

Ajánlattevő neve: Benerit Bau Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

1. Teljes nettó vállalkozói díj (a teljes építési beruházásra vonatkozó, - általános forgalmi adó nélkül számított - vállalkozói díj HUF-ban kifejezve) : 38 346 074

A fenti ajánlati adatokból egyértelműen megállapítható, hogy a benyújtott ajánlatok számtani átlaga nettó 39.378.638 Ft. Az ajánlatkérő jogosan állapította meg, hogy a Tak Terra Kft. ajánlata az ajánlatok átlag ajánlati árától jelentősen (23%-al) eltér és emiatt árindokolást kért.

Mindazonáltal kifejezett álláspontunk, hogy nemcsak a Tak Terra Kft. ajánlattevő ajánlati ára, hanem az Extreme Park Kft. ajánlata is aránytalanul alacsonynak minősül. Figyelemmel a jelen beszerzés tárgyára, annak megvalósíthatóságára tekintettel, valamint arra, hogy ezen ajánlattevő ajánlata 18%-os mértékben tér el az ajánlattevők által megadott ajánlatok számtani átlagától, illetőleg a Tak Terra ajánlattevő ajánlatának figyelmen kívül hagyása esetén pedig a nettó 40.831.175 Ft-os számtani átlagtól pedig 20%-tól.

A Közbeszerzési Döntőbizottság D.106/22/2026. határozata a következőket tartalmazza:

„A Kbt. 2025.III.1-től hatályos 72. § (1) bekezdését érintő törvénymódosítás indokolása szerint:

„Az aránytalanul alacsony árra vonatkozó szabályok felülvizsgálatát az uniós jogi megfelelés biztosítása és a gyakorlatban a különböző áruk vagy szolgáltatások önállóan nem értékelt egységárát rögzítő szerződések kezelésével kapcsolatban felmerült kérdések teszik szükségessé.

A 2014/24/EU irányelv 69. cikke szükségessé teszi az ajánlatkérő részéről indokolás kérését „az ajánlatban feltüntetett ár vagy költségek tekintetében, ha egy ajánlat a kivitelezendő építési beruházáshoz, szállítandó áruhoz vagy nyújtandó szolgáltatáshoz képest kirívóan alacsony összegűnek tűnik.” Az uniós bírósági gyakorlat alapján valamely ajánlat kirívóan alacsony értékű ellenszolgáltatást tartalmazó jellegét az adott beszerzési tárgy sajátosságainak fényében kell értékelni. Ennek keretében figyelembe vehető például az ajánlati ár becsült értéktől vagy az aktuális piaci áraktól való szembetűnő eltérése, vagy ha az ajánlat a többi ajánlattevő ajánlatához képest lényegesen kedvezőbb, viszont utóbbi nem képezheti az egyetlen vizsgálati szempontot”

Fentiek alapján úgy véljük, hogy az ajánlatkérőnek nemcsak az átlag ajánlati ártól való eltérést kellett volna vizsgálnia, hanem azt is, hogy az első kettő ajánlattevőt követő ajánlattevők ajánlati árának legalacsonyabb értéke nettó 38 M Ft, amelytől az első kettő helyen rangsorolt ajánlattevő ajánlati ára jelentősen eltér.

Álláspontunk az, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 72. § (1) bekezdését, mert nem kért az Extreme Park Kft. ajánlattevő tekintetében árindokolást és ennek hiányában nyilvánította az ajánlattevő ajánlatát érvényesnek.

Összefoglalva javasoljuk az ajánlatkérőnek, hogy

- 1.) A Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja alapján állapítsa meg a Tak Terra Kft. ajánlattevő ajánlatának érvénytelenségét
- 2.) Szólítsa el az Extreme Park Kft. ajánlattevőt a Kbt. 72. § (1) bekezdés szerinti árándokolás benyújtására
- 3.) Bírálja el teljeskörűen a Benerit Bau Kft. ajánlatát és adott esetben nyilvánítsa az ajánlattevő ajánlatát érvényesnek
- 4.) Módosítsa az összegezést a fentiek alapján.

2026. július 31. napján benyújtott 2. előzetes vitarendezési kérelem

A fenti tárgyú eljárásban 2026. július 27. napján előzetes vitarendezési kérelmet nyújtottunk be a Tak-Terra Kft ajánlattevő által benyújtott árándokolás és kiegészítő árándokolás kapcsán.

Az előzetes vitarendezési kérelemben megadtuk, hogy „A Tak Terra Kft. által benyújtott árándokolásból egyértelműen megállapítható, hogy az ajánlattevő nem nyújtotta be a 2023. évi C. törvény szerint meghatározott minimális rezsióradíj elemeit képező költségeket, nem mutatta be, hogy azokat milyen összeggel és milyen módon vette figyelembe és ennek alátámasztására nem nyújtott be dokumentumot”. Az előzetes vitarendezési kérelmünkben egyértelműen megadtuk, hogy álláspontunk szerint az ajánlattevő ajánlata érvénytelen, hiszen a Közbeszerzési Hatóság útmutatója, többek között a D.13/19/2025. számú Döntőbizottsági határozat, valamint a D.128 számú határozat is egyértelműen kimondja, hogy amennyiben egy ajánlattevő valamely ajánlatkérő által meghatározott ajánlati elemre nem nyújtott be árándokolást, az az ajánlat érvénytelen, azon elemek tekintetében kiegészítő árándokolás nem lehetséges.

Ajánlatkérő a fentiek ellenére nem nyilvánította az ajánlattevő ajánlatát érvénytelenné, hanem 2026. július 29. napján kiegészítő árándokolásra szólította fel a Tak Terra Kft. ajánlattevőt, többek között a „Ajánlattevő az árándoklásában bemutatta, hogy milyen összegű rezsióradíjjal kalkulált. Bemutatta továbbá, hogy milyen költségelemekkel és tartalommal kalkulált a rezsióradíj kapcsán, bemutatta továbbá a számítás alapelveit is. Szintén levezette, hogy a rezsióradíj számítás során mekkora időráfordítással, létszámmal, munkaórával kalkulált és ez milyen tényleges költséget jelent számára az ajánlati árra vetítve. Az árándoklásban továbbá összefoglalóan, de részletesen kitért az egyéb rezsióradíj elemét képező tételek összegére is (lásd 11. fejezet) a teljes ajánlati árra vetítve. Figyelemmel azonban az előzetes vitarendezési kérelemben foglalt észrevételekre is, kérjük, hogy a rezsióradíj elemeit képező költségeket szíveskedjenek tovább pontosítani és ne csak a teljes ajánlati árra vetítve, hanem a rezsióradíj összegére is szíveskedjenek lebontani. E körben kérjük szíveskedjenek minden az árándoklás 5.2.1 és 10.4 pontjába foglalt költségelem összegét bemutatni.”

Fentiekből is egyértelműen látható, hogy a Tak Terra Kft. az eredeti ajánlatában kétséggkívül nem mutatta be a rezsióradíj összegének levezetését, annak elemeit, azonban az ajánlatkérő a fenti hiányosság ellenére ismételten – ugyanazon tartalmi elem – bemutatására szólította fel az ajánlattevőt. Az eredeti vitarendezési kérelemben foglaltakban is megjelölt Közbeszerzési Hatósági útmutató következő pontjára hívjuk fe a figyelmet:

„A 44/2024. (XII. 20.) ÉKM rendelet egyrészt tartalmazza az ajánlott építőipari rezsióradíj mértékét (6764,- Ft), másrészt az 1. mellékletben pedig tételesen felsorolja az ajánlott építőipari rezsióradíj költségnemeit és értékeit. Az ajánlatkérőnek célszerű ezen mellékletben felsorolt tételek alapul vételével elkészítenie az árándokolás-kérését a rezsióradíj tekintetében azzal, hogy az adott beszerzés olyan speciális körülményei miatti eltérések beépítése is célszerű, amelyekre a 44/2024. (XII. 20.) ÉKM

rendelet nem tért ki. A Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács felhívja a figyelmet, hogy az építőipari rezsioradíj mértékét az illetékes miniszter rendeletben rendszeresen aktualizálja, így ajánlatkérőknek mindig a hatályos jogszabályi előírások alapján kell az aránytalanul alacsony ajánlatra vonatkozó indokolást megítélnie. Amennyiben az ajánlattevő nem tudja alátámasztani a saját megajánlását, vagy nem mutatja be az ajánlatkérő által az árindokolásban kért árelemeket, akkor az ajánlatkérő jogszerűen nyilváníthatja az ajánlatot érvénytelenné. „

Kifejezett álláspontunk az, hogy az ajánlatkérő kiegészítő árindokolás kérése nem felel meg a Kbt. 72. § (1) bekezdésében és a (3) bekezdésében foglaltaknak sem, és egyben megsértette a Kbt. 2. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakat is, amely a következőket tartalmazza:

„(2) Az ajánlatkérőnek esélyegyenlőséget és egyenlő bánásmódot kell biztosítania a gazdasági szereplők számára és arányos módon kell eljárnia a közbeszerzési eljárás során.

(3) Az ajánlatkérő és a gazdasági szereplők a közbeszerzési eljárásban a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően kötelesek eljárni. A joggal való visszaélés tilos.”

Álláspontunk az, hogy az ajánlatkérő eljárása nem felel meg a Kbt. fenti paragrafusaiban foglaltaknak, tekintettel arra, hogy eljárása nem arányos, a Tak Terra Kft. ajánlattevővel aránytalanul kedvező módon jár el és jogszerűtlenül próbálja kedvező helyzetbe hozni.

Fentiekre tekintettel kifejezetten kérjük a kiegészítő árindokolás visszavonását és a Tak Terra Kft. ajánlattevő ajánlatának a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja szerinti érvénytelenné nyilvánítását.

Az előzetes vitarendezési kérelemre az ajánlatkérő az alábbi választ adja:

Ajánlatkérő a 2 db vitarendezési kérelmet egybe kívánja kezelni, figyelemmel arra, hogy azok egymással összefüggenek és ajánlatkérő döntését érdemben együttesen befolyásolják.

Ajánlatkérő 2026. július 31. napján benyújtott 2. előzetes vitarendezési kérelemnek **helyt ad.**

Indoklásként az alábbiakat kívánjuk előadni:

A Kérelmező által hivatkozott joggyakorlat felülvizsgálatát követően ajánlatkérőnek meg kellett vizsgálnia, hogy a Kbt. 80. § (4) bekezdés szerinti kiegészítő árindoklás során volt-e lehetősége a rezsioradíj vonatkozásában további tisztázásra.

Az eredeti árindoklás 1 - 2. oldal által tartalmazott c) pontban az alábbiakra hívta fel az ajánlattevő figyelmét:

*Ajánlattevők mutassák be, hogy ajánlatukban milyen összegű rezsioradíjjal számoltak, és a rezsioradíj kiszámításakor **egyes** – a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény meghatározottak szerint az építőipari minimális rezsioradíj elemeit képező – **költségeket milyen összeggel és módon vették figyelembe** [különös tekintettel a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 25. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezésekre].*

E körben kiemelés érdemel, hogy ajánlatkérő nem a 44/2024 ÉKM rendelet szerinti bontásban kérte a rezsioradíj költségkimutatást, hanem ajánlattevő „szabad” bemutatására bízta azt, milyen költségelemeket kíván a rezsioradíj részévé tenni. Ajánlattevő az árindoklása során bemutatta milyen költségelemekkel tervezett azonban az ahhoz rezsioradíjra vetített összegeit nem adta meg. Ajánlattevő

az árindoklásában bemutatta, hogy milyen összegű rezsióradíjjal kalkulált. Bemutatta továbbá, hogy milyen költségelemekkel és tartalommal kalkulált a rezsióradíj kapcsán, bemutatta továbbá a számítás alapelveit is. Szintén levezette, hogy a rezsióradíj számítás során mekkora időráfordítással, létszámmal, munkaórával kalkulált és ez milyen tényleges költséget jelent számára az ajánlati árra vetítve. Az árindoklásban továbbá összefoglalóan (de beazonosíthatóan nem minden rezsióradíj költségelemre vonatkozóan) kitért az egyéb rezsióradíj elemét képező tételek összegére is (lásd 11. fejezet) a teljes ajánlati árra vetítve. Figyelemmel azonban az előzetes vitarendezési kérelemben foglalt észrevételekre is, a rezsióradíj elemeit képező költségeket a rezsióradíj összegére vonatkoztatva nem mutatta be.

A szakirodalom rendkívül terjedelmes a fenti kérdés megítélése kapcsán. Ajánlatkérő döntését az alábbiakra alapozta:

KÖZBESZERZÉSI ÉRTESÍTŐ PLUSZ 2026. VIII. évfolyam 6. szám

Vannak olyan esetek a fentiekből adódóan, amikor azt kell vizsgálni, hogy miképpen kell megítélni azt az esetet, ha az ajánlatkérő kifejezett felhívására az ajánlattevő nem közöl költségelemeket. Egy esetben az ajánlatkérő indokoláskérési felhívása magában foglalta a takarítási szolgáltatások egyes költségeleit, azonban ezekre nem kapott választ. A KDB vizsgálta azt, hogy „e körben kiegészítő indokolásadásra való felhívással feloldható lett volna-e a hiányosság” miután az érvénytelenné nyilvánítást az ajánlatkérő arra alapította, egyes kifejezetten nevesített költségek (bérpótlékok, irányítási költségek) bemutatása nem teljesült. A KDB szerint jogszerű volt az érvénytelenné nyilvánítás, Úgy fogalmaztak, hogy „kiegészítő indokolásadásra, illetve arra való ajánlatkérői felhívásra jelen esetben nem volt lehetőség, mert az a már beadott indokolásban szereplőkhöz kapcsolódó kiegészítő információk megadására irányul. Tárgybani esetben pedig az ajánlatkérő a hiányzó tételek tekintetében valójában csak az eredeti indokolásadásra való felhívás ismételt kiadásával tudta volna teljessé tenni a kérelmező indokolását, azonban erre nincs lehetőség a Kbt. szabályai szerint. (KDB D.54/20/2026. számú határozata).

A Fővárosi Törvényszék Kf.650.120/2014/8. számú ítéletében rámutatott, amennyiben az ajánlatkérő indokoláskérése egyértelmű a tekintetben, hogy mely ajánlati elemek vonatkozásában és milyen információk megadását várja el, és az ajánlattevő nem adja meg a kért információkat, az ajánlatkérőnek nem kell további indokoláskérés keretében bekérni az ár megalapozottságának megítéléséhez szükséges adatokat. A további indokoláskérésre csak az ajánlattevő által megadott indokolás tekintetében kerülhet sor.

A fentiek alapján ajánlatkérőnek azt kellett eldöntenie, hogy az árindoklásban szereplő felhívása mennyire volt alapos, egyértelmű. Megállapítható, hogy ajánlatkérő elvárása egyértelmű volt a tekintetben, hogy a kérte a 1. rezsióradíj összegét, 2. rezsióradíj elemeit és 3. rezsióradíj elemekhez tartozó összegeket.

Figyelemmel arra, hogy a fenti előírás alapos volt, így utólag e vonatkozásban kiegészítő árindoklás nem rendelhető el. A fentiekre tekintettel ajánlatkérő a Kbt. 72. § (3) bekezdése szerinti 2. sz. kiegészítő indokolás-kérés 1.) pontját és az arra adott választ a bírálat során nem veszi figyelembe döntése meghozatala során. Fontos megjegyezni, hogy a Kbt. 80. § (4) bekezdés szerinti kiegészítő árindoklás visszavonására nem volt szükség, figyelemmel arra, hogy a vitarendezési kérelem a kiegészítő árindoklás 2.) jótállási költséget érintő pontját nem vitatta.

A fentieket követően ajánlatkérő mérlegelte az 1. vitarendezési kérelem 1. kérelmi elemét a Tak Terra Kft. érvényességével kapcsolatban. E körben az alábbi döntést hozta:

Ajánlatkérő 2026. július 27. napján benyújtott 1. előzetes vitarendezési kérelem 1. pontjának részben **helyt ad.**

Indoklasként az alábbiakat kívánjuk előadni:

Ajánlatkérőnek a fenti levezetést követően abban kellett állást foglalnia, hogy:

- a jótállás költsége kiegészítő árendoklás keretében megfelelően bemutatásra került-e;
- rezsióradíj egyes elemeinek összege bemutatásra került-e vagy ennek hiánya befolyásolja-e az ajánlati ár megalapozottságát;

A) Jótállás költsége

Ajánlatkérő álláspontja szerint a jótállás költsége a kiegészítő árendoklások keretében tisztázásra került. E körben érdemben Kérelmező sem kifogásolta az elrendelt eljárási cselekményeket, így ebben a vonatkozásában az előzetes vitarendezési kérelmet elutasítja.

B) Rezsióradíj elemeinek bemutatása

Ajánlatkérő megvizsgálta az eredeti árendoklás tartalmát és szerkezetét és megállapította, hogy a rezsióradíjat képező költségelemek összege nem került bemutatásra. Ajánlatkérő árendoklás kérés szerinti elvárása az volt, hogy az ajánlattevő által bemutatott költségelemhez rendeljen egy összeget, ezzel bemutatva miként épül fel a rezsióradíj. A Tak Terra Kft. árendoklásának 5.2.1 és 10.4 pontjaiban mutatott be költségelemeket, de azokhoz nem rendelt összeget. Az árendoklásban több költségelem vonatkozásában (pl.: munkaruha, védőeszköz, munkavédelem, munkairányítás, telephely, biztosítás, kis értékű eszköz) egyáltalán nem fedezhető fel összeg, így megállapítható, hogy az árendoklás kérésben szereplő elvárás nem teljesült.

Az aránytalanul alacsony ár vizsgálat esetében különösen jelentős a 322/2015. Korm. rendelet 25. § (1) – (2) bekezdése, mely szerint, ha a rezsióradíj mértéke az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésgazdaságért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsióradíj mértékénél alacsonyabb a vizsgálat terjedelme fokozottabb kell legyen.

A Tak Terra Kft. rezsióradíja 4050,- Ft/óra, ezzel szemben az eljárás megindításakor hatályos 44/2024 ÉKM rendelet szerint az építőipari rezsióradíj általános forgalmi adó nélküli legkisebb mértéke 6764 forint/óra. A nagy fokú eltérésre tekintettel ajánlattevő az ajánlati ár megalapozottságához jogszerűen nem mellőzhet egyetlen lényegi információt sem.

A fentiekre tekintettel, ajánlatkérő a rezsióradíj elemeinekösszegekre vonatkozó vitarendezési kérelemnek helyt ad és gondoskodik a szükséges eljárási cselekmények elvégzéséről.

Bábolna, 2026. augusztus 3.



dr. Koppándi Dániel
felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadó
Bábolna Város Önkormányzata
képviselőként