

Tárgy: Tájékoztatás 3. sz. előzetes vitarendezési kérelemre adott válaszból

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. augusztus 4. napján elektronikus úton az EKR rendszeren keresztül ismételt, immáron 3. alkalommal előzetes vitarendezési kérelmet terjesztett elő:

Vitarendezési kérelem tartalma:

A fenti tárgyú eljárásban 2026. július 29. napján előzetes vitarendezési kérelmet nyújtottunk be 2. kérelmi elemként az Extreme-Park Környezetépítő Kft, Magyarország 2890 TATA, Faller Jenő Utca 20. ajánlattevő ajánlati ára és a Kbt. 72. § (1) bekezdése szerinti árindokolás kérés hiánya tekintetében. Az ajánlatkérő a vitarendezési kérelmünk 2. pontját elutasította a következők szerint:

„A Kbt. 72. § (1) bekezdése alapján az ajánlatkérő köteles árindokolást kérni, ha az ajánlatban szereplő ár vagy költség a szerződés tárgyához képest aránytalanul alacsonynak tűnik. A jogszabály nem állapít meg automatikus százalékos küszöbértéket, és nem írja elő, hogy valamely meghatározott mértékű eltérés esetén minden esetben árindokolást kell kérni. Az ajánlatkérőnek minden esetben a konkrét beszerzés sajátosságai alapján kell mérlegelnie, hogy fennáll-e az aránytalanul alacsony ár gyanúja. A kérelmező által hivatkozott D.106/22/2026. számú döntőbizottsági határozat éppen ezt az értelmezést támasztja alá. A határozat – a Kbt. 2025. március 1-jétől hatályos módosításának indoklására is hivatkozva – rögzíti, hogy az ajánlat kirívóan alacsony jellegét a beszerzés tárgyának sajátosságaira figyelemmel kell megítélni, és ennek során ugyan figyelembe vehető az ajánlati árak a többi ajánlathoz viszonyított eltérése, azonban ez önmagában nem képezheti az egyetlen vizsgálati szempontot.

A kérelmező ezzel szemben kizárólag matematikai összehasonlításra alapítja kifogását, amikor az ajánlatok számtani átlagától való 18–20%-os eltérésre hivatkozik. Önmagában azonban az ajánlati árak a számtani átlagtól való eltérése nem keletkeztet automatikus árindokoláskérési kötelezettséget, és nem bizonyítja, hogy az ajánlat a szerződés tárgyához képest aránytalanul alacsony lenne.

Az ajánlatkérő az ajánlatok értékelése során a Kbt. 72. § (1) bekezdésének megfelelően valamennyi ajánlatot megvizsgálta. Ennek eredményeként kizárólag a Tak Terra Kft. ajánlata tekintetében merült fel olyan mértékű bizonytalanság, amely indokoltá tette az árindokolás bekérését. Az Extreme-Park Környezetépítő Kft. ajánlata esetében ilyen körülmény nem állt fenn.

Kiemelendő továbbá, hogy a Tak Terra Kft. ajánlati ára és az Extreme-Park Környezetépítő Kft. ajánlati ára között is közel 2,23 millió forint, mintegy 7,3%-os különbség mutatkozik. Ez önmagában is alátámasztja, hogy az ajánlatkérő nem kizárólag az ajánlatok sorrendjéből vagy a számtani átlagtól való eltérésből indult ki, hanem egyedi mérlegelést végzett.

A KDB következetes gyakorlata szerint az ajánlatkérőt a Kbt. 72. § alkalmazása során mérlegelési jogkör illeti meg, amelynek keretében azt vizsgálja, hogy az adott ajánlat alapján objektíve felmerül-e a teljesíthetőség kétsége. A Döntőbizottság nem követeli meg, hogy minden, az átlagtól jelentősen eltérő ajánlat esetében automatikusan árindokolás kerüljön bekérésre; kizárólag azt vizsgálja, hogy az ajánlatkérő mérlegelése okszerű és a rendelkezésre álló adatok alapján megalapozott volt-e.

Mindezek alapján a kérelmező nem igazolta, hogy az Extreme-Park Környezetépítő Kft. ajánlata a beszerzés tárgyára tekintettel objektíve aránytalanul alacsony lett volna, kizárólag statisztikai összehasonlításra hivatkozott. A Kbt. 72. § (1) bekezdése azonban nem az ajánlatok egymáshoz viszonyított matematikai összehasonlítását, hanem a szerződés teljesíthetőségének vizsgálatát írja elő, ezért a kérelmi elem megalapozatlan. A kérelmező saját érvelése is azt mutatja, hogy nem létezett olyan objektív küszöbérték, amely alapján az Extreme-Park esetében automatikusan árindokolást kellett volna kérni. Érvelésében ugyanis két különböző számtani átlagot alkalmaz (egyszer a Tak Terra ajánlatával együtt, máskor annak figyelmen kívül hagyásával), és ezekből különböző százalékos eltéréseket vezet le. Ez is azt igazolja, hogy az aránytalanul alacsony ár megítélése nem vezethető le pusztán matematikai képletekből, hanem minden esetben az ajánlatkérő egyedi szakmai mérlegelését igényli, amelyet a Kbt. 72. § (1) bekezdése is megkövetel.

Fentiekre tekintettel az előzetes vitarendezési kérelem 2. kérelmi elemét elutasítjuk, és további eljárási cselekményt nem kívánunk foganatosítani.”

Az ajánlatkérő kifejtette az álláspontjában, hogy a kirívóan alacsony ár vizsgálatkor nem tekinti feltétlenül alapnak a kirívóan alacsony ár vizsgálata során a számtani átlagtól való eltérés mértékét (annak egyik, kérelmező által levezetett módját sem), és meghatározta, hogy az ajánlatkérő egyedi szakmai mérlegelését igényli a kérdés.

Fenntartjuk azon álláspontunkat, hogy az Extreme-Park Kft. ajánlattevő ajánlati ára mindazonáltal valóban kirívóan alacsony, tekintettel többek között arra is, hogy pl. az irtás, föld és sziklamunka költségvetés ajánlattevő által meghatározott végösszege mintegy 4 M Ft, ami a Tak Terra Kft. ajánlattevő által benyújtott árajánlathoz képest is alacsonynak minősül.

A fenti költségvetési fülön meghatározott feladatok jelentős része fizikai munka elvégzésével teljesül, ahol a megadott árak álláspontunk szerint nem tudják fedezni a teljesítésbe bevonni kívánt munkavállalók bérét és az egyéb költségeket és nem tud teljesülni még a 2025. évre, nemhogy a 2026. évre vonatkozó, az építőipari kivitelezési tevékenységre vonatkozó építőipari rezsioradlj minimális értéke sem.

Fentiekre tekintettel kifejezett álláspontunk az, hogy az ajánlatkérő nem tekinthet el a Kbt. 72. § (1) bekezdése szerinti árindokolás kéréstől, különös tekintettel arra is, hogy a vitarendezési kérelmünk elutasításakor önmaga sem határozta meg, hogy milyen „egyedi szakmai indokok” és mérlegelések vezettek ahhoz, hogy ne kerüljön sor árindokolás bekérésére.

Javasoljuk az ajánlatkérőnek, hogy szólítsa el az Extreme Park Kft. ajánlattevőt a Kbt. 72. § (1) bekezdés szerinti árindokolás benyújtására, bírálja el teljeskörűen a Benerit Bau Kft. ajánlatát és adott esetben nyilvánítsa az ajánlattevő ajánlatát érvényesnek.

Az előzetes vitarendezési kérelemre az ajánlatkérő az alábbi választ adja:

Ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelmet **elutasítja** és korábbi álláspontját fenntartja.

Indoklásként az alábbiakat kívánjuk előadni:

A kérelmező ismételten arra hivatkozik, hogy az Extreme-Park Környezetépítő Kft. ajánlati ára aránytalanul alacsony, különösen az irtás-, föld- és sziklamunka munkanem tekintetében, valamint arra, hogy az ajánlatkérő nem jelölte meg azokat az egyedi szakmai indokokat, amelyek alapján nem tartotta indokoltnak árindokolás bekérését. E körben Ajánlatkérő az alábbiakat kívánja rögzíteni.

Ajánlatkérő az ajánlatok értékelése során nem kizárólag az ajánlatok egymáshoz viszonyított matematikai összehasonlítását végezte el, hanem a részletes árazott költségvetések tételes vizsgálata

alapján értékelte, hogy az Extreme-Park Környezetépítő Kft. ajánlata a szerződés tárgyához képest objektíve felveti-e a teljesíthetőség kétségét.

Ennek során Ajánlatkérő többek között összevetette az Extreme-Park Környezetépítő Kft. és a Benerit Bau Kft. részletes költségvetéseit. Megállapítást nyert, hogy a Benerit Bau Kft. nettó ajánlati ára **38 346 074 Ft**, míg az Extreme-Park Környezetépítő Kft. nettó ajánlati ára **32 888 548 Ft**, amely **5 457 526 Ft**, azaz **megközelítőleg 14,2 %-kal alacsonyabb**. Önmagában ez az eltérés nem tekinthető olyan mértékűnek, amely a beszerzés tárgyára figyelemmel automatikusan megalapozná az aránytalanul alacsony ár gyanúját.

A részletes költségvetések vizsgálata alapján ugyanakkor megállapítható volt, hogy az ajánlati árkülönbség nem valamennyi munkanem egységes alulárazásából ered. A különbség elsősorban egyes földmunka-, bontási, útalap- és költségterítési tételeknél jelentkezik, miközben a beruházás meghatározó értékét képviselő közműcsatorna-építési munkák tekintetében az ajánlattevők által alkalmazott egységárak nagyságrendileg azonosak, illetve több esetben az Extreme-Park Környezetépítő Kft. ajánlatában magasabb egységár szerepel.

A főbb munkanemek összevetése alapján például a földmunka munkanem összege a Benerit Bau Kft. ajánlatában kicsit magasabb, ugyanakkor a kőburkolati munkák esetében az Extreme-Park Környezetépítő Kft. ajánlata a magasabb a Benerit Bau Kft. ajánlatával szemben.

Ajánlatkérő külön megvizsgálta a beruházás legnagyobb értékű közműcsatorna-építési tételeit is. A TB 30/50/40 jelű előregyártott csatornaelem esetében a Benerit Bau Kft. alacsonyabb egységárat ajánlott meg; a TB 40/70 jelű elemnél, míg a TB 20/30 jelű elem esetében közel azonos, vagy az Extrém – Park Kft.-nél magasabb egységár szerepel. A beruházás legnagyobb értékét képviselő tételek esetében tehát nem mutatható ki olyan árletörés, amely a teljesíthetőség kétségét megalapozná.

Ajánlatkérő nem vitatja, hogy egyes kisebb értékű tételek esetében jelentősebb eltérés mutatható ki, azonban a Kbt. 72. § (1) bekezdése alapján az aránytalanul alacsony ár vizsgálata nem egyes kiragadott tételek, hanem az ajánlat egészének és a szerződés teljesíthetőségének értékelését kívánja meg, figyelemmel arra, hogy átalánydíjas szerződésről beszélünk. A részletes költségvetések összehasonlítása alapján Ajánlatkérő nem állapított meg olyan általános vagy rendszerszintű alulárazottságot, amely objektíve kétségesse tenné a szerződés teljesítését.

A kérelmező jelen kérelmében az irtás-, föld- és sziklamunka munkanemre hivatkozik, azonban e munkanem önmagában nem alkalmas annak igazolására, hogy az ajánlat egésze aránytalanul alacsony lenne. A részletes költségvetés vizsgálata éppen azt támasztja alá, hogy az Extreme-Park Környezetépítő Kft. ajánlati ára nem általános alulárazás eredménye, hanem az egyes költségelemek eltérő árazásából következik, miközben több jelentős értékű munkanem esetében az ajánlattevő magasabb egységárakat alkalmazott, mint a kérelmező.

Mindezek alapján Ajánlatkérő egyedi szakmai mérlegelése a részletes költségvetések tételes összehasonlításán, az ajánlati ár szerkezetének vizsgálatán, valamint a beruházás meghatározó értékű munkarészeinek egységár-elemzésén alapult. E mérlegelés eredményeként Ajánlatkérő arra a következtetésre jutott, hogy az Extreme-Park Környezetépítő Kft. ajánlata nem vet fel olyan objektív körülményt, amely a Kbt. 72. § (1) bekezdése szerinti árindokolás bekérését indokoltá tette volna.

A fentiek mellett Ajánlatkérő fontosnak tartja kiemelni, hogy bár a jelen előzetes vitarendezési kérelemben foglaltakra érdemben reagál, a Kérelmező jelen kérelmi eleme elkésettnek minősül. A Kérelmező kizárólag arra hivatkozik, hogy Ajánlatkérő megsértette a Kbt. 72. § (1) bekezdését azzal, hogy az Extreme-Park Környezetépítő Kft. vonatkozásában nem rendelt el árindokolást. A Kérelmező ugyanakkor nem vitatta az Extreme-Park Környezetépítő Kft. ajánlatának érvényességét, illetve nem az összegezésben foglalt érvényességi döntést támadja, hanem kizárólag egy, az ajánlatok bírálata során korábban meghozott eljárási cselekmény elmaradását kifogásolja.

Erre tekintettel a Kérelmező által megjelölt jogszabálysértés nem az összegezés megküldésével következett be, hanem – a Kérelmező álláspontja szerint – már akkor, amikor Ajánlatkérő az Extreme-Park Környezetépítő Kft. tekintetében nem rendelt el árindokolást. A kifogásolt eljárási cselekmény tehát legkésőbb az Ajánlatkérő által 2026. június 26. napján elrendelt árindokoláskérés időpontjában ismert volt, így az ezzel kapcsolatos előzetes vitarendezési és jogorvoslati határidő ettől az időponttól kezdődően nyílt meg.

Mivel a Kérelmező a kifogását csak ezt követően, az összegezés megküldését követően terjesztette elő, olyan eljárási cselekményt támad, amely tekintetében az előzetes vitarendezés kezdeményezésére nyitva álló határidő már eltelt. Ennek megfelelően a jelen kérelmi elem tekintetében az előzetes vitarendezés, illetve az arra alapított jogorvoslat kezdeményezésére nyitva álló határidő eredménytelenül eltelt.

Fentiekre tekintettel az előzetes vitarendezési kérelmet elutasítjuk.

Bábolna, 2026. augusztus 5.



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