

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

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. Az 1. kérelmi elemmel kapcsolatban ajánlatkérő a Kbt. 80. § (4) bekezdés szerinti eljárási cselekményt nevesített, így jelen vitarendezési válasz csak a 2. kérelmi elemre fókuszál.

Vitarendezési kérelem tartalma:

Az iratbetekintés során betekintést nyertünk a következő dokumentumokba:

- 1.) *Tak Terra Kft, Magyarország 2541 Lábatlan, Bajcsy Zsilinszky Utca 1337/1 28964557211*
 - *árzott 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 árzott költségvetését azonban az 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.*
 - *árzott 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 árzott 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 kérelemben 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 – árzott költségvetésben nem rögzített – esetlegesen kedvező feltételeit, különös tekintettel a beszerzési lehetőségekre, azok feltételeire.

- Ajánlattevők mutassák be az élőmunka-ráfordítás alapján kalkulált költségeket (élőmunkaerő létszáma, szakmák és képzettség szerinti megoszlása, kalkulált kivitelezési óraszámok vonatkozásában

tételesen bemutatva), beleértve az ajánlattevőket az előmunka 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 előmunkaerő – 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 indoklásában 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, indoklás 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 érvénytelenné.

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 érvénytelenre 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 árindokolás 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.*

Az előzetes vitarendezési kérelemre az ajánlatkérő az alábbi választ adja:

Ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelem 2. kérelmi elemét **elutasítja**.

Indoklásként az alábbiakat kívánjuk előadni:

A kérelmező alaptalanul állítja, hogy az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 72. § (1) bekezdését azzal, hogy az Extreme-Park Környezetépítő Kft. tekintetében nem rendelt el árindokolást.

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 indokoltta 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 eltérésekből 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 árándokolást 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 fogantatosítani.

Bábolna, 2026. július 30.



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