

VÉGSŐ BÍRÁLATI JEGYZŐKÖNYV

„Csapadékvíz elvezető rendszer felújítás -TOP_PLUSZ”

A bírálóbizottsági ülés

- helyszíne: Bábolna Város Önkormányzata

Jelen vannak a Bírálóbizottság alábbi tagjai:

- Kovács Katalin
- Sáfrán József
- dr. Koppándi Dániel

I./ Az előzmények ismertetése:

A Bábolna Város Önkormányzata (2943 Bábolna, Jókai Mór utca 12.) ajánlatkérő 2026. május 22-én a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Kbt.) a 112. § (1) bekezdés b) pont alapján nyílt közbeszerzési eljárást indított „Csapadékvíz elvezető rendszer felújítás -TOP_PLUSZ” elnevezéssel.

A 2026.06.11 napján 11:00 órai ajánlattételi határidőig 7 darab ajánlat érkezett be.

Ajánlattevő rövid neve	1. Teljes nettó vállalkozói díj (a teljes építési beruházásra vonatkozó, - általános forgalmi adó nélkül számított - vállalkozói díj HUF-ban kifejezve)	2. Az M/1. alk. köv. bemutatott szakember vízgazdálkodási építmények kivitelezése szakterületen szerzett többlet szakmai gyakorlata (hónapokban, min. 0 - max. 36 hónap)	3. Többlet jótállási idő (a vállalt többlet jótállási idő hónapokban kifejezve, 36 hónap + min 0, max. 24 hónap)
Tak Terra Kft	30 663 418	36	24
Extreme-Park Környezetépítő Kft	32 888 548	36	24
Benerit Bau Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság	38 346 074	36	24
KULTÚRMÉRNÖK Építőipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság	38 746 445	36	24
Vértesszőlő Építő és Szolgáltató Kft.	42 412 290	36	24
SWIETELSKY Építő Korlátolt Felelősségű Társaság	44 618 660	36	24
BÉTA-TIPP Építőipari, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	47 975 036	36	24

II./ Ajánlatkérő a beérkezett dokumentumokat a dokumentáció II. 6.) fejezetében, valamint a Kbt. 81. § (5) bekezdése alapján értékelte az alábbiak szerint:

1.) Ajánlatkérő megvizsgálta a benyújtott ajánlatokban foglalt elsősorban az értékelési részszempontokra adott ajánlatkérő megajánlásokat alátámasztó dokumentumokat a Kbt. 71. §-a szerinti hiánypótlási felhívást (1. sz. hiánypótlási felhívás) rendelt el az alábbi ajánlattevők vonatkozásában:

Hiánypótlási felhívással érintett ajánlattevők:

- Tak Terra Kft
- Extreme-Park Környezetépítő Kft

A hiánypótlás és számítási hiba javítás határideje 2026. július 2. 11.00 óra volt.

A hiánypótlási felhívásban foglaltaknak mindkét ajánlattevő megfelelően eleget tett.

2.) Ajánlatkérő a fentiek mellett megvizsgálta a benyújtott ajánlatokban foglalt értékelési részszerzőpontokra adott ajánlatkérő megajánlásokat alátámasztó dokumentumokat a Kbt. 72. §-a szerinti árindoklás kérés (1. sz. árindoklás kérés) rendelt el a Tak Terra Kft. ajánlattevő vonatkozásában.

Az árindoklás kérés határideje 2026. július 2. 11.00 óra volt.

Az árindoklás kérésben foglaltaknak ajánlattevő eleget tett.

3.) Ajánlatkérő az árindoklásban foglaltakra tekintettel további tisztázást, kiegészítő árindoklást rendelt el a Kbt. 72. § (3) bekezdés alapján (kiegészítő árindoklás kérés) a Tak Terra Kft. ajánlattevő vonatkozásában.

Az árindoklás kérés határideje 2026. július 9. 11.00 óra volt.

Az árindoklás kérésben foglaltaknak ajánlattevő megfelelően eleget tett.

4.) Ajánlatkérő ezt követően felállította az ajánlattevők sorrendjét a Kbt. 81. § (5) bekezdés alapján:

Ajánlattevő rövid neve	1. Teljes nettó vállalkozói díj (a teljes építési beruházásra vonatkozó, - általános forgalmi adó nélkül számított - vállalkozói díj HUF-ban kifejezve)	2. Az M/1. alk. köv. bemutatott szakember vízgazdálkodási építmények kivitelezése szakterületen szerzett többlet szakmai gyakorlata (hónapokban, min. 0 - max. 36 hónap)	3. Többlet jótállási idő (a vállalt többlet jótállási idő hónapokban kifejezve, 36 hónap + min 0, max. 24 hónap)	Pontszám
------------------------	---	--	--	----------

	7000,0	1500	1500	10000,0
Tak Terra Kft	100	100	100	
Súlyszám	70	15	15	

	6 526,40	1500	1500	9 526,40
Extreme-Park Környezetépítő Kft	93,23	100	100	
Súlyszám	70	15	15	

	5 597,54	1500	1500	8 597,54
Benerit Bau Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság	79,96	100	100	
Súlyszám	70	15	15	

	5 539,70	1500	1500	8 539,70
KULTÚRMERNÖK Építőipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság	79,13	100	100	
Súlyszám	70	15	15	

	5 060,88	1500	1500	8 060,88
Vértes-Út Építő és Szolgáltató Kft.	72,29	100	100	
Súlyszám	70	15	15	

	4 810,63	1500	1500	7 810,63
SWIETELSKY Építő Korlátolt Felelősségű Társaság	68,72	100	100	
Súlyszám	70	15	15	

	4 474,07	1500	1500	7 474,07
BÉTA-TIPP Építőipari, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	63,91	100	100	
Súlyszám	70	15	15	

Megállapítható, hogy a legjobb ár-érték arányt megjelenítő érvényes ajánlatot a **Tak Terra Kft** nyújtotta be. Ajánlatkérő ezt követően a **Tak Terra Kft** vonatkozásában végzi el a részletes bírálatot.

5.) A részletes vizsgálat során megállapítást nyert, hogy ajánlattevő a korábbi eljárási cselekmények keretében minden szükséges hiányosságot pótolta, így ajánlata teljes, további eljárási cselekményt nem igényel.

III. Bírálóbizottság 2026. július 9. napján az alábbi döntési javaslatot terjesztett a Döntéshozó felé:

1.) A Bírálóbizottság javasolja, hogy Döntéshozó a tárgyi közbeszerzési eljárást nyilvánítsa **eredményesnek**.

2.) A Bírálóbizottság javasolja, hogy Döntéshozó a **Tak Terra Kft. és Extreme-Park Környezetépítő Kft. ajánlattevő** által benyújtott ajánlatát nyilvánítsa **érvényesnek**, tekintettel arra, hogy az megfelel a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek, továbbá ajánlattevő a kizáró okokkal kapcsolatban megbízhatóságát megfelelően igazolta, valamint az előírt alkalmassági követelményeknek való megfelelését a felhívásban meghatározott módon, annak megfelelően igazolták.

3.) A Benerit Bau Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, KULTÚRMÉRNÖK Építőipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság, Vértesszentmária Építő és Szolgáltató Kft., SWIETELSKY Építő Korlátolt Felelősségű Társaság és a BÉTA-TIPP Építőipari, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. ajánlatát a Kbt. 81. § (5) bekezdés alapján el nem bíralt ajánlattevőként kérjük kihirdetni.

4.) A Bírálóbizottság javasolja, hogy Döntéshozó a **Tak Terra Kft.** a tárgyi közbeszerzési eljárás nyertesének nevezze meg, figyelemmel arra, hogy ajánlattevő nyújtotta be a legjobb-ár érték arányt tartalmazó ajánlatot.

IV. Az eljárás lezárását követő cselekmények

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, melyben a kérelmi elemet elutasította.

Az 1. kérelmi elem vonatkozásában ajánlatkérő a Kbt. 80. § (4) bekezdés szerinti kiegészítő árándoklás kérést rendelt el. Ezzel kapcsolatban 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.

A vitarendezést Kérelmező által hivatkozottakat felülvizsgálva ajánlatkérőnek meg kellett vizsgálnia, hogy a Kbt. 80. § (4) bekezdés szerinti kiegészítő árándoklás során volt-e lehetősége a rezsióradíj vonatkozásában további tisztázásra.

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

Ajánlattevők mutassák be, hogy ajánlatukban milyen összegű rezsiorádjával számoltak, és a rezsiorádj kiszámításakor egyes – a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény meghatározottak szerint az építőipari minimális rezsiorádj 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 rezsiorádj költségkimutatást, hanem ajánlattevő „szabad” bemutatására bízta azt, milyen költségelemeket kíván a rezsiorádj részévé tenni. Ajánlattevő az árindoklása során bemutatta milyen költségelemekkel tervezett azonban az ahhoz rezsiorádjra vetített összegeit nem adta meg. Ajánlattevő az árindoklásában bemutatta, hogy milyen összegű rezsiorádjával kalkulált. Bemutatta továbbá, hogy milyen költségelemekkel és tartalommal kalkulált a rezsiorádj kapcsán, bemutatta továbbá a számítás alapelveit is. Szintén levezette, hogy a rezsiorádj 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 rezsiorádj költségelemre vonatkozóan) kitért az egyéb rezsiorádj elemét képező tételek összegére is (lásd 11. fejezet) a teljes ajánlati árra vetítve. Figyelemmel azonban az előzetes vitarendezési kérelemben foglalt észrevételekre is, a rezsiorádj elemeit képező költségeket a rezsiorádj 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, Ugy 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 indoklás 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. rezsiorádj összegét, 2. rezsiorádj elemeit és 3. rezsiorádj 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 indoklás-kérés 1.) pontját és az arra adott választ a bírálat során nem vette 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 adott.

Indoklásként az alábbiakat rögzítette:

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

- a jótállás költsége kiegészítő árindoklás 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 árindoklások 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 árindoklás tartalmát és szerkezetét és megállapította, hogy a rezsióradíjat képező költségelemek összege nem került bemutatásra. Ajánlatkérő árindoklás 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. árindoklásának 5.2.1 és 10.4 pontjaiban mutatott be költségelemeket, de azokhoz nem rendelt összeget. Az árindoklásban több költségelem vonatkozásában (pl.: munkaruha, védőeszköz, munkavédelem, munkairányítás, telephely, biztosítás, kis értékű eszköz) egyáltalán nem fedezhető fel összeg, így megállapítható, hogy az árindoklás 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 Tak Terra Kft. ajánlatát a Kbt. 72. § (3) bekezdésére tekintettel a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja alapján érvénytelennek minősíti.

V. Fedezet viszonya a legkedvezőbb ajánlathoz

Az eljárás megindítását megelőzően ajánlatkérő a rendelkezésre álló fedezet összegét az alábbiak szerint rögzítette: nettó 46 880 202,- Ft.

Figyelemmel arra, hogy az eredeti nyertes ajánlati ár érvénytelenségét követő legkedvezőbb ajánlat (Extreme Park Kft.) nettó 32 888 548,- Ft, míg a rendelkezésre álló anyagi fedezet összege nettó 46 880 202,- Ft, így a fedezet rendelkezésre áll a nyertes ajánlat erejéig.

A fentiek mellett, figyelemmel arra, hogy a legkedvezőbb ajánlati ár a közbeszerzési eljárás költségellenőrzött becsült értékét nem éri el (nettó 46 880 202,- Ft), így a Magyarország 2025. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2024. évi LXXIV. törvény 253. § (5) bekezdése alapján a szerződés hatálybalépéséhez a nyertes ajánlati költségvetés költségellenőrzése nem szükséges:

(5) Ha a (4) bekezdésben meghatározott építési beruházásra vonatkozó beszerzési vagy közbeszerzési eljárásban érkezett legkedvezőbb érvényes ajánlat nem haladja meg a becsült érték vonatkozásában a miniszter költségellenőrzését tartalmazó véleményének megfelelő becsült értéket, a kivitelezésre vonatkozó szerződés hatálybalépésére a (3) bekezdésben meghatározott költségellenőrzés nélkül is sor kerülhet.

VI. Bírálóbizottság az alábbi döntési javaslatot terjeszti a Döntéshozó felé a vitarendezéseket követően:

- 1.) A Bírálóbizottság javasolja, hogy Döntéshozó a tárgyi közbeszerzési eljárást nyilvánítsa **eredményesnek**.
- 2.) A Bírálóbizottság javasolja, hogy Döntéshozó az **Extreme-Park Környezetépítő Kft. ajánlattevő** által benyújtott ajánlatát nyilvánítsa **érvényesnek**, tekintettel arra, hogy az megfelel a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek, továbbá ajánlattevő a kizáró okokkal kapcsolatban megbízhatóságát megfelelően igazolta, valamint az előírt alkalmassági követelményeknek való megfelelését a felhívásban meghatározott módon, annak megfelelően igazolták.
- 3.) A Benerit Bau Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, KULTÚRMÉRNÖK Építőipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság, Vértesszőlős Építő és Szolgáltató Kft., SWIETELSKY Építő Korlátolt Felelősségű Társaság és a BÉTA-TIPP Építőipari, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. ajánlatát a Kbt. 81. § (5) bekezdés alapján el nem bíralt ajánlattevőként kérjük kihirdetni.
- 4.) A Bírálóbizottság javasolja, hogy a Tak Terra Kft. ajánlatát nyilvánítsa érvénytelenné a Kbt. 72. § (3) bekezdésre tekintettel a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja alapján, az alábbiakra tekintettel:

Ajánlatkérő megvizsgálta az eredeti árindoklás tartalmát és szerkezetét és megállapította, hogy a rezsióradíjat képező költségelemek összege nem került bemutatásra. Ajánlatkérő árindoklás 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. árindoklásának 5.2.1 és 10.4 pontjaiban mutatott be költségelemeket, de azokhoz nem rendelt összeget. Az árindoklásban több költségelem vonatkozásában (pl.: munkaruha, védőeszköz, munkavédelem, munkairányítás, telephely, biztosítás, kis értékű eszköz) egyáltalán nem fedezhető fel összeg, így megállapítható, hogy az árindoklás 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 Tak Terra Kft. ajánlatát a Kbt. 72. § (3) bekezdésére tekintettel a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja alapján érvénytelennek minősíti.

- 5.) A Bírálóbizottság javasolja, hogy Döntéshozó a **Extreme-Park Környezetépítő Kft.** a tárgyi közbeszerzési eljárás nyertesének nevezze meg, figyelemmel arra, hogy ajánlattevő nyújtotta be a legjobb-ár érték arányt tartalmazó ajánlatot.

Fentiek alapján kérjük Tisztelt Döntéshozót, hogy szíveskedjen a fenti ajánlattevőket a közbeszerzési eljárás nyertes ajánlattevőjeként jóváhagyni, és velük a szerződéskötést engedélyezni.

A jegyzőkönyv lezárva: 2026. augusztus 5. 12:00 óra

Összeférhetlenségi követelményeknek való megfelelés ismételt ellenőrzése:
A Bizottság az összeférhetlenségi követelményeknek megfelel a bírálati szakaszban, valamint a döntés előkészítése során. A bíráló bizottság tagjai egyenként jelen jegyzőkönyv aláírásával kijelentik, hogy nem állnak a bírálat során sem a Kbt. által meghatározott összeférhetlenségi szabályok hatálya alatt.



Kovács Katalin



Sáfrán József



Dr. Koppándi Dániel

