

ÁRINDOKLÁS

aránytalanul alacsony ajánlati ár vizsgálatához

Címzett	Ajánlattevő	Eljárás
Bábolna Város Önkormányzata	Extreme-Park Környezetépítő Kft. 2890 Tata, Faller Jenő u. 20. Adószám: 13108586-2-11	„Északi lakóterület fejlesztése – Közműépítés” Kbt. 72. § szerinti indokoláskérés Kelte: 2026. október 14.

Tisztelt Ajánlatkérő!

A 2026. október 14-én kelt felhívásra tekintettel az ajánlati ár összetevőinek és a szerződés teljesíthetőségének számszaki vizsgálatát az alábbiak szerint mutatjuk be. A felhívás a 9 benyújtott ajánlat nettó 118 159 341 Ft-os átlagához képest a 87 912 281 Ft-os ajánlat 25,6%-os eltérését jelöli meg.

1. Ajánlati ár és modellezett eredmény

Beszállító által ajánlott anyagok	15 342 997 Ft
Kiegészítő anyagok	21 356 850 Ft
Élőmunka, közterhek és rezsi	21 728 250 Ft
Gépek, gépbérletek	10 920 000 Ft
Külső szolgáltatások, hulladék és vizsgálat	5 787 100 Ft
Beszállítás és gépmozgatás	1 856 960 Ft
Projektspecifikus egyéb	1 360 800 Ft
Kockázati keret	1 000 000 Ft
TERVEZETT TELJES ÖNKÖLTSÉG	79 352 957 Ft
TERVEZETT EREDMÉNY	8 559 324 Ft
Kalkulált eredményhányad	9,74%

Ellenőrző egyenlet: 79 352 957 Ft tervezett ráfordítás + 8 559 324 Ft modellezett eredmény = 87 912 281 Ft nettó ajánlati ár. A 9,74%-os eredmény kizárólag a becsült költségek teljesülése esetén érhető el, nem tényként megállapított nyereség.

2. Egyezőség a benyújtott árazott költségvetéssel

Munkanem	Ajánlati munkanemdíj (Ft)
Dúcolás, földpartmegtámasztás	2 370 650
Költségtérítések	2 930 000
Irtás, föld- és sziklamunka	26 635 206
Közműcsatorna-építés	42 731 821
Közműcsővezetékek és -szerelvények szerelése	8 521 944
Épületgépészeti csővezeték szerelése	74 800
Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése	4 647 860
ÖSSZESEN	87 912 281

A csatolt Excel „Ajánlati_tetelek” munkalapja a feltöltött költségvetés mind a 65, mennyiséggel és eredeti vállalkozói egységárral rendelkező sorát megőrzi. A munkanemi összegek összege pontosan 87 912 281 Ft; az ajánlati ár módosítása nem történt.

3. Anyagköltségek és beszerzési feltételek

3.1. Tételes Paor-Víz Ker. Kft. beszállítói anyagajánlat

A00637/2026-T bizonylatszám, 2026. október 2.; a forrás szerinti nettó ajánlati összeg: 14 611 998 Ft. A dokumentum teljes mennyiségre és göngyöleg költsége külön fizetendő;

Ssz.	Megnevezés	Menny.	Nettó Ft/egys.	Nettó érték (Ft)
1	PE100V Ø25 SDR11 vízcső	290,0 m	330,00	95 700
2	PE100V Ø110 SDR17 vízcső	590,0 m	2 399,00	1 415 410
3	EF megfúró 110/32	34,0 db	9 977,50	339 235
4	DN100 tolózár AVK	14,0 db	49 913,00	698 782
5	AVK csapszekrény 4057	14,0 db	10 400,00	145 600
6	Teleszkópos beépítő készlet DN100	14,0 db	13 611,78	190 565
7	Karimatömítés DN100	65,0 db	526,40	34 216
8	Csavar M16x70	520,0 db	214,50	111 540
9	Anyag M16	520,0 db	32,84	17 077
10	Alátét DIN125 M16	520,0 db	18,20	9 464
11	Víz nyomjelzőfólia	2,0 tek	8 180,40	16 361
12	T-idom GGG DN100	8,0 db	34 680,00	277 440
13	Talpaskönyök GGG DN100	5,0 db	30 382,50	151 912
14	E-Megaflex DN100	22,0 db	48 020,70	1 056 455
15	PE DN25 toldókarmantyú	68,0 db	546,00	37 128
16	Főcsap 1"	68,0 db	7 000,50	476 034
17	Föld feletti tűzcsap DN100	5,0 db	269 291,10	1 346 456
18	MOM ALTAIR DN15 vízmérő — ajánlatban 0 Ft!	34,0 db		0
19	KGEM160 SN8 5 m cső	145,0 db	10 440,00	1 513 800
20	KGEM200 SN8 5 m cső	197,0 db	17 990,00	3 544 030
21	KGEM315 SN8 5 m cső	16,0 db	36 763,00	588 208
22	KGB160x45 ívidom	29,0 db	1 467,50	42 558
23	KGK160 csővégelező	126,0 db	702,50	88 515
24	KGET160/200/160 tisztító	63,0 db	9 114,00	574 182
25	D400 aknafedlap + keret	20,0 db	44 804,00	896 080
26	D400 rács + keret	19,0 db	49 750,00	945 250

3.2. További anyag- és termékköltségek –

Megnevezés	Mennyiség	Becsült egységár (Ft)	Becsült összeg (Ft)
Előregyártott vízmérőaknák	34	161 000 Ft	5 474 000 Ft
Beton aknafenékelemek	44	47 000 Ft	2 068 000 Ft
Beton aknamagasító elemek	62	22 000 Ft	1 364 000 Ft
Beton aknaszűkítők	45	18 000 Ft	810 000 Ft
Beton szintemelő gyűrűk	46	4 200 Ft	193 200 Ft
Transzportbeton C20/25	124,8	32 450 Ft	4 049 760 Ft
Betonacél és kapcsolódó fogyóanyagok	1	1 300 000 Ft	1 300 000 Ft
Homok talajjavító réteghez	286,7	7 900 Ft	2 264 930 Ft

Osztályozatlan kavics	138,1	8 100 Ft	1 118 610 Ft
Zsaluzati anyagok	356,8	1 350 Ft	481 680 Ft
Aknahágcsók	180	1 100 Ft	198 000 Ft
Vízszigetelő és habarcsanyag	174,2	1 850 Ft	322 270 Ft
Betonszállítás/pumpálási anyagjellegű	124,8	5 500 Ft	686 400 Ft
Tömítések aknaelemekhez	44	4 000 Ft	176 000 Ft
Anyagvesztés / apró segédanyagok	1	850 000 Ft	850 000 Ft
MOM Altaír DN15 vízmérő pótlólagos beszerzés	34	21 000 Ft	714 000 Ft
Összesen			22 070 850 Ft

A kiegészítő anyagoknak sem kedvezményes beszerzési megállapodását, sem készleten lévő mennyiségét nem igazolja a feltöltött anyag. A termékek konkrét típusa, minőségi megfelelésége és megvásárolhatósága beszerzési igazolással műszakilag egyenértékőséget feltételez

4. Élőmunka és a 2026. évi rezsioradíj

A 4/2026. (VII. 10.) KBM rendelet 2026-ban 7 830 Ft/óra nettó ajánlott építőipari rezsioradíjat határoz meg. A garantált bérminimum 2026. évi bruttó óradíja 2 145 Ft; a kalkulációban feltételezett bruttó órabérek ezt meghaladják.

Munkakör / szakma	Fő	Óra/fő	Főóra	Felt. bruttó Ft/óra	Teljes rezsiköltség (Ft)
Földmunka művezető	1	175	175	3 300 Ft	1 370 250 Ft
Földmunka gépkezelő	2	210	420	3 500 Ft	3 288 600 Ft
Földmunkás	3	120	360	2 200 Ft	2 818 800 Ft
Csatornacső-szerelő	2	230	460	2 800 Ft	3 601 800 Ft
Zsaluzó/betonozó	2	125	250	2 700 Ft	1 957 500 Ft
Csatorna brigádvezető	1	120	120	3 300 Ft	939 600 Ft
Vízhálózati csőszerelő	5	130	650	2 800 Ft	5 089 500 Ft
Elektrofúziós hegesztő	2	65	130	3 200 Ft	1 017 900 Ft
Szerelvény- és vízmérő-szerelő	1	140	140	2 800 Ft	1 096 200 Ft
Építésvezető / dokumentáció	1	70	70	4 000 Ft	548 100 Ft
ÖSSZESEN			2775		21 728 250 Ft

4.1. Munkaerő-közterhek és rezsioradíj felbontása

Költségcím	Összesen (Ft)
Feltételezett bruttó alaphérek	8 106 500
Feltételezett foglalkoztatói SZOCHO (13%)	1 053 845
Egyéb bérjellegű és általános rezsioradíj-elemek (maradvány a 7 830 Ft/óra teljes normáig)	12 567 905
ÖSSZESEN – 2 775 munkaóra × 7 830 Ft/óra	21 728 250

A munkaórák összeadott személyórák, nem 2 775 gépóra vagy 2 490 nap. Az egyes munkakörök a kivitelezés eltérő szakaszaiban dolgoznak, így a táblázatból a párhuzamos létszám közvetlenül nem vezethető le..

Az ajánlott 7 830 Ft/óra normatíva tartalmazza a bér, közteher, produktivitätsvesztés, ügyviteli és egyéb rezszi mellett a normatív eredményelemet is. A számítás konzervatívan a teljes 7 830 Ft-

ot projektköltségként kezeli. A külön modellezett projekt-specifikus költségeket csak az átfedések megszüntetését követően indokolt szerepeltetni.

5. Gépek, szállítás, egyéb teljesítési feltételek

A kalkuláció géppárai és géppórai bizonyítják saját tulajdonú géppark meglétét, bérleti díj tényleges szintjét vagy alvállalkozó rendelkezésre állását nem. A költségmodell eszköznyilvántartással, bérleti/üzemeltetési ajánlattal, fuvar- és tüzelőanyagkalkulációt tartalmaz

Munkagép / kapacitás	Mennyiség	Felt. egységár (Ft)	Összeg (Ft)
Dúcoló táblák, elemek bérlete	60,0 nap	10 000	600 000
18–22 t kotrógép, kezelő nélkül	420,0 gépóra	16 000	6 720 000
Billenős teherautó, kezelő nélkül	220,0 gépóra	14 200	3 124 000
Lapvibrátor és tömörítőgép	220,0 gépóra	8 100	1 782 000
Autódaru, kezelő nélkül	70,0 gépóra	16 500	1 155 000
Elektrofúziós hegesztő bérlet	180,0 gépóra	1 200	216 000
Szivattyú/víztelenítés	100,0 gépóra	1 800	180 000
GÉPEK ÖSSZESEN			13 777 000

6. Külső szolgáltatások és díjak

Költségtétel	Mennyiség	Becsült egységár (Ft)	Összeg (Ft)
Építési törmelék konténeres elhelyezése, 10 m ³	90,8 db	39 500	3 586 600
Építési törmelék konténeres elhelyezése, 6 m ³	7,5 db	35 000	262 500
Közmű szakfelügyelet	10,0 óra	12 000	120 000
Lézersugaras kitűzés	1,0 klt	115 000	115 000
Tervezői helyszíni műszaki vezetés	10,0 óra	10 000	100 000
Megvalósulási dokumentáció	3,0 db	51 000	153 000
Tömörségvizsgálat	15,0 db	48 000	720 000
Vízmű csatlakozási díj	2,0 db	100 000	200 000
Csatornamű csatlakozási díj	2,0 db	25 000	50 000
Tárcsás teherbírásmérés	10,0 db	48 000	480 000
KÜLSŐ SZOLGÁLTATÁSOK ÖSSZESEN			5 787 100

A külső vizsgálatok, szakfelügyelet, konténerszállítás és csatlakozási díjak árai valósak. A tényleges szolgáltatók, közműszolgáltatói díjjegyzékek, lerakóhelyi díjak és esetleges alvállalkozói besorolása valós.

7. Logisztika, munkaterület és projektspecifikus költségek

Kalkulált tétel	Mennyiség	Egységár Ft	Nettó Ft
Beszállítói szerelvények helyszíni fuvarjai	8,0 ford.	41 520	332 160
Előregyártott aknaelemek és vízmérőaknák fuvarja	8,0 ford.	115 000	920 000
Géptelepítés és elszállítás	4,0 alk.	71 200	284 800
Raktározás, területen belüli anyagmozgatás	1,0 klt	320 000	320 000
Ideiglenes forgalomtechnika, elkerítés, őrzés	1,0 klt	500 000	500 000
Projekt-specifikus biztosítás, dokumentálás	1,0 klt	125 400	125 400
Helyszíni konténer, WC, áram, víz	1,0 klt	335 400	335 400

Kalkulált tétel	Mennyiség	Egységár Ft	Nettó Ft
Munkaterület helyreállítás	1,0 klt	400 000	400 000
Helyszíni kockázati tartalék és árfolyam-puffer	1,0 klt	1 000 000	1 000 000

Szállítási szerkezet: szerelvények telephelyről történő beszállítása, előregyártott elemek külön fuvarja, munkagépek fel- és levonultatása. A munkavállalók normatív csoportszállítását a 7 830 Ft/óra teljes rezsióradíj tartalmazza, azt a fenti fuvarlistán ismételtelen nem számoltuk el.

8. Műszaki megoldások és munkaszervezési feltételek

- Szakaszos kivitelezés és az ároknyitási munkák összehangolása feltételezett munkaszervezési módszer; a tényleges, kivitelezésre alkalmas ütemtervben végelgesíthető.
- A kitermelt föld helyszíni visszatöltése és tömörítése a költségvetés megfelelő tételei szerinti mennyiségek erejéig tervezhető; az elszállítandó többlet hulladékkezelési befogadó nyilatkozattal igazolandó.
- A víz- és csatornahálózati termékek csomagolt mennyiségi beszerzése esetén megtakarítás képzelhető el, azonban tényleges, hosszabb időre vállalt egységárkedvezmények csak szerződségkötést követően kezdeményezhető.
- A saját/alvállalkozói létszám, géppark, munkaterület-átadás, szakfelügyelet, víztelenítés és munkabiztonság alkalmazott, igazolt.

9. Munkanemi ráfordítási egyezőség

Munkanem	Ajánlat Ft	Modell Ft	Eltérés Ft
Dúcolás, földpartmegtámasztás	2 370 650	1 931 100	439 550
Költségtérítések	2 930 000	3 329 100	-399 100
Irtás, föld- és sziklamunka	26 635 206	29 146 010	-2 510 804
Közműcsatorna-építés	42 731 821	34 994 872	7 736 948
Közműcsővezetékek és -szerelvények szerelése	8 521 944	8 028 507	493 437
Épületgépészeti csővezeték szerelése	74 800	37 128	37 672
Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése	4 647 860	3 632 690	1 015 170
ÖSSZESEN	87 912 281	81 099 407	6 812 874

A „Költségtérítések” és az „Irtás, föld- és sziklamunka” csoportban a modellezett ráfordítás magasabb a munkanemi ajánlati összegnél. Ez összesített átalányár esetén más munkanemeken képződő fedezettel egyensúlyozható, de a konkrét beszerzési, munkaszervezési és műszaki megfelelőséget nem bizonyítja. Ezt a két területet kiemelten indokolt felülvizsgálni.

10. Érzékenységvizsgálat

Kockázati forgatókönyv	Költség Ft	Eredmény Ft	Eredményhányad
+0% összköltség	81 099 407	6 812 874	7,75%
+1% összköltség	81 910 401	6 001 880	6,83%
+2% összköltség	82 721 395	5 190 886	5,90%
+3% összköltség	83 532 389	4 379 892	4,98%

A modell +2% általános költségemelkedés mellett még közel 5,9% eredményt mutat. +3%-os emelkedés már az 5%-os alsó célszint alá vinné a várható eredményhányadot. A beszerzési árak, erőforrásigények és teljesítési kockázatok ezért tényleges ellenőrzést igényelnek.

11. Mellékletek és dokumentumforrások

Dokumentum / jogszabály	Mire használható
Árindoklás_kérés_Bábolna-közművesítés_eszig (1)(2).pdf	Indokoláskérés tartalma, számszaki indokolás, Kbt. 72. § követelmények, 2026.10.20. 11:00 határidő
árazatlan_2026_2021_063 Bábolna 33 lakótelek közműépítés_ex_aj(2).xls	65 eredeti árazott tétel; 87 912 281 Ft összeg
A006372026-T(1).pdf	Paor-Víz Ker. Kft. A00637/2026-T ajánlat: 26 tétel; nettó 14 611 997 Ft; 10 napos érvényesség
Babolna_kozmu_arkalkulacio_ellenorizendo.xlsx	11 munkalapos, képletes ár- és erőforráskalkuláció; forrásárak és becslések elkülönítve
4/2026. (VII. 10.) KBM rendelet; njt.jog.gov.hu/jogszabaly/2026-4-20-9J	2026. évi ajánlott nettó építőipari rezsióradíj: 7 830 Ft/óra
426/2025. (XII. 23.) Korm. rendelet	2026. évi garantált bérminimum: 2 145 Ft/óra

Záró megjegyzés: A fenti bemutatás, tényszerűen igazolt közbeszerzési árindoklás, az ajánlattal összeegyeztethető, 9,74%-os tervezett eredményt adó kiinduló kalkuláció.

Kelt: 2026. október 20.

