



# KÖZBESZERZÉSI HATÓSÁG KÖZBESZERZÉSI DÖNTŐBIZOTTSÁG

1026 Budapest, Riadó u. 5.

Tel.: 06-1/882-8594

Elektronikus kapcsolattartás: [kozbeszerzes.hu](http://kozbeszerzes.hu)

**Iktatószám:** D.533/21/2025.

**A tanács tagjai:** Hubáné Dr. Szabó Ágnes közbeszerzési biztos, az eljáró tanács elnöke,  
Söpke Gusztávné közbeszerzési biztos, Dr. Virágh Norbert közbeszerzési biztos

**A kérelmező:** Fépkar Építő és Karbantartó Kft.  
(Budapest, Mihálkovics utca 14.)

**A kérelmező képviselője:** Dr. Illés Levente ügyvéd  
(Budapest, Honvéd u. 40. fszt.2.)

**Az ajánlatkérő:** Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.  
(Budapest, Rózsa utca 81-83.)

**Az ajánlatkérő képviselője:** Dr. Kozma Róbert ügyvéd  
(Budapest, Záhony u. 7. Ma. ép. III. emelet)

**A közbeszerzés tárgya, értéke:** Terézváros lakás-helyiség gyorsszolgálat 2025,  
200.000.000.-Ft

**Az eljárás EKR azonosítószáma:** EKR000962892025

A Közbeszerzési Döntőbizottság (a továbbiakban: Döntőbizottság) a Közbeszerzési Hatóság nevében meghozta az alábbi

## H A T Á R O Z A T –ot.

A Döntőbizottság megállapítja, hogy az ajánlatkérő megsértette a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 69. § (1)-(2) bekezdésére tekintettel a 72. § (1) bekezdését, ezért megsemmisíti az ajánlatkérő eljárást lezáró döntését és azt követően hozott valamennyi döntését.

A Döntőbizottság az ajánlatkérővel szemben 1.500.000.- Ft, azaz egymillió-ötszáz ezer forint bírságot szab ki.

A Döntőbizottság felhívja az ajánlatkérőt, hogy a bírság összegét a határozat kézbesítésétől számított 15 napon belül a Közbeszerzési Hatóság Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01040360-00000000 számú központosított beszedési számlájára átutalással teljesítse.

A Döntőbizottság kötelezi az ajánlatkérőt, hogy a határozat kézbesítésétől számított 8 napon belül fizessen meg a kérelmező részére a 10400023-50526565-71671002 számú számlájára 300.000.-Ft, háromszáz ezer forint igazgatási szolgáltatási díjat és 300.000.-Ft, azaz háromszáz ezer forint ügyvédi munkadíjat, mint további eljárási költséget.

A Döntőbizottság felhívja a Közbeszerzési Hatóság Titkárságát, hogy a határozat kézbesítésétől számított 8 napon belül fizessen vissza a kérelmező részére 700.000.-Ft, azaz hétszáz ezer forint igazgatási szolgáltatási díjat.

A jogorvoslati eljárás során felmerült további költségeiket az ügyfelek maguk viselik.

A határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozat ellen a Fővárosi Törvényszék előtt közigazgatási per indítható, a határozat kézbesítésétől számított tizenöt napon belül. A keresetlevelet a Fővárosi Törvényszékhez címezve, de kizárólag a Döntőbizottsághoz kell elektronikus úton benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a határozat végrehajtására/közigazgatási cselekmény hatályosulására nincs halasztó hatálya.

## I N D O K O L Á S

### A jogorvoslat alapjául szolgáló tényállás

1. Az ajánlatkérő a Kbt. Harmadik rész 112. § (1) bekezdés b) pont szerinti nyílt közbeszerzési eljárást indított a bevezető részben megjelölt építési beruházás tárgyában, melynek 2025. június 10. napján feladott hirdetménye 2025. június 12. napján jelent meg a Közbeszerzési Értesítőben 9034/2025. számon.

2. Az ajánlati felhívás releváns előírásai:

II.1.4) A közbeszerzés rövid ismertetése:

Vállalkozási keretszerződés alapján az ajánlatkérő kezelésében álló lakások, helyiségek és lakóépületek karbantartása, kisjavítása, gyorsszolgálati szerelési és javítási munkálatok elvégzése.

II.2.4) A közbeszerzés mennyisége: Vállalkozási keretszerződés alapján az ajánlatkérő kezelésében álló lakások, helyiségek és lakóépületek karbantartása, kisjavítása, gyorsszolgálati szerelési és javítási munkálatok elvégzése. A munkavégzés kiterjed az adott ingatlanok külső térelhatároló szerkezeteire és a belső szerkezetekre, berendezésekre, épülettartozékokra. A munkavégzéssel érintett ingatlanok helyszínei (települések): Budapest VI. kerület közigazgatási területe, illetve a kerületen kívüli budapesti ingatlanok.

A munkavégzéssel érintett területek nagysága hozzávetőlegesen összesen lakások tekintetében: 49.695 m<sup>2</sup>; 1.042 db.

A munkavégzéssel érintett területek nagysága hozzávetőlegesen összesen helyiségek tekintetében: 86.141 m<sup>2</sup>; 891 db.

A) A várható megrendelések ismertetése (kizárólag tájékoztató jelleggel, a megrendelések száma, köre és műszaki tartalma vonatkozásában Ajánlatkérő nem vállal lehívási kötelezettséget!)

A.1) A megrendelések során várható munkanemek/feladatok:

- víz és csatorna javítási munkák,
- gáz és gázkészülékek szerelése és javítása, valamint fűtésszerelési és javítási munkálatai,
- elektromos hibaelhárítási és javítási munkák,
- klíma szerelési és javítási munkák, és
- egyéb építőipari javítási munkák

gyorsszolgálati (azonnali) hibaelhárítása a közbeszerzési dokumentumokban és annak mellékleteiben részletezettek szerint.

A.2) A keretszerződés időtartama alatt várható főbb mennyiségek (a korábbi évek tapasztalatai alapján kizárólag tájékoztató jelleggel, a megrendelések száma, köre és műszaki tartalma vonatkozásában Ajánlatkérő nem vállal lehívási kötelezettséget!)

- min. 2 db víz és csatorna javítási munkák,

- min. 3 db gáz és gázkészülékek szerelésére és javítására, vagy fűtésszerelési és javítási munkák,
- min. 2 db elektromos hibaelhárítási és javítási munkák,
- min. 5 db klíma szerelési és javítási munkák,
- min. 5 db egyéb építőipari javítási munkák.

#### B) A keretszerződés főbb feltételei

- A keretszerződés keretösszege nettó 200.000.000,- Ft.
- Ajánlatkérő a keretösszeg 70%-a erejéig vállal lehívási kötelezettséget.
- A keretszerződés időtartama 24 naptári hónap, mely időtartam alatt jogosult Ajánlatkérő egyedi megrendelés alapján felkérni a nyertes ajánlattevőt konkrét karbantartási körbe tartozó gyorsaszolgálati szerelési, javítási munkák megvalósítására, ellátására (az egyedi megrendelés teljesítési időtartama a keretszerződés időtartamán túlnyúlhat). Ajánlatkérő felhívja a figyelmet arra, hogy párhuzamosan akár 3-4 egyedi megrendeléssel érintett beruházás megvalósítása is igény lehet, illetve akár napi szinten is több megrendelés előfordulhat.
- Ajánlatkérő és a nyertes ajánlattevő az egyedi megrendelések tekintetében utólagos tételes elszámolás alapján határozzák meg a vállalkozói díjat a nyertes ajánlatban megajánlott egységárak alapulvételével.
- Ajánlatkérő rögzíti, hogy a keretszerződés terhére hat hónapot meghaladó időtartamú és egyúttal nettó 50.000.000,- Ft-ot meghaladó értékű munka megrendelésére nem fog sor kerülni.
- Ajánlatkérő a keretszerződés időtartalmát – egyoldalú nyilatkozattal – egy alkalommal 6 naptári hónap időtartamra meghosszabbíthatja.

A részletes feltételek az ajánlati dokumentációban (a szerződéstervezetben és a közbeszerzési műszaki leírásban) kerültek rögzítésre.

#### II.2.5) Értékelési szempontok:

Megnevezés	Súlyszám
Ár szempont	70
1. Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) - Ft / Súlyszám: 65	
2. Nettó kiszállási díj – Ft/alkalom / Súlyszám: 5	
Minőségi szempont	
3. Vállalt teljesítési határidő – sürgősen elvégzendő megrendelések megkezdése Budapest VI. kerület területén (min. 1 óra, max. 4 óra ajánlható meg) – óra	10
4. Vállalt teljesítési határidő – sürgősen elvégzendő megrendelések megkezdése Budapest VI. kerületén kívül (min. 1 óra, max. 6 óra ajánlható meg) – óra	10
5. Jótállás vállalt időtartama (min. 6 hónap, max. 24 hónap ajánlható meg) – naptári hónap	10

#### II.2.7) A szerződés időtartama: 24 hónap.

A szerződés meghosszabbítható, az Ajánlatkérő a keretszerződés időtartamát – egyoldalú nyilatkozattal - egy alkalommal 6 naptári hónap időtartamra meghosszabbíthatja.

#### II.2.12) Európai uniós alapokra vonatkozó információk

A közbeszerzés európai uniós alapokból finanszírozott projekttel és/vagy programmal kapcsolatos ( ) igen (x) nem, saját forrás.

#### III.1.7) Az ellenszolgáltatás teljesítésének feltételei és / vagy hivatkozás a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre:

A megajánlott szerződéses árak (ajánlati egységáraknak) tartalmaznia kell minden költséget,

adó-, vám, illeték, járulék összeget, minden ráfordítást, ami a szerződés teljesítésével kapcsolatban felmerülhet. Az ajánlatban meghatározott ellenértéken felül a szerződéstervezetben rögzített kivételekkel - más jogcímen számla nem nyújtható be, más fizetési kötelezettséget Ajánlatkérő nem vállal.

III.2.2) A szerződés teljesítésével kapcsolatos feltételeket:

Jogsabályi különleges feltételek:

- a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény;
- az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet;
- az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet.

VI.3.9) További információk:

2) Ajánlattevőnek (AT) ajánlatában be szükséges nyújtania továbbá

- az ártáblázatot kitöltve az 1. számú értékelési szempontra tett megajánlás(ok) vonatkozásában;
- nyilatkozatát a szerződéskötési feltételek vállalásáról.

11) Ajánlatkérő közbeszerzési eljárása nem tartozik a 235/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet, különösen annak 13. § (1) bekezdése hatálya alá:

- a tárgyi eljárás nem új épületek tervezésére vagy kivitelezésére, vagy tervezésre és kivitelezésre együttesen irányul;
- a tárgyi eljárás nem az uniós értékhatárt elérő értékű közbeszerzés, ezért nem irányadó a tárgyi eljárásra a meglévő épületeket érintő építési tevékenység tervezésére vagy kivitelezésére, vagy tervezésre és kivitelezésre együttesen irányuló közbeszerzési eljárásokat érintő kötelezettség.

3. A közbeszerzési dokumentumok között szerepelt az Ajánlattételi dokumentáció, mely az alábbiakat rögzítette:

## I. KIEGÉSZÍTÉS AZ ELJÁRÁST MEGINDÍTÓ FELHÍVÁSHOZ

### I.1. ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK [FELHÍVÁS II.2.5) PONTJA]

1) Ár szempont – Megnevezés: Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) - Ft

Ajánlattevők a keretszerződés terhére lehívással érintett munkák egységárait ajánlhatják meg a közbeszerzési dokumentumok részét képező ártáblázat alapulvételével. Ajánlatkérő az értékelési szempont keretében az ártáblázat „Záradék” munkalapjának „C25” során – az ártáblázat által automatikusan számolt – teljes összeget fogja értékelni az alábbiakban rögzített fordított arányosítás módszerével.

Ajánlattevők felelőssége a közbeszerzési műszaki leírás részét képező árazatlan költségvetés teljeskörű áttekintése, ennek megfelelően pedig a teljeskörűen költségelt, árazott költségvetés benyújtása az 1. sz. értékelési részszerződések szerinti megajánlás alátámasztásául.

Az anyag és díj egységárakat az eredeti költségvetési helyen kell szerepeltetni, az egyes tételeknél költségelni kell minden olyan körülményt, mellékmunkát, illetve anyagot, mely nélkül az adott munka nem valósítható meg (e körben Ajánlatkérő külön felhívja a figyelmet a szerződéstervezet rendelkezéseire is!).

Ajánlattevők az árazatlan költségvetésben általuk észlelt képletezési hibá(ka)t jogosultak javítani (azonban a módosítás kizárólag a képletezés javítására/pótlására irányulhat, a tételek bármelyikének tartalmi /pl. tétel leírás, mennyiség, mennyiségi egység/ módosítása nem megengedett). Amennyiben az ajánlattevők úgy ítélik meg, hogy valamely, a rendeltetészerű és biztonságos használathoz szükséges tételt nem (vagy nem a megfelelő mennyiségben) tartalmaz az árazatlan költségvetés, úgy kötelesek azt a Kbt.-ben megállapított határidőn belül kiegészítő tájékoztatás-kérés keretében jelezni az ajánlatkérőnek. Az ajánlatok

összehasonlíthatósága érdekében a kiadott költségvetés módosítására kizárólag az Ajánlatkérő jogosult.

2) Ár szempont - Megnevezés: Nettó kiszállási díj – Ft/alkalom

Ajánlattevők a szolgáltatás részét kiszállás alkalmankénti egységárát ajánlhatják meg [melynek nem része a „1) Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) - Ft” értékelési szempontra tett megajánlásban rögzített egységárak szerinti műszaki tartalom]. Az egységárnak tartalmaznia kell a nyertes ajánlattevőnek a kiszállással kapcsolatos kötelezettsége teljesítésével összefüggésben felmerülő valamennyi díját, költségét és készkiadását, így különösen a szerződéstervezetben és a közbeszerzési műszaki leírásban rögzítetteket.

4. A szerződéstervezet az alábbiakat rögzítette:

8.3. Kivitelező nem követelheti az Egységárak növelését vagy a kifizetési ütemezés változtatását a kivitelezői költségek előre nem látott emelkedése, a tervezett nyereség csökkenése, veszteség keletkezése vagy más hasonló ok miatt.

8.4. Felek külön is rögzítik, hogy az Egységáraknak tartalmazniuk szükséges a jelen Szerződés alapján Kivitelezőt terhelő valamennyi járulékos kötelezettség teljesítésének ellenértékét is, melyekre a jelen Szerződés 8.1 pontja és 1. sz. melléklete külön egységárat nem tartalmaz. Ezzel összhangban az Egységárak tartalmazzák az adott Gyorsszolgálat teljesítésével kapcsolatos valamennyi feladat közvetlen és járulékos költségeit, így különösen:

- a) a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges időtartamra az ideiglenes melléklétesítmények, kerítés, kapuk, védőtető, stb. létesítésének és elbontásának költségeit, valamint az ezzel kapcsolatos közterület foglalás költségeit;
- b) az építési munka biztosításának költségeit, amely biztosítást a jelen Szerződésben foglaltak szerint kell a Kivitelezőnek megkötni és fenntartani;
- c) a jelen Szerződés teljesítésével kapcsolatos állagmegóvás költségeit;
- d) a bontott anyagok, keletkezett hulladékok hatóságilag kijelölt lerakóhelyre szállításának költségét a lerakóhelyi díjjal együtt;
- e) a veszélyes hulladékok kezelésének, elszállításának, ártalmatlanításának és elhelyezésének költségét;
- f) a felelős műszaki vezető(k) díjazásának költségeit;
- g) az előre nem látható többletköltségek fedezetét (infláció, árfolyamváltozás).

5. Az árazatlan költségvetés Összesítő táblázata az alábbiakat tartalmazta:

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Felvonulási létesítmények	0	0
Víztelenítés	0	0
Zsaluzás és állványozás	0	0
Költségtérítések	0	0
Irtás, föld- és sziklamunka	0	0
Helyszíni beton és vasbeton munka	0	0
Előregyártott épületszerkezeti elem elhelyezése és szerelése	0	0
Falazás és egyéb kőművesmunka	0	0
Ácsmunka	0	0
Vakolás és rabilolás	0	0
Égéstermék-elvezető rendszerek	0	0

Cserépkályhák	0	0
Szárazépítés	0	0
Tetőfedés	0	0
Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés	0	0
Bádogozás	0	0
Fa- és műanyag szerkezet elhelyezése	0	0
Fém nyílászáró és épületlakatos- szerkezet elhelyezése	0	0
Üvegezés	0	0
Felületképzés	0	0
Szigetelés	0	0
Árnyékolók beépítése	0	0
Beépített berendezési tárgyak elhelyezése	0	0
Elektromosenergia-ellátás, villanyszerelés	0	0
Épületautomatika, -felügyelet (gyengeáram)	0	0
Általános épületgépészeti szigetelés	0	0
Épületgépészeti csővezeték szerelése	0	0
Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése	0	0
Szellőztetőberendezések	0	0
Takarítási munka	0	0
Egyéb munkák	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

6. Az ajánlatkérő kiegészítő tájékoztatást adott az ajánlattevők részére 2025. július 1. napján:

3. Kérdés: Tételszám: 19-071-1.2 Közmű bekötések; elektromos hálózat bekötése a közmű vezetékbe

(Áramszolgáltató számla)

A tétel költségét az áramszolgáltatói számla határozza meg. Ez a tétel projekt függő. Pontosítást kérünk a tétel beárazásához!

Válasz: A TERC VIP 2024\_4 ÖN tétele lett alapul véve, annak műszaki paraméterei szerint kell árazni.

Munkafolyamatok: 1. Elektromos hálózat bekötése a közmű vezetékbe

4. Kérdés: Tételszám: 19-081-11.2.1 Ellenőrző próbák készítése belső gázvezeték hálózatra, hálózat hatósági ellenőrzése és átvétele (Gázmű számla)

A tétel költségét az gázzolgáltatói számla határozza meg. Ez a tétel projektfüggő. Pontosítást kérünk a tétel beárazásához!

Válasz: A TERC VIP 2024\_4 ÖN tétele lett alapul véve, annak műszaki paraméterei szerint kell árazni.

Munkafolyamatok: 1. Hálózat hatósági ellenőrzése és átvétele

5. Kérdés: Tételszám: 90-005-7.1 Lomtalanítás padláson

A tétel kétszer szerepel az árazatlan költségvetésben, valamint 100m<sup>2</sup>-re kell megadni a költséget. Kérjük a tétel pontosítását! (ugyanis 100 m<sup>2</sup> lehet 1 m<sup>3</sup> lom, de lehet 25 is, javasoljuk a m<sup>3</sup> egységet megjelölni az árazáshoz)

Válasz: A TERC VIP 2024\_4 ÖN tétele lett alapul véve, annak műszaki paraméterei szerint kell árazni.

Munkafolyamatok:

1. Munkaeszközök munkaterületre szállítása
2. Lomok halomba gyűjtése
3. Lomok depóniába rakása
4. Apró hulladék vödörbe gyűjtése, depóniába szállítása
5. Lomtalanított terület kiséprése

Információk:

A munkanemben szereplő tételek gépi teljesítményt általában nem igényelnek.

Takarítógép (pl. száraz-nedves eljárással működő) használata esetén az alkalmazott berendezés műszaki jellemzői alapján

- a tisztításra kerülő felület szennyeződésének mértékétől függően

- egyedileg kell meghatározni, a közölt normaidők értelemszerű csökkentésével. A homlokzati felületek tisztítása, lemosása során szükséges gördülőállvány vagy emelőkosaras gépjármű költsége a ténylegesen alkalmazott berendezés, jármű adatai szerint számolható el.

6. Kérdés: Tételszám: 90-005-7.2 Lomtalanítás pincében

Kérjük a tétel pontosítását! (ugyanis 100 m<sup>2</sup> lehet 1 m<sup>3</sup> lom, de lehet 25 is, javasoljuk a m<sup>3</sup> egységet megjelölni az árazáshoz)

Válasz: A TERC VIP 2024\_4 ÖN tétele lett alapul véve, annak műszaki paraméterei szerint kell árazni.

Munkafolyamatok:

1. Munkaeszközök munkaterületre szállítása
2. Lomok halomba gyűjtése
3. Lomok depóniába rakása
4. Apró hulladék vödörbe gyűjtése, depóniába szállítása
5. Lomtalanított terület kiséprése

Információk:

A munkanemben szereplő tételek gépi teljesítményt általában nem igényelnek.

Takarítógép (pl. száraz-nedves eljárással működő) használata esetén az alkalmazott berendezés műszaki jellemzői alapján

- a tisztításra kerülő felület szennyeződésének mértékétől függően

- egyedileg kell meghatározni, a közölt normaidők értelemszerű csökkentésével. A homlokzati felületek tisztítása, lemosása során szükséges gördülőállvány vagy emelőkosaras gépjármű költsége a ténylegesen alkalmazott berendezés, jármű adatai szerint számolható el.

7. A 2025. július 4-i ajánlattételi határidőig három ajánlat érkezett, az ajánlati árak tekintetében az alábbiak szerint:

West-Line Group Kft:

Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) - Ft: 12 393 848

Nettó kiszállási díj – Ft/alkalom: 13 500

Elektromágus Kft.:

Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) - Ft: 17 899 902

Nettó kiszállási díj – Ft/alkalom: 1 900

Kérelmező:

Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) - Ft: 22 531 638

Nettó kiszállási díj – Ft/alkalom: 2 700

8. Az Elektromágus Kft. ajánlatában csatolta az árazott költségvetést (egységár táblázatot), melynek releváns elemei a jogorvoslati kérelemben ismertetésre kerülnek.

Az Elektromágus Kft. ajánlatában a költségvetés főösszesítő szerint Anyagköltségként 10.469.051.-Ft-ot, Díjköltségként 7.430.851.-Ft-ot jelölt meg, összesen 17.899.902.-Ft-ot.

9. Az ajánlatkérő 2025. július 10. napján számítási hiba javítására szólította fel a kérelmezőt és a West-Line Group Kft. ajánlattevőt 2025. július 16.-i határidővel.

A kérelmező kapcsán rögzítette az ajánlatkérő, hogy „Az a) pontban rögzített számítási hibák javítását követően az Ajánlattevő 1. értékelési szempontra megajánlott díja [„1. Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) - Ft”] 22.531.638,- Ft helyett helyesen 22.533.929,- Ft.”

A West-Line Group Kft. kapcsán rögzítette az ajánlatkérő, hogy „Az a) pontban rögzített számítási hibák javítását követően az Ajánlattevő 1. értékelési szempontra megajánlott díja [„1. Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) - Ft”] 12.393.848,- Ft helyett helyesen 22.391.027,- Ft.”

A határidő lejártáig a kérelmező nyújtotta be a számítási hiba javítására vonatkozó dokumentumokat.

Az ajánlatkérő hiánypótlásra szólította fel 2025. július 10. és 18. napján az Elektromágus Kft.-t, melynek eleget tett.

10. Az ajánlatkérő 2025. augusztus 5. napján küldte meg az ajánlattevők részére az eljárást lezáró döntést, az összegezést. A közbeszerzési eljárás eredményes lett, a kérelmező és az Elektromágus Kft. ajánlatát érvényesnek minősítette az ajánlatkérő, nyertes ajánlattevőként az Elektromágus Kft.-t jelölte meg. A West-Line Group Kft. ajánlatát érvénytelené nyilvánította az ajánlatkérő a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja alapján, mert a számítási hiba javításnak és a részére küldött hiánypótlási felhívásnak nem tett eleget.

11. A kérelmező 2025. augusztus 7. napján iratbetekintési kérelmet terjesztett elő, a nyertes ajánlattevő árazott költségvetésébe, M.1. alkalmassági követelményt igazoló dokumentumokba kért betekintést. Ezen iratok megtekintésére 2025. augusztus 11. napján került sor.

12. A kérelmező 2025. augusztus 13. napján előzetes vitarendezési kérelmet nyújtott be, mely tartalmában megegyezett a jogorvoslati kérelemben előadottakkal.

Előadta, hogy az ajánlatkérő jogsértő módon nyilvánította érvényes és nyertes ajánlattevőnek az Elektromágus Kft.-t tekintettel arra, hogy az ajánlattevő által benyújtott árazott költségvetés irreálisan alacsony rezsioradíjakat és anyagárakat tartalmaz. Az Elektromágus Kft. által beadott árazott költségvetés több díj tétele (rezsiórára levetítve) a minimálbér óradíjnál is alacsonyabb rezsioradíjat tartalmaz. Ezen árazott tételek vitathatatlanul bizonyítják azt, hogy az Elektromágus Kft. ajánlata érvénytelen, hiszen irreális alacsony rezsioradíjat tartalmaz ami a nettó minimálbér óradíjnál is alacsonyabb, így kétségtávolú kijelenthető, hogy a szerződés teljesítése ezen áron nem teljesíthető.

A nyertes ajánlattevő több tétel vonatkozásában alacsonyabb megajánlást tett, mint az építésgazdaságért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsioradíj, amely a jogszabályi rendelkezés alapján aránytalanul alacsonynak minősül és a Kbt. 72. §-ban foglalt árindokolás kérését kötelezettséget vonja maga után.

Mindez, figyelemmel a 322/2015 (X.30) Korm.rendelet 25. § (1) – (2) bekezdésében foglaltakra is, az indokolás kérésének kötelezettségét teremti meg az adott ajánlat vonatkozásában.

Ennek ellenére az ajánlatkérő nem alkalmazta sem önállóan a Kbt. 72. § (1) bekezdését, sem a 322/2015. (X.30) Korm.rendelet 25. § (1) – (2) bekezdésében foglaltak alapján.

A hatályos szabályozás szerint az aránytalanul alacsony ellenszolgáltatást tartalmazó ajánlat vonatkozásában „az ajánlatkérő szerv köteles magyarázatot kérni a gazdasági szereplőktől az ajánlatban feltüntetett ár vagy költségek tekintetében, ha egy ajánlat a kivitelezendő építési beruházásokhoz, szállítandó áruhoz vagy nyújtandó szolgáltatáshoz képest kirívóan alacsony összegűnek tűnik” (2014/24/EU Irányelv 69. cikk 1) bekezdése).

Tekintettel arra, hogy ez nem történt meg, az összegezés a Kbt. 72. § (1) bekezdése illetve a 322/2015 (X.30) Korm.rendelet 25. § (1) – (2) bekezdése alapján jogsértő, amellyel Ajánlatkérő megsértette a Kbt. 69. § (1) – (2) bekezdésében foglaltakat.

A kérelmező felsorolta a jogorvoslati kérelemben is megjelölt tételeket az Elektromágus Kft. árazott költségvetéséből, ami irreális alacsony ellenszolgáltatást (rezsióradíjat/anyagárat) tartalmaz.

13. Az ajánlatkérő 2025. augusztus 18. napján elutasította az előzetes vitarendezési kérelmet az észrevételeiben foglalt indokok mentén. Válaszában rögzítette, hogy az ajánlatkérő elvégezte az ajánlatok bírálata során annak áttekintését, hogy indokolt-e a Kbt. 72. §-a szerinti jogintézmény alkalmazása bármely ajánlat tekintetében. Az ajánlatkérő az Elektromágus Kft. nyertes ajánlattevő ajánlata tekintetében megállapította:

- Az „1. Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) – Ft” értékelési szempontra megajánlott és értékelés alá vont nettó 17.899.902,- Ft-os ajánlati ár mindösszesen 14,52%-val tér el az értékelési szempontokra beérkezett ajánlati árak átlagától.

- Az „1. Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) – Ft” értékelési szempontra megajánlott és értékelés alá vont nettó 17.899.902,- Ft-os ajánlati ár és az árazott költségvetésben található egységárak nem mutatnak további vizsgálatra okot adó eltérést a tárgyi eljárásban beérkezett ajánlati egységárakhoz, illetve az ajánlatkérő korábbi – azonos vagy hasonló tárgyban kötött – szerződéséhez képest.

Az ajánlatkérő álláspontja szerint azért is volt szükséges előzetesen vizsgálnia, hogy indokolt-e a Kbt. 72. §-a szerinti jogintézmény alkalmazása bármely ajánlat vonatkozásában, mert egyértelmű a joggyakorlat a tekintetben, hogy jogsértő az árindokoláskérés visszaélésszerű vagy az ajánlattevőknek aránytalan terhet jelentő módon történő alkalmazása.

Az ajánlatkérő álláspontja szerint a következő közbeszerzési joggyakorlat alapján nem terhelte az ajánlatkérőt a Kbt. 72. §-a szerinti jogintézmény alkalmazásának kötelezettsége, illetve az egyértelmű, hogy a tárgyi eljárásban annak fakultatív jellegű alkalmazása aránytalan és szükségtelen lett volna.

A fentiek alapján Ajánlatkérőnek sem az ajánlatok bírálata során, sem a kérelmező kérelme alapján nem jutott tudomására olyan információ – még a kérelmezői téves érvelés és pusztán véleménynyilvánítás mellett sem -, mely megkérdőjelezné az Elektromágus Kft. ajánlati árának minősítését és adott esetben szükségessé tenné a Kbt. 72. §-e szerinti jogintézmény alkalmazását.

A Kérelmező által felsorolt tematikát követve Ajánlatkérő az alábbiakban reflektál a Kérelmező által hivatkozott tételcsoportokra:

- Ajánlatkérő a Víztelenítés munkalapon szereplő tétel esetében is a beérkezett árajánlatok átlagához mérten vizsgálta az adott tételt, amely azonban a várható munkák tekintetében elhanyagolható mértékben kerülhet megrendelésre, így a teljes ajánlat szempontjából nem mérvadó.

A tárgyi tétel esetén is fenntartja álláspontját Ajánlatkérő, hogy a beárazott tételcsoportok nem a TERC által megfogalmazott és meghatározott normaidő szerinti egységárgyűjtemény – tekintettel arra, hogy akkor csak egy vagy esetleg szakágankénti rezsioradíjakat kért volna beárazni Ajánlatkérő – beárazását tartalmazza és nem is ez volt az ajánlattétel célja, hanem a jelenlegi piaci körülmények között a legolcsóbb, de a feladatra alkalmas és annak teljesítésére képes Ajánlattevő kiválasztására irányult a tárgyi eljárás.

- A Zsaluzás és állványozás munkalapon szereplő Kérelmező által kifogásolt tétel (7. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok számtani közepéhez képest a kifogásolt Ajánlattevő ajánlata nem éri el a 10 %-os eltérési mutatót sem, amely a jelenlegi piaci közegben teljesen elfogadott árszintkülönbséget eredményez. A tárgyi tételt így Ajánlatkérő a továbbiakban nem vizsgálta. A hivatkozott rezsioradíjra vonatkozó észrevétel teljesen megalapozatlan, tekintettel arra, hogy Kérelmező sem a rezsioradíjjal kalkulált TERC alapján meghatározott normaidő szerinti költséggel adta meg a megajánlását. Ezek alapján már a Kérelmező kifogása is erősen megkérdőjelezhető, hiszen, hogy lehet, hogy hivatkozik a miniszteri rendelet szerinti rezsioradíj szerinti költségmegajánlásokra, amelyeket azonban maga sem tart be.

- A Zsaluzás és állványozás munkalapon szereplő Kérelmező által kifogásolt tételek (1 és 6. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok számtani közepéhez képest a kifogásolt Ajánlattevő ajánlata nem éri el az 5 %-os eltérési mutatót sem, amely a piaci közegben teljesen elfogadott árszintkülönbséget eredményez. A tárgyi tételt így Ajánlatkérő a továbbiakban nem vizsgálta. A hivatkozott rezsioradíjra vonatkozó észrevétel teljesen megalapozatlan, tekintettel arra, hogy Kérelmező sem a rezsioradíjjal kalkulált TERC alapján meghatározott normaidő szerinti költséggel adta meg a megajánlását. Ezek alapján már a Kérelmező kifogása is erősen megkérdőjelezhető, hiszen, hogy lehet, hogy hivatkozik a miniszteri rendelet szerinti rezsioradíj szerinti költségmegajánlásokra, amelyeket azonban maga sem tart be.

Az anyagra vonatkozóan az interneten elérhető anyagárak tekintetében is nagyon nagy a szórás, Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységárakon a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve.

- Az Irtás, föld- és sziklamunka munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tételek (1-3. tétel) esetén a beérkezett árajánlatok átlagához mérten vizsgálta az adott tételt, amely azonban a várható munkák tekintetében elhanyagolható mértékben kerülhet megrendelésre, így a teljes ajánlat szempontjából nem mérvadó.

A tárgyi tétel esetén is fenntartja álláspontját Ajánlatkérő, hogy a beárazott tételcsoportok nem a TERC által megfogalmazott és meghatározott normaidő szerinti egységárgyűjtemény – tekintettel arra, hogy akkor csak egy vagy esetleg szakágankénti rezsioradíjakat kért volna beárazni Ajánlatkérő – beárazását tartalmazza és nem is ez volt az ajánlattétel célja, hanem a jelenlegi piaci körülmények között a legolcsóbb, de a feladatra alkalmas és annak teljesítésére képes Ajánlattevő kiválasztására irányult a tárgyi eljárás.

- Az Irtás, föld- és sziklamunka munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tételek (4-7. tétel) esetén Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységárakon a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve

- Az Irtás, föld- és sziklamunka munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tétel (8. tétel) esetén Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységárakon a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve.

- A Helyszíni beton és vasbeton munkák munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tételek (1-10. tétel) esetén a beérkezett árajánlatok átlagához mérten vizsgálta az adott tételt, amely azonban a várható munkák tekintetében elhanyagolható mértékben kerülhet megrendelésre, így a teljes ajánlat szempontjából nem mérvadó.

A tárgyi tétel esetén is fenntartja álláspontját Ajánlatkérő, hogy a beárazott tételcsoportok nem a TERC által megfogalmazott és meghatározott normaidő szerinti egységárgyűjtemény – tekintettel arra, hogy akkor csak egy vagy esetleg szakágankénti rezsioradíjakat kért volna beárazni Ajánlatkérő – beárazását tartalmazza és nem is ez volt az ajánlattétel célja, hanem a jelenlegi piaci körülmények között a legolcsóbb, de a feladatra alkalmas és annak teljesítésére képes Ajánlattevő kiválasztására irányult a tárgyi eljárás.

- A Falazás és egyéb kőművesmunka munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tételek (1-2.;5.;7. tétel) esetén a beérkezett árajánlatok átlagához mérten vizsgálta az adott tételt, amely azonban a várható munkák tekintetében elhanyagolható mértékben kerülhet megrendelésre, így a teljes ajánlat szempontjából nem mérvado.

A tárgyi tétel esetén is fenntartja álláspontját Ajánlatkérő, hogy a beárazott tételcsoportok nem a TERC által megfogalmazott és meghatározott normaidő szerinti egységárgyűjtemény – tekintettel arra, hogy akkor csak egy vagy esetleg szakágankénti rezsioradíjakat kért volna beárazni Ajánlatkérő – beárazását tartalmazza és nem is ez volt az ajánlattétel célja, hanem a jelenlegi piaci körülmények között a legolcsóbb, de a feladatra alkalmas és annak teljesítésére képes Ajánlattevő kiválasztására irányult a tárgyi eljárás.

- A Falazás és egyéb kőművesmunka munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tétel (10. tétel) esetén a beérkezett árajánlatok átlagához mérten vizsgálta az adott tételt, amely azonban a várható munkák tekintetében elhanyagolható mértékben kerülhet megrendelésre, így a teljes ajánlat szempontjából nem mérvado.

Az anyagra vonatkozóan az interneten elérhető anyagárak tekintetében – de akár a TERC tétele alapján is ellenőrizhető – pl.: a kevéslyukú téglá esetében a m<sup>3</sup> ár 55-65 ezer forint között prognosztizálható, amely alátámasztja Ajánlatkérő álláspontját, hogy a tárgyi tétel a megajánlott költségen megvalósítható.

- Az Ácsmunka munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tételek (33.; 34. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok számtani közepéhez képest a kifogásolt Ajánlattevő ajánlata nem éri el a 15 %-os eltérési mutatót sem, amely a piaci közegben teljesen elfogadott árszintkülönbséget eredményez. A tárgyi tételt így Ajánlatkérő a továbbiakban nem vizsgálta.

A hivatkozott rezsioradíjra vonatkozó észrevétel teljesen megalapozatlan, tekintettel arra, hogy Kérelmező sem a rezsioradíjjal kalkulált TERC alapján meghatározott normaidő szerinti költséggel adta meg a megajánlását. Ezek alapján már a Kérelmező kifogása is erősen megkérdőjelezhető, hiszen, hogy lehet, hogy hivatkozik a miniszteri rendelet szerinti rezsioradíj szerinti költségmegajánlásokra, amelyeket azonban maga sem tart be.

Az anyagra vonatkozóan az interneten elérhető anyagárak tekintetében is nagyon nagy a szórás, Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységárakon a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve.

- A Szárazépítés munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tétel (25. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok számtani közepéhez képest a kifogásolt Ajánlattevő ajánlata nem éri el a 20 %-os eltérési mutatót sem, amely a piaci közegben teljesen elfogadott árszintkülönbséget eredményez. A tárgyi tételt így Ajánlatkérő a továbbiakban nem vizsgálta.

Az anyagra vonatkozóan az interneten elérhető anyagárak tekintetében is nagyon nagy a szórás, Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységárakon a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve.

- A Hideg- és melegburkolatok készítése munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tétel (40. tétel) esetén a hivatkozott összegek (anyag és díj egységár) nem a bemutatott tételhez tartoznak, így a kérdés szerinti felvetés indokolatlan és Ajánlatkérő nem tud rá érdemben reagálni.

- A Fa- és műanyag szerkezet elhelyezése munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tételek (25.-27. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok átlagához mérten vizsgálta az adott tételt,

amely azonban a várható munkák tekintetében elhanyagolható mértékben kerülhet megrendelésre, így a teljes ajánlat szempontjából nem mérvadó.

Az anyagra vonatkozóan az interneten elérhető anyagárok tekintetében is nagyon nagy a szórás, Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységáron a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve.

- A Fa- és műanyag szerkezet elhelyezése munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tétel (58.-61. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok számtani közepéhez képest a kifogásolt Ajánlattevő ajánlata nem éri el a 20 %-os eltérési mutatót sem, amely a piaci közegben teljesen elfogadott árszintkülönbséget eredményez. A tárgyi tételt így Ajánlatkérő a továbbiakban nem vizsgálta.

Az anyagra vonatkozóan az interneten elérhető anyagárok tekintetében is nagyon nagy a szórás, Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységáron a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve.

- A Fa- és műanyag szerkezet elhelyezése munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tétel (154. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok számtani közepéhez képest a kifogásolt Ajánlattevő ajánlata nem éri el a 20 %-os eltérési mutatót sem, amely a piaci közegben teljesen elfogadott árszintkülönbséget eredményez. A tárgyi tételt így Ajánlatkérő a továbbiakban nem vizsgálta.

Az anyagra vonatkozóan az interneten elérhető anyagárok tekintetében is nagyon nagy a szórás, Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységáron a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve.

- A Fém nyílászáró és épületlakatos munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tétel (9. tétel) esetén a átlagához mérten vizsgálta az adott tételt, amely azonban a várható munkák tekintetében elhanyagolható mértékben kerülhet megrendelésre, így a teljes ajánlat szempontjából nem mérvadó.

A tárgyi tétel esetén is fenntartja álláspontját Ajánlatkérő, hogy a beárazott tételcsoportok nem a TERC által megfogalmazott és meghatározott normaidő szerinti egységárgyűjtemény – tekintettel arra, hogy akkor csak egy vagy esetleg szakágankénti rezsióradíjakat kért volna beárazni Ajánlatkérő – beárazását tartalmazza és nem is ez volt az ajánlattétel célja, hanem a jelenlegi piaci körülmények között a legolcsóbb, de a feladatra alkalmas és annak teljesítésére képes Ajánlattevő kiválasztására irányult a tárgyi eljárás.

Az anyagra vonatkozóan az interneten elérhető anyagárok tekintetében is nagyon nagy a szórás, Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységáron a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve.

- Az Üvegezés munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tételek (7.-17. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok számtani közepéhez képest a kifogásolt Ajánlattevő ajánlata nem éri el a 20 %-os eltérési mutatót sem, amely a piaci közegben teljesen elfogadott árszintkülönbséget eredményez. A tárgyi tételt így Ajánlatkérő a továbbiakban nem vizsgálta.

Az anyagra vonatkozóan az interneten elérhető anyagárok tekintetében is nagyon nagy a szórás, Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységáron a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve.

- A Felületképzés munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tételek (1.-4. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok számtani közepéhez képest a kifogásolt Ajánlattevő ajánlata nem éri el a 20 %-os eltérési mutatót sem, amely a piaci közegben teljesen elfogadott árszintkülönbséget eredményez. A tárgyi tételt így Ajánlatkérő a továbbiakban nem vizsgálta.

- A Felületképzés munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tételek (33.-34. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok számtani közepéhez képest a kifogásolt Ajánlattevő ajánlata nem éri el a 20 %-os eltérési mutatót sem, amely a piaci közegben teljesen elfogadott árszintkülönbséget eredményez. A tárgyi tételt így Ajánlatkérő a továbbiakban nem vizsgálta.

- A Szigetelés munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tétel (9. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok átlagához mérten vizsgálta az adott tételt, amely azonban a várható munkák tekintetében elhanyagolható mértékben kerülhet megrendelésre, így a teljes ajánlat szempontjából nem mérvadó.

A tárgyi tétel esetén is fenntartja álláspontját Ajánlatkérő, hogy a beárazott tételcsoportok nem a TERC által megfogalmazott és meghatározott normaidő szerinti egységárgyűjtemény – tekintettel arra, hogy akkor csak egy vagy esetleg szakágankénti rezsióradíjakat kért volna beárazni Ajánlatkérő – beárazását tartalmazza és nem is ez volt az ajánlattétel célja, hanem a jelenlegi piaci körülmények között a legolcsóbb, de a feladatra alkalmas és annak teljesítésére képes Ajánlattevő kiválasztására irányult a tárgyi eljárás.

Az anyagra vonatkozóan az interneten elérhető anyagárak tekintetében is nagyon nagy a szórás, Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységárakon a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve.

- Az Árnyékolók beépítése munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tételek (12--22. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok anyagra vonatkozóan az interneten elérhető anyagárak tekintetében is nagyon nagy a szórás, Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységárakon a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve.

- Az Elektromosenergia-ellátás, villanyszerelés munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tétel (12. és 25. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok számtani közepéhez képest a kifogásolt Ajánlattevő ajánlata nem éri el a 20 %-os eltérési mutatót sem, amely a piaci közegben teljesen elfogadott árszintkülönbséget eredményez. A tárgyi tételt így Ajánlatkérő a továbbiakban nem vizsgálta.

- Az Elektromosenergia-ellátás, villanyszerelés munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tételek (51.-59. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok átlagához mérten vizsgálta az adott tételt, amely azonban a várható munkák tekintetében elhanyagolható mértékben kerülhet megrendelésre, így a teljes ajánlat szempontjából nem mérvadó.

A tárgyi tétel esetén is fenntartja álláspontját Ajánlatkérő, hogy a beárazott tételcsoportok nem a TERC által megfogalmazott és meghatározott normaidő szerinti egységárgyűjtemény – tekintettel arra, hogy akkor csak egy vagy esetleg szakágankénti rezsióradíjakat kért volna beárazni Ajánlatkérő – beárazását tartalmazza és nem is ez volt az ajánlattétel célja, hanem a jelenlegi piaci körülmények között a legolcsóbb, de a feladatra alkalmas és annak teljesítésére képes Ajánlattevő kiválasztására irányult a tárgyi eljárás.

Az anyagra vonatkozóan az interneten elérhető anyagárak tekintetében is nagyon nagy a szórás, Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységárakon a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve.

- Az Elektromosenergia-ellátás, villanyszerelés munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tétel (74. tétel) esetén a megajánlott egységár, mind a TERC minimális rezsióradíj költségével kalkulált, mind a piacon elfogadott egységárakhoz – korábban és a mai napig érvényben lévő Ajánlatkérői szerződés – tanúsága szerint is elfogadható egységárakat és költségeket tartalmaz.

- Az Épületautomatika, -felügyelet (gyengeáram) beépítése munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tétel (23. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok anyagra vonatkozóan az interneten elérhető anyagárak tekintetében is nagyon nagy a szórás, Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységárakon a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve.

- Az Épületgépészeti csővezeték szerelés munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tétel (74. tétel) esetén Ajánlatkérő nem érti a felvetést sem, tekintettel arra, hogy Ajánlattevő is rögzíti, hogy a kalkulált egységár – általa TERC szerinti elszámolási norma alapján – meghaladja a rezsióradíjat.

- Az Épületgépészeti szerelvények munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tételek (6.-9. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok számtani közepéhez képest a kifogásolt Ajánlattevő ajánlata nem éri el a 20 %-os eltérési mutatót sem, amely a piaci közegben teljesen elfogadott árszintkülönbséget eredményez. A tárgyi tételt így Ajánlatkérő a továbbiakban nem vizsgálta.

- Az Épületgépészeti szerelvények munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tételek (11.-12.; 30.; 31.-32.; 52.-55.; 59.; 67.; 84. és 85. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok átlagához mérten vizsgálta az adott tételt, amely azonban a várható munkák tekintetében elhanyagolható mértékben kerülhet megrendelésre, így a teljes ajánlat szempontjából nem mérvadó.

A tárgyi tétel esetén is fenntartja álláspontját Ajánlatkérő, hogy a beárazott tételcsoportok nem a TERC által megfogalmazott és meghatározott normaidő szerinti egységárgyűjtemény – tekintettel arra, hogy akkor csak egy vagy esetleg szakágankénti rezsióradíjakat kért volna beárazni Ajánlatkérő – beárazását tartalmazza és nem is ez volt az ajánlattétel célja, hanem a jelenlegi piaci körülmények között a legolcsóbb, de a feladatra alkalmas és annak teljesítésére képes Ajánlattevő kiválasztására irányult a tárgyi eljárás.

Az anyagra vonatkozóan az interneten elérhető anyagárak tekintetében is nagyon nagy a szórás, Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységárakon a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve.

- A Szellőztetőberendezések munkalapon szereplő Ajánlattevő által kifogásolt tételek (2.-15. tétel) esetén a beérkezett ajánlatok átlagához mérten vizsgálta az adott tételt, amely azonban a várható munkák tekintetében elhanyagolható mértékben kerülhet megrendelésre, így a teljes ajánlat szempontjából nem mérvadó.

A tárgyi tétel esetén is fenntartja álláspontját Ajánlatkérő, hogy a beárazott tételcsoportok nem a TERC által megfogalmazott és meghatározott normaidő szerinti egységárgyűjtemény – tekintettel arra, hogy akkor csak egy vagy esetleg szakágankénti rezsióradíjakat kért volna beárazni Ajánlatkérő – beárazását tartalmazza és nem is ez volt az ajánlattétel célja, hanem a jelenlegi piaci körülmények között a legolcsóbb, de a feladatra alkalmas és annak teljesítésére képes Ajánlattevő kiválasztására irányult a tárgyi eljárás.

Az anyagra vonatkozóan az interneten elérhető anyagárak tekintetében is nagyon nagy a szórás, Ajánlatkérő tapasztalata alapján a megajánlott egységárakon a tétel megvalósítható – a jelenleg érvényben lévő gyorsszolgálati szerződés releváns tételét alapul véve.

Összegezve a fent tételesen is bemutatott releváns tételeket, megállapítható, hogy a teljes keretszerződés megvalósítására vonatkozóan a hivatkozott tételek mértéke vagy nem releváns, vagy a megajánlott egységárak akár a TERC, akár az érvényben lévő szerződés tekintetében, akár az interneten elérhető nyilvános adatok alapján megvalósíthatóak, a Kérelmező által sérelmezett jogsértés nem valósult meg, az aránytalanul alacsony ár indokoláskérésre vonatkozó érvelése és alátámasztása nem megalapozott.

## **A jogorvoslati kérelem**

14. A kérelmező 2025. augusztus 27. napján nyújtott be jogorvoslati kérelmet, melyben kérte jogsértés megállapítását a nyertes ajánlattevő ajánlatának érvényessé nyilvánítása kapcsán és kérte az összegezés megsemmisítését, bírság kiszabását. Kérte továbbá 480.000,- Ft + ÁFA ügyvédi munkadíj megfizetésére az ajánlatkérő kötelezését, ennek alátámasztására csatolta ügyvédi megbízási szerződését. A kérelmező 1.000.000.-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetését igazolta.

A kérelem vonatkozásában a kérelmező megjelölte, hogy a jogsértésről való tudomásszerzés időpontja 2025. augusztus 18. napja, az előzetes vitarendezési kérelemre adott ajánlatkérői válasz megküldésének időpontja.

15. A kérelmező két kérelmi elemet adott elő jogorvoslati kérelmében.

A kérelmező 1. kérelmi elemként rögzítette, hogy az ajánlatkérő elmulasztotta a Kbt. 72. § (1) bekezdés szerinti indoklaskérés kiküldést, hiszen az ajánlatkérőnek a Kbt. 72. § (1) bekezdés szerint indokolást kellett volna kérnie a nyertes ajánlattevőtől, mert ajánlati ára (1. Nettó vállalkozói díja), egységára, rezsiorádjja aránytalanul alacsony, mely irreálisan alacsony megajánlások okán az ajánlatot a Kbt. 73. § (2) bekezdése alapján érvénytelennek kellett volna nyilvánítani. E körben megsértett jogszabályi rendelkezésként a Kbt. 72. § (1) bekezdése alkalmazásának elmulasztását és a Kbt. 73. § (2) bekezdés szerinti érvénytelenségi ok alkalmazásának elmulasztását jelölte meg.

A kérelmező 2. kérelmi elemként rögzítette, hogy a nyertes ajánlat jelen tartalma szerint, azaz amennyiben a Kbt. 72. § alkalmazása nélkül megállapítható a minimálbér alatti rezsiorádják alapján a munkajogi követelményeknek való meg nem felelés, akkor az ajánlatkérőnek arra a megállapításra kellett volna jutnia, hogy a nyertes ajánlattevő ajánlata érvénytelen a Kbt. 73. § (4) alapján. E körben megsértett jogszabályi rendelkezésként a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontjára hivatkozva a Kbt. 73. § (4) bekezdés szerinti érvénytelenítési ok alkalmazásának elmulasztását jelölte meg.

16. A kérelmező előadta, hogy az iratbetekintés során a nyertes ajánlattevő által beadott árazott költségvetés vizsgálata és megtekintése során megállapítható volt, hogy a teljes költségvetés általánosan tapasztalható, a piaci viszonyokhoz képest irreálisan alacsony építőipari rezsiorádj, és anyagár környezetben került beárazásra. A megajánlott munkadíjak a minimálbér óradíjnál is alacsonyabb rezsiorádjat tartalmaznak, azok egyes tételei a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsiorádj 6.764 Ft összegénél alacsonyabbak.

A kérelmező a vitarendezési kérelmében kizárólag a legszembetűnőbb, kiemelt tételekre tért ki, azonban ez nem jelenti azt, hogy a költségvetés további tételei mindenben megfelelnek a szakmai és piaci elvárásoknak. Az előzetes vitarendezési kérelemben részletezett példák az általános árképzési gyakorlatra kívánják ráirányítani a figyelmet, kiemelve az alacsony anyag és munkadíjat.

17. A kérelmező az 1. kérelmi elem kapcsán előadta, hogy az ajánlatkérő elutasította az előzetes vitarendezés iránti kérelmet azzal, hogy akkor lett volna köteles irreálisan alacsony ár vizsgálatára, ha az ajánlat „aránytalanul alacsonynak látszik” a beérkezett ajánlatok (különösen azok átlaga), az eljárás előkészítésekor készített költségbecslés, illetve az ajánlatkérő rendelkezésére álló korábbi vagy jelenleg is hatályos szerződéseiben rögzített – ajánlatkérő által ismert és alkalmazott – árak alapján.

A kérelmező szerint e körben az ajánlatkérő téves döntést hozott, amikor a felolvasólap szerinti nettó vállalkozói díjakat, ajánlati árakat arányosította egymáshoz. Hiszen tárgyi közbeszerzési eljárás keretszerződés megkötésére irányul, tehát egyedi megrendelések okán az egyes egységáraknak is a szerződés teljesíthetősége körében jelentősége van, így nem csak a nettó vállalási árat, hanem egyes tételek egységárát is vizsgálni szükséges a szerződés teljesíthetősége érdekében.

A kérelmező kiemelte, hogy 2025. március 1. napjától módosult a Kbt., mely szerint már nem kizárólag az értékelési szempontot jelentő teljes nettó vállalási ár a vizsgálat alapja, tehát ezen ajánlatkérői érvelés téves.

A kérelmező hivatkozott arra, hogy a „TVN Zrt. LAKÁS-HELYISÉG gyorsszolgálat 2024” elnevezésű közbeszerzési eljárásban tavaly is az Elektromágus Kft. nyert, ahol a megajánlott ajánlati ára teljesen azonos, sőt szállítási díj körében még alacsonyabb az idei:

2024. évi ajánlat:

1.1. A mellékelt költségvetés összesen ajánlati nettó ára (nettó Ft): 17 899 902

1.2. Kiszállási díj (nettó Ft/alkalom): 2 900

Az egy évvel későbbi, 2025-ös ajánlata:

1. Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) - Ft 17 899 902 Ft

2. Nettó kiszállási díj – Ft/alkalom 1 900 Ft

A Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanácsnak az aránytalanul alacsony ár vizsgálatával kapcsolatban (2024. szeptember 12.) útmutatójára hivatkozva előadta a kérelmező, hogy már a nyertes ajánlattevő összesen nettó ajánlati ára megalapozza az indokolatlanul alacsony ár vizsgálatát, hiszen egy év alatt számításba kell venni az inflációt, üzemanyagár, a minimálbér és garantált bérminimum emelkedést, járulékok növekedését, így mindenképp az ajánlatkérőnek felvilágosítást kellett volna kérni árindoklás kérés keretében, hogy mi az oka, hogy az ajánlattevő teljesen azonos, sőt kiszállítási díj körében alacsonyabb árat tud megadni, mint tavaly a növekvő kiadási költségek ellenére.

Útmutató szerint:

„Fentiek alapján az ajánlatkérőnek javasolt figyelembe vennie a vizsgálatkor a beszerzés általa meghatározott becsült értékét, mely kiindulási alapot adhat, de kizárólagosan nem lehet csak ehhez viszonyítva megállapítani egy ajánlat aránytalanul alacsony voltát. Ezen felül a becsült érték megállapításakor alapul vett adatokat is figyelembe lehet venni, például az ajánlatkérő által hasonló tárgyban kötött korábbi szerződések árait. Viszont a korábbi szerződések árait korrigálni kell az adott beszerzés műszaki tartalma szerint, valamint az időközben bekövetkezett piaci változásokkal (pl. infláció a KSH statisztikai adatai alapján) is. Továbbá a jogszabályok által rögzített kötelező munkabérek, azokhoz kapcsolódó egyéb adó- és járulék terheknek való megfelelést is vizsgálnia kell az ajánlatkérőnek.”

A tavalyi évhez képest a jogszabályok által rögzített kötelező munkabérek emelkedtek, tehát azt is figyelembe kellett volna venni a nyertes ajánlattevőnek és az ajánlatkérőnek.

Útmutató szerint:

„Egy hosszabb távra, pl. 2-3 évre, vagy csak a következő évre áthúzódó szerződés esetén még nem tud biztosan kalkulálni az ajánlattevő a minimálbér várható emelkedésének összegével, így az nem várható el, hogy pontosan megjelölje a jövőbeli minimálbér/bérminimum összegét, de akkor jár el megfelelően, ha a korábbi évek tapasztalatai és például az infláció figyelembevételével az árképzése során számol a várható minimálbér/bérminimum emelkedés összegével is.”

A kérelmező számára értelmezhetetlen azon ajánlatkérői érvelés, hogy az árindoklás kérés kiküldését azért nem tartja indokoltnak, mert az nem lehet visszaélésszerű és nem járhat az ajánlattevők ellehetetlenítésével. Érthetetlen, hogy az ajánlattevőnek milyen aránytalan terhet jelentő gond lett volna, annak megválaszolása, hogy milyen módszer, szempont, kalkuláció szerint árazott és határozta meg az árait és a rezsioradíjat.

18. A fenti ajánlatkérő által figyelembe veendő kritérium mellett kiemelnénk, hogy a közbeszerzési gyakorlat egységes a körben, hogy az ajánlatkérő köteles, (tehát nem fakultatív) a rezsioradíj mértékének vizsgálatára, ha az alacsonyabb, mint az építésgazdaságért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsioradíj mértéke.

A 322/2015. Korm. rendelet éppen nem szűkítette, hanem összhangban a Kbt-vel tágította annak lehetőségét, hogy nem csak az önállóan értékelésre kerülő rezsioradíj esetében, hanem általánosságban a Kbt. 72. § (1) bekezdése szerinti indokolás kérése keretében vizsgálja az ajánlatkérő az alkalmazott rezsioradíj mértékét. Ez irányba mutat az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény is, mely szerint a kivitelezési szerződés kötelező tartalmi elemévé vált az ajánlattevő által alkalmazott építőipari rezsioradíj.

Az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 25. § bekezdés hatályos rendelkezései az alábbiakat tartalmazza:

(1) Az ajánlatkérő a Kbt. 72. § (1) bekezdése szerinti indokolás kérése keretében

– amennyiben azt az ajánlat nem tartalmazza – arra vonatkozóan is tájékoztatást kér, hogy az ajánlattevő az ajánlatában milyen összegű rezsiorádjával számolt, és a rezsiorádj kiszámításakor – az építésgazdaságért felelős miniszternek az építőipari minimális rezsiorádj költségnemeit meghatározó rendeletében foglaltakra is figyelemmel – az ajánlati ár meghatározása szempontjából releváns költségeket milyen összeggel és módon vett figyelembe.

(2) Ha az ajánlatkérő a Kbt. 72. § (1) bekezdése szerinti indokolás kérést követően megállapítja, hogy az ajánlattevő által alkalmazott rezsiorádj mértéke alacsonyabb, mint az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésgazdaságért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsiorádj mértéke, az ajánlatkérő különös figyelemmel vizsgálja a Kbt. 72. § (4) bekezdése szerinti körülmények fennállását.

A Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács útmutatója az aránytalanul alacsony ár vizsgálatával kapcsolatban (2024. szeptember 12.) az alábbiakat rögzíti:

„Amikor az építőipari rezsiorádj nem kerül önállóan értékelésre, az ajánlatkérőnek a Kbt. 72. § (1) bekezdése szerinti indokolás kérése keretében nemcsak arra vonatkozóan kell tájékoztatást kérnie, hogy az aránytalanul alacsony árat benyújtó ajánlattevő az ajánlatát milyen adatokkal, tényekkel tudja alátámasztani, hanem arra is, hogy az ajánlatában milyen összegű rezsiorádjával számolt, és hogy a rezsiorádj kiszámításakor egyes – az 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint az építőipari minimális rezsiorádj elemeit képező – költségeket milyen összeggel és módon vett figyelembe. Ha az ajánlattevő által alkalmazott rezsiorádj alacsonyabb, mint az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésügyért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsiorádj mértéke, az ajánlatkérőnek különös figyelemmel kell vizsgálnia a Kbt. 72. § (4) bekezdése szerinti körülmények fennállását.”

(...)

„A 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 3. § (6) bekezdése értelmében aránytalanul alacsony árajánlatnak minősül, ha a vállalkozó kivitelező által alkalmazott rezsiorádj alacsonyabb az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésgazdaságért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsiorádj mértékénél. A kivitelezési szerződés megkötésekor az aránytalanul alacsony ár vizsgálata során az építésgazdaságért felelős miniszter által működtetett honlapon található elektronikus költségvetési kiírási programban meghatározott élőmunka szükségleti normatívákat irányadónak lehet tekinteni.”

A fentiekre tekintettel a kérelmező előadta, hogy már az alacsony, a minimális építőipari rezsiorádjat el nem érő rezsiorádj megalapozza az indokolatlanul alacsony árat és annak a Kbt. 72.§ szerinti vizsgálatát, különösen, hogy a hatályos Kbt. már nem csak az értékelési szempontot jelentő megajánlás esetében teszi lehetővé az indoklás kérést.

Hangsúlyozta - szemben az ajánlatkérői előzetes vitarendezési kérelemben előadott válasszal - , hogy nem a kérelmező feladata tételes kalkuláció készítése annak alátámasztására, hogy a másik ajánlattevő hogyan alakította ki az árat. A kérelmező az ajánlatkérői kiegészítő tájékoztatás nyújtásában is kiemelt TERC program alapján gyűjtötte ki a kirívó tételeket. Más ajánlattevő ajánlatadásának alátámasztása és arról készült kalkuláció készítése nem a kérelmező feladata, az nem is várható el tőle.

A TERC program alapján levezethető, hogy irreálisan alacsony árak találhatóak a nyertes ajánlattevő ajánlatában. Ezen jogsértés jelzést követően az ajánlatkérőnek fel kellett volna hívni a Kbt. 80.§ (4) bekezdésének adta lehetőséggel élve a nyertes ajánlattevőt, hogy támassza alá a megajánlását, hogy az általa megadott áron a szerződés teljesíthető, valamint a rezsiorádjuk megfelelnek a jogszabályokban előírt minimum elvárt összegnek.

A Közbeszerzési Döntőbizottság D.558/14/2024. számú határozata szerint "az ajánlatkérőnek az abban való meggyőződéséhez, hogy egy ajánlati ár fedezetet nyújt-e a szerződés teljesítéséhez, joga és egyben kötelessége az indokoláskérés alkalmazása abban az esetben, ha

az ár kételyt ébreszt, illetve kételyt kell, hogy ébresszen az ajánlatkérőben az adott áron való teljesíthetőség tekintetében.”

D.4/19/2019.: A Kbt. 72. §-a alapján az aránytalanul alacsony ár vizsgálata jogintézményének célja egyrészt a szerződés konkrét vállalási áron való teljesítésének biztosítása, másrészt a gazdasági észszerűséggel össze nem egyeztethető ellenszolgáltatással versenyelőnyt szerezni kívánó ajánlattevők kizárása az ajánlatok értékeléséből.”

19. A kérelmező előadta, hogy cáfolja azt az ajánlatkérői érvet, hogy az „Ajánlatkérő a tárgyi közbeszerzési eljárásban kétséget kizáróan nem rezsioradíjra kért árajánlatot, hanem az „1. Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) – Ft” értékelési szempont keretében a keretszerződés teljesítése során alkalmazni szándékozott tételes elszámolás tételeinek egy mennyiségi egységre vetített anyag- és díjegységárait kellett megajánlani. Egy mennyiségi egységre vetített díjegységárból csak torzító és félrevezető kérelmezői kalkuláció útján lehetne következtetésre jutni arra vonatkozóan, hogy vajon egyes ajánlattevők (a jelen esetben az Elektromágus Kft.) milyen rezsioradíjjal kalkuláltak.”

A kérelmező előadta, hogy az Ajánlattételi dokumentáció 3. oldala szerint a munkadíjat az eredeti költségvetési helyen kell szerepeltetni és az egyes tételeknél kell költségelni minden olyan körülményt, mellékmunkát, mely nélkül az adott munka nem valósítható meg.

Nem átalányáras a szerződés, hanem keretszerződés szerinti egységáras, tehát jelen esetben éppen egy adott mennyiségi egységre vetített anyag- és díjegységárait szükséges alátámasztania. Az ajánlatkérő pedig köteles vizsgálni, hogy az ajánlattevői megajánlás egyedi megrendelés esetén azon az áron teljesíthető-e.

A Kbt. árindoklásra vonatkozó szabályai 2025. március 1-én módosultak, így már nem helytálló az ajánlatkérő azon érvelése sem, hogy a rezsioradíjat azért sem kellett vizsgálni, mert nem rezsioradíjra kért az ajánlatkérő ajánlatot.

Az indoklaskérésnek már nem törvényi feltétele az, hogy az aránytalanul alacsony ár gyanúja az ajánlat értékelési szempontként figyelembe vett elemére vonatkozzon.

A közbeszerzés joga - Kommentár a gyakorlat számára, frissítve: 2025. április 1. - Szerkesztette: Dr. Patay Géza

„Már itt jelezni kívánjuk, hogy 2025. március 1-jét követően az indoklaskérésnek már nem törvényi feltétele az, hogy az aránytalanul alacsony ár, illetve költség gyanúja az ajánlatnak az értékelési szempontként figyelembe vett elemére vonatkozzon. Amennyiben az ajánlat bármely ár- vagy költségeleme "aránytalanul alacsonynak látszik", az indoklaskérés kötelező.

(...)

A joggyakorlatban gyakran felmerülő kérdés az is, hogyan kell megítélni azt az ajánlatot, amely az ellenszolgáltatás végösszege tekintetében ugyan nem tekinthető aránytalanul alacsonynak, de az ár (díj) részét képező, az értékelési szempont alapján önállóan nem értékelt egységár (egységdíj) igen. A kérdéskör vizsgálatakor figyelemmel kell lenni arra, hogy 2025. március 1-jét követően az indoklaskérés már nem kizárólag akkor terheli az ajánlatkérőt, ha az aránytalanul alacsony ár, illetve költség az értékelési szempontként figyelembe vett tartalmi elemet érinti. A Kbt. tehát megnyitotta annak lehetőségét, hogy az ajánlatkérő, amennyiben ezt a megkötendő közbeszerzési szerződés jellege alapján indokoltnak tartja, az értékelés alá nem vont arra vagy költségre is kiterjessze az indoklás kérését. Ennek szükségessége elsősorban a keretmegállapodások (keretszerződések) területén merülhet fel. A keretjellegetű szerződések teljesíthetőségét alapvetően befolyásolja az, ha az abban rögzített egységár (egységdíj) nincs összhangban a gazdasági észszerűséggel, mert az nem fedezi a felmerülő költségeket. Az ajánlatkérőt az új szabályozásnak megfelelően a keretmegállapodások (keretszerződések) területén az egységárok (egységdíjak) tekintetében fokozottan terheli az indoklaskérési kötelezettség.”

A Kbt. 72. § módosítását tartalmazó 2024. évi LXIV. törvény indoklása:

54. §

A fentiekből következik, hogy az aránytalanul alacsony ár vizsgálata nem korlátozható azon ajánlati elemekre, amelyek önálló értékelési szempontot képeznek. A jogintézménynek az értékelési szempontokhoz kötése a magyar jogban már a 2003. évi közbeszerzési törvény óta megtalálható, az újabb uniós gyakorlatot is figyelembe véve azonban ez nem tartható fenn. Az esetek többségében az adott szerződésben foglalt építési beruházáshoz, szolgáltatáshoz vagy áruhoz képest aránytalan ellenszolgáltatás, azaz az adott szerződésben a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti aránytalanság valóban akkor fordul elő, amikor az önállóan értékelt árak alacsonyak. Nem zárható ki azonban az az eset sem, elsősorban a keret jellegű szerződéseknél, hogy valamely, az ajánlatban foglalt olyan ár- vagy költségelem látszik túlzottan alacsonynak, amely nem önálló értékelési szempont, de alkalmas arra, hogy az ajánlat komolyságát kétségbe vonja. Az ajánlatkérőt a fenti uniós bírósági gyakorlatnak megfelelően ilyenkor is terheli az indokoláskérési kötelezettség, hiszen az ajánlat egésze, az adott helyzet minden körülményének figyelembevételével szükséges a gyanús ajánlatokat azonosítani. Mivel az arányosság elvére tekintettel kell alkalmazni a Kbt. 72. §-ának szabályait is, az ajánlatkérőnek mindig egyedileg kell mérlegelnie, hogy ha egy sok tételből álló szerződésben csupán egy-két tételre vonatkozó ár látszik alacsonynak, az kétségbe vonja-e az ajánlat komolyságát, felvethet-e gyanút annak technikai, jogi vagy gazdasági megalapozottságát illetően. Ez előfordulhat akkor, ha az adott tételek megrendelésére például egy keretmegállapodás alapján az azokhoz tartozó egységáron kerül sor és az adott egységár kétségbe vonja a keretmegállapodás alapján köthető szerződések teljesíthetőségét. Azt is fontos hangsúlyozni, hogy az ajánlat teljesíthetőségét azon egységárak alacsony volta vonhatja kétségbe, amelyek az ajánlatkérő által fizetendő ellenszolgáltatást rögzítik a szerződésekben. Átalánydíjas építési szerződés esetén ugyanakkor, ha a megajánlott átalányár egyébként nem vet fel gyanút, az ajánlatkérőnek nem kell az árazott költségvetés egyes tételeit egyenként vizsgálnia, hiszen az adott szerződéses konstrukció, az átalányáras jelleg miatt azok eltérései nem teszik a teljesítendő építési beruházáshoz képest aránytalanul alacsonynak a szerződéses árat.

Alaptörvény 28. cikke szerint a jogszabályok céljának megállapítása során a jogszabály módosítására irányuló javaslat indokolását is figyelembe kell venni.

A fentieket támasztja alá KÖZBESZERZÉSI ÉRTESÍTŐ PLUSZ 2025. VII. évfolyam 8. számában rögzített Közbeszerzési Hatósági állásfoglalás is:

3. kérdés

Tételes elszámolású beszerzés (pl.: árubeszerzés) vonatkozásában a Kbt. 2025. március 1-jétől hatályos módosított szövegezése alapján minden egyes tétel vonatkozásában szükséges megvizsgálnia ajánlatkérőnek, hogy az a Kbt. 72. § (1) bekezdése alapján aránytalanul alacsonynak minősül-e? Az „ajánlattevő ajánlata” tételes elszámolás esetében miként értelmezendő: a teljes ajánlati árra vagy bármely tételre?

A Közbeszerzési Hatóság válasza:

A Közbeszerzési Hatóság álláspontja szerint a 2025. március 1. napján vagy azt követően megkezdett közbeszerzési eljárásokban az ajánlatkérőnek tételes elszámolású szerződés esetén azon tételek árvizsgálatát szükséges elvégeznie, amelyek jelentőségüknél fogva kétségessé tehetik a szerződés adott áron történő teljesíthetőségét. Az „ajánlattevő ajánlata” alatt mind a teljes ajánlati ár, mind annak egyes tételei értendők, azonban a tételes elszámolású építési beruházás esetén szükséges lehet az egyes tételek árvizsgálata is, az összár vizsgálata mellett.

A Közbeszerzési Hatóság részletesebb állásfoglalása:

Az ajánlatkérőnek a Kbt. 72. § (1) bekezdése alapján azokat a tételeket (egységárat vagy összárát) szükséges vizsgálnia az ár szempontjából, amelyek aránytalanul alacsonynak

látszanak. Nincs arra kifejezett kötelezettsége az ajánlatkérőnek, hogy minden tétel egységárát megvizsgálja, azonban azon tételek esetén mindenképp szükséges a vizsgálat elvégzése, amelyek jelentőségüknél fogva kétségessé tehetik a szerződés adott áron történő teljesíthetőségét. Az egyes tételek vizsgálatának például keretszerződések, keretmegállapodások esetén lehet jelentősége, amikor egy-egy tétel önállóan is megrendelésre kerülhet, mint ahogy erre a Mód8. tv. előterjesztői indokolása is utal: „Nem zárható ki azonban az az eset sem, elsősorban a keret jellegű szerződéseknel, hogy valamely, az ajánlatban foglalt olyan ár- vagy költségelem látszik túlzottan alacsonynak, amely nem önálló értékelési szempont, de alkalmas arra, hogy az ajánlat komolyságát kétségbe vonja.”

20. Összefoglalásként a kérelmező előadta, hogy a keretszerződés esetében az egységárak (egységdíjak) tekintetében fokozottan terheli az indokoláskérési kötelezettség az ajánlatkérőt. Jelen esetben a nyertes ajánlattevő által megadott rezsioradíjak alacsonyabbak, mint az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása vagy a minimálbér összege, mely nincs összhangban a gazdasági észszerűséggel és a munkajogi követelményekkel.

A kérelmező megjegyezte, hogy amennyiben az árindoklás kérés a fentiek ellenére mégsem helytálló eljárási cselekmény, akkor is a Kbt. 71. § (7) bekezdés szerinti felvilágosítás kérés alkalmazása mindenképpen fennállt volna az alábbi indokra hivatkozással:

Nagykommentár a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvényhez - Szerkesztette: Dezső Attila /Hatály: 2023.I.1. - /

Kbt. 71. §-ához: „Ezért az ajánlatkérő nem mentesülhet azon kötelezettsége alól, miszerint egyedileg, érdemben vizsgálja, hogy az ajánlattevő az előírt műszaki tartalomra teljes körű, teljesíthető, megalapozott ajánlati vállalást tett-e.”

A felhívás II.2.13) pontjában előírásra került, hogy a benyújtott költségvetés szakmai ajánlatnak minősül.

Kbt. 3. § 37. szakmai ajánlat: a beszerzés tárgyára, valamint a műszaki leírásban és a szerződéses feltételekben foglalt ajánlatkérői előírásokra tett ajánlat;

Kbt. 71. §-ához fűzött Nagykommentár szerint az ajánlatkérő feladata a hiánypótlás és felvilágosítás kérés keretében, hogy meggyőződjön arról, hogy az ajánlattevő az előírt műszaki tartalomra teljes körű, teljesíthető, megalapozott ajánlati vállalást tett-e.

A megfelelően alátámasztott és teljeskörű ajánlatadás az ajánlattevő felelőssége és feladata, melyet az ajánlatkérő a Kb. 71. § alapján köteles megvizsgálni.

Az ajánlatkérő tehát a nem indokolatlanul alacsony nettó összesen vállalás mellett is köteles a költségvetést megvizsgálni és adott esetben felvilágosítást kérni, ha az a megajánlott költségvetésre tekintettel szükséges.

A kérelmező meglátása szerint az összes olyan tételnél, ahol felmerül, hogy a rezsioradíj alacsonyabb, mint a 44/2024. (XII.20.) ÉKM rendeletben megállapított minimális építőipari rezsioradíj, ott indoklás kérés szükségessége merül fel. Hangsúlyozta, hogy volt, ahol 1.000-1500,- Ft körüli rezsioradíj került megajánlásra szemben a 6.764,- Ft-tal, mely mindenképpen kételyt kellett volna, hogy ébresszen az ajánlatkérőben.

A kérelmező anyagdíjak körében is megjelölte, hogy a piacon milyen áron érhető el az adott termék, vagy megadta, hogy a TERC program alapján milyen áron kalkulálható, azonban az ajánlatkérő mégsem érezte, hogy ezen tételek körében vizsgálatot végezzen. Az elutasításában azzal érvel, hogy minimális mennyiségben kerül a vitatott tétel megrendelésre, azonban egyrészt minden egyes aggályos tételt összeadva már jelentősebb mennyiséget tesz ki, másrészt egyedi megrendelés okán már egy db adott egységár kétségbe vonhatja a keretszerződés alapján köthető szerződések teljesíthetőségét és szembe megy a gazdasági észszerűséggel.

Megjegyezte, hogy a költségvetésben minden tétel azonos mennyiséggel szerepel, tehát azonos arányba került a felolvasólapon megajánlott összegben figyelembe vételre, tehát ez

alapján meg sem állapítható, hogy mi a hangsúlyosabb munka, arról az ajánlattevők sem lettek tájékoztatva. Azon túl, hogy a nyertes ajánlattevőnek esetleg helyzeti előnye volt a már fennálló szerződés okán, hogy tudja miből lesz kevesebb rendelve, így felmerülhet a gyanú, hogy azoknál a piaci ár alatt tett ajánlatot, számolva/tudva, hogy elhanyagolható mennyiségű rendelés miatt veszteség nem éri azon tételeknél, azonban az értékelési szempontot jelentő megajánlásnál előnyhöz jut ezzel, hiszen ugyanolyan súllyal került értékelése, mint minden más tétel, így az árát lejjebb nyomja.

Amennyiben az ajánlatkérő indoklására visszavezethetően ez a helyzet áll fenn, hiszen az előzetes vitarendezési kérelem elutasításában, jelenős mennyiségű tételnél ezzel érvel az indoklás kérés elmaradása körében („a várható munkák tekintetében elhanyagolható mértékben kerül megrendelésre”), akkor felmerülhet, hogy az ajánlatérő a Kbt. esélyegyenlőség és egyenlő bánásmód követelményébe ütközően járt el, hiszen sehol sem szerepelt a kiírási feltételek között, hogy egyes munkák elenyészőek, mindamellett, hogy azonos súllyal kerülnek figyelembe vételre, mint egy nagy horderejű, jelentős munka.

Erre a fentebb felvázolt esetre, annak elkerülése érdekében egy kiegészítő tájékoztatás keretében egy ajánlattevő ki is tért:

8. Kérdés: 4. Tételek súlyszámozása:

a.) Tételhasználat statisztika

Van-e rendelkezésükre álló kimutatás vagy statisztikai adat arra vonatkozóan, hogy egy árazatlan költségvetésben szereplő, súlyszámozás nélkül meghatározott – jelen esetben 933 darabból álló – tételsor elemei milyen mértékben kerültek ténylegesen felhasználásra az elmúlt 2, 4 vagy akár 8 év során?

Különösen érdekelne, hogy az említett gyakoriság milyen arányban oszlik meg az egyes tételek között.

Ajánlatkérői válasz:

„... Ajánlatkérőnek nincsen tételes kimutatása az egyes tételek korábbi években történő „előfordulásáról”, de az nem is indokolt két okból sem: egyrészt a korábbi évek tapasztalatai nem adnak érdemi képet a megkötendő keretszerződés időtartama alatt felmerülő ad hoc munkaigényekről; másrészt, ahogy az a kérdésben is rögzítésre kerül önmagában szakmai logikával is feltételezhető az egyes tételek előfordulásának lehetősége.

Ajánlatkérő kiemelni kívánja, hogy az érintett ingatlanokon felmerülő ilyen típusú feladatok sok esetben ad-hoc jelleggel felmerülő igényekből fakadnak (pl. csőtörések, meghibásodások, dugulások, villamos rendszeri zárlatok), melyek az ingatlanok fokozott igénybeviteléből fakadnak (lakás- és helyiségi használat), ezért elengedhetetlen, hogy egységes költségvetés mentén kerüljön sor - az ár szempontjában tekintetében - a nyertes ajánlattevő kiválasztására. Ennek megfelelően, figyelemmel a szerződéstervezet 8.1.-8.4. pontjai szerinti tételes elszámolás alkalmazására, különös jelentősége van annak, hogy egységes – lehetőség szerint valamennyi felmerülő tételre kiterjedő – költségvetés mentén kerüljön sor az ajánlattételre és a nyertes ajánlattevővel történő szerződéskötésre. Ajánlatkérő álláspontja szerint erre a kiadott árazatlan költségvetés, annak valamennyi tételével együtt, maradéktalanul alkalmas.

A kérdésben felvetett „súlyozás” témaköre a fentiek alapulvételével nem releváns, a közbeszerzési eljárásban alkalmazott értékelési szempontrendszer az ajánlatok összehasonlíthatóságát teljes mértékben biztosítja a szerződéses feltételekkel történő egységes alkalmazásban.”

A kérelmező szerint az a megfelelő, ha minden munka az értékelés alapját jelentő megajánlásnál azonos szinten kerül figyelembe vételre, melynek eredményeképpen az árindoklás kérés körében is minden munkát azonosan ítél meg az ajánlatkérő, azaz függetlenül, hogy várhatóan csekély mennyiségben kerül megrendelésre, vagy sem, hiszen erről külön az ajánlattételi szakaszban az ajánlattevők nem lettek tájékoztatva, mely az árazásukat befolyásolhatta volna. Ha egyes (jelen esetben elég jelentős mennyiségű) tétel(ek)

alacsonyak, akkor azt igenis más tétellel azonos szinten vizsgálva indoklás kérést kellett volna kérni az ajánlatkérőnek.

21. A kérelmező rögzítette, hogy az előzetes vitarendezési kérelemben már előadott tételek, az alábbiak körében tartotta volna különösen fontosnak az árándoklás kérés kiküldését, illetve Kbt. 72. §-ra hivatkozva a Kbt. 73. § (2) bekezdés szerinti érvénytelenségi ok alkalmazását.

A kérelmező kiemelte – melyre az előzetes vitarendezési kérelemben is hivatkozott-, hogy kizárólag a legszembevetőbb tételekre tért ki, azonban ez nem jelenti azt, hogy a költségvetés további tételei mindenben megfelelnek a szakmai és piaci elvárásoknak. Az előzetes vitarendezési kérelemben részletezett példák az általános árképzési gyakorlatra kívánják ráirányítani a figyelmet, kiemelve az alacsony anyag és munkadíjat.

1./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	14-001- 1.2.1	Kézi víztelenítés szivattyúval 1"-os szivattyúval	1	m3	150	13230	150	13230

Az Elektromágus Kft. által fenti tételre megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsioradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsioradíj 5.654 Ft/óra.

2./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	15-002- 1.1.1	Kétoldali falzsaluzás függőleges vagy ferde sík felülettel, fa zsaluzattal, 3 m magasságig	1	m2	1456	3046	1456	3046

Az Elektromágus Kft. által megajánlott fenti tétel díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsioradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsioradíj 4.913 Ft/óra.

3./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
6	15-017-2.2	Törmelékcsúszda készítése beömlőnyílásokkal ütésálló műanyagból (1,1 m-es elemekből)	1	m	-	4034	-	4034

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsioradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsioradíj 4.691 Ft/óra.

4./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
------	-----------	---------------	--------	--------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------

7	15-017- 6.2.9	GYORSSZOLGÁLAT – 1 LAKÓHÁZ - HELYISÉG Lakás vagy helyiség statikai dúcolata, megerősítési feladatok Acél anyag (idomacélok, zártszelvények, stb) lakatos szerelése csavározással és vagy hegesztéssel, segédanyagokkal kompletten statikai terv vagy utasítás szerint Szállítást a tétel tartalmazza (felületkezelés külön tételben)	tonna	187780	125872	187780	125872
---	------------------	--	-------	--------	--------	--------	--------

A fenti tételhez az ajánlatadó 187 780 Ft nettó anyagköltséget adta meg, amelyet az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsonynak tart a kérelmező. Az előzetes vitarendezési kérelem napján Magyarországon a tételben szereplő (konkrétan megnevezett idomacél, zártszelvény) vasanyagok tonnára vetített ára 400.000 Ft-700.000 Ft körül mozognak tonnára vetítve.

5./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	21-003- 2.1.3	Közmű feltárása kézi erővel, talajosztály: IV.	1	m3	76	26541	76	26541
2	21-011- 9.1.1	Villanyszerelés földmunkája; visszatöltéssel, döngöléssel, I-IV. oszt. talajban, kábelárok földmunkája 0,70 m mélységig, 0,40 m szélességig	1	m	76	6945	76	6945
3	21-011- 9.2.2	Villanyszerelés földmunkája; visszatöltéssel, döngöléssel, I-IV. oszt. talajban, rúd földelő földmunkája, 1,0 m <sup>3</sup> földkiemelés, 3,0 m földfúrással	1	m	76	16886	76	16886

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsioradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsioradíj 4.756-4.757 Ft.

6./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
4	21-011- 11.1	Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 3,0 m <sup>3</sup> -es konténerbe	1	db	30426	80	30426	80
5	21-011- 11.2	Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 4,0 m <sup>3</sup> -es konténerbe	1	db	33489	80	33489	80

6	21-011-11.4	Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 6,0 m <sup>3</sup> -es konténerbe	1	db	43699	80	43699	80
7	21-011-11.6	Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 8,0 m <sup>3</sup> -es konténerbe	1	db	50846	80	50846	80

Az Elektromágus Kft. által a konténerek biztosítására és elszállítására megadott egységár a piaci árakhoz képest aránytalanul alacsony. Az aktuális piaci viszonyok alapján a konténerek bérleti díja, valamint szállítási és lerakási költsége – különösen építőipari hulladék – illetőleg a telephelyi díjak, valamint a lerakási díjak okán.

7./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
8	21-011-12	Munkahelyi depóniából építési törmelék konténerbe rakása, kézi erővel, önálló munka esetén elszámolva, konténer szállítás nélkül	1	m3	78	5719	780	5719

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsiorádíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsiorádíj 4.765-4.766 Ft.

8./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	31-000-1.2.2	Beton és kőbeton fal bontása, 15-25 cm vastagság között, C12/15 - C25/30 betonminőség között	1	m3	23	68733	23	68733
2	31-000-2.2.2	Vasbeton fal bontása, 15-25 cm vastagság között, C20/25 - C25/30 betonminőség között	1	m3	23	73576	23	73576
3	31-000-3.1	Könnyűbeton fal bontása, 15 cm vastagságig	1	m3	23	46391	23	46391
4	31-000-8.1.2	Sík vagy bordás vasbeton lemez bontása, 12 cm vastagságig, C20/25 - C25/30 betonminőség között	1	m3	23	83541	23	83541
5	31-000-11.1.1	Lépcsőszerkezetek bontása, betonból, C16/20 betonminőségig	1	m3	23	68304	23	68304
6	31-000-11.2.2	Lépcsőszerkezetek bontása, vasbetonból, C20/25 - C25/30 betonminőség között	1	m3	23	92491	23	92491
7	31-000-12.2	Födémfeltöltések bontása, könnyű feltöltések bontása salakból, siltből, testsűrűség 1000-1500 kg/m <sup>3</sup> között	1	m3	23	23510	23	23510

8	31-000-12.3	Födémfeltöltések bontása, nehéz feltöltések bontása homokból, kavicsból, testsűrűség 1500 kg/m <sup>3</sup> felett	1	m3	23	22590	23	22590
9	31-000-13.2	Beton aljzatok, járdák bontása 10 cm vastagságig, kavicsbetonból, salakbetonból	1	m2	23	5902	23	5902
10	31-000-14.2	Beton aljzatok, járdák bontása 10 cm vastagság felett, kavicsbetonból	1	m3	31245	55630	31245	55630

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsioradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsioradíj 4.837 Ft.

9./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	33-000-1.1.1.1.1	Teherhordó és kitöltő falazat bontása, égetett agyag-kerámia termékekből, kisméretű, mészhomok, magasított vagy nagyméretű téglából, bármilyen falvastagsággal, falazó, cementes mészhabarcsból	1	m3	34	19942	34	19942
2	33-000-1.1.2.1.2	Teherhordó és kitöltő falazat bontása, égetett agyag-kerámia termékekből, falazóblokkból, bármilyen falvastagsággal, falazó, meszes cementhabarcsból	1	m3	34	22392	34	22392
5	33-000-11.1.1.1.1	Pillérfalazat bontása, égetett agyag-kerámia termékekből, bármilyen falvastagsággal, épületen belül, kisméretű, mészhomok, magasított vagy nagyméretű tömör téglából, falazó, meszes cementhabarcsból	1	m3	34	34261	34	34261
7	33-000-31.1.1	Nyílásbontás, égetett-agyag kerámia teherhordó, tömör téglafalban	1	m3	34	49974	34	49974

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsioradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsioradíj 4.805 Ft.

10./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
------	-----------	---------------	--------	--------	----------------	--------------	----------------	--------------

10	33-001- 1.1.1.1.1.1- 1110002	GYORSSZOLGÁLAT – 1 LAKÓHÁZ - HELYISÉG Teherhordó és kitöltő falazat készítése, égetett agyag-kerámia termékekből, normál elemekből, 240-250 mm falvastagságban, 250x120x65 mm-es méretű kisméretű tömör téglából vagy kevéslyukú téglából, falazó, cementes mészhabarcsba falazva Kisméretű tömör téglá 250x120x65 mm I.o Hf5- mc, falazó, cementes mészhabarcs	m3	68970	41661	68970	41661
----	------------------------------------	---	----	-------	-------	-------	-------

A fenti tételhez az Elektromágus Kft. 68.970 Ft nettó anyagköltséget adta meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony.

A megajánlott anyagköltség 68.970 Ft nem reflektál reálisan a piaci árviszonyokra – különösen az égetett agyag-kerámia termékekből, normál elemekből, 240-250 mm falvastagságban, 250x120x65 mm-es méretű kisméretű tömör téglából vagy kevéslyukú téglából, falazó, cementes mészhabarcsba falazva Kisméretű tömör téglá 250x120x65 mm I.o Hf5-mc, falazó, cementes mészhabarcs –, felmerül a Kbt. 69. § (2) bekezdésében meghatározott aránytalanul alacsony ár gyanúja. Az előzetes vitarendezési kérelem benyújtásának napján Magyarországon a tételben szereplő (konkrétan megnevezett égetett agyag-kerámia termékekből, normál elemekből, 240-250 mm falvastagságban, 250x120x65 mm-es méretű kisméretű tömör téglából vagy kevéslyukú téglából, falazó, cementes mészhabarcsba falazva Kisméretű tömör téglá 250x120x65 mm I.o Hf5-mc, falazó, cementes mészhabarcs összesített piaci ára 100.000 Ft-150.000 Ft körüli anyagárra becsülhető m3-ben kifejezve.

11./

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
33	35-090-4- 0310104	Fafödém felfüggesztése I vagy U acélgerendára lyukfűrással, 50 cm-ként kengyelek elhelyezésével, Mh I szelvényű idomacél 160 mm	1	t	387780	125872	387780	125872

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsióradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsióradíj 4.861 Ft.

A fenti tételhez az ajánlatadó 387.780 Ft nettó anyagköltséget adta meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony.

Fentiek alapján a megajánlott ár a piaci viszonyokhoz és a szakmai normákhoz mérten irreálisan alacsony, tekintettel arra, hogy a rezsióradíj magában foglalja a munkavállalói béreket, járulékokat, valamint a szükséges rezsi- és működési költségeket, a megajánlott ár

ezen költségeket nem fedezi, így a szerződés teljesítése reális gazdasági alapon megkérdőjelezhető.

12./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
34	35-090-5- 0680041	Fafödém felfüggesztése faragott gerendára Fűrészelt gerenda 150x200-300x300 mm 3-6.5 m l.o.	1	m3	76650	161574	76650	161574

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsioradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsioradíj 4.805 Ft.

A fenti tételhez az ajánlatadó 76.650 Ft nettó anyagköltséget adott meg, amelyet az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsonynak tartunk. (különösen, ha a tételben megjelölt I. osztályú fűrészelt gerendára kell m3 árat megadni)

Fentiek alapján a megajánlott ár a piaci viszonyokhoz és a szakmai normákhoz mérten irreálisan alacsony, tekintettel arra, hogy a rezsioradíj magában foglalja a munkavállalói béreket, járulékokat, valamint a szükséges rezszi- és működési költségeket, a megajánlott ár ezen költségeket nem fedezi, így a szerződés teljesítése reális gazdasági alapon megkérdőjelezhető.

13./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
25	39-005- 3.2.1- 0120031	Falburkolat készítése állítható kengyellel CD 60/27 profillal, 90 cm-es CD bordatávolsággal, bordák között kitöltő szigeteléssel, 2 rétegű gipszkarton borítással, kengyel távolság 3-6 cm között RIGIPS 2 rtg. tűzgátló RF 12,5 gipszkarton borítással, Th=0,5 óra	1	m2	3120	4662	3120	4662

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsioradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsioradíj 4.126 Ft.

A fenti tételhez az ajánlatadó 3.120 Ft nettó anyagköltséget adta meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony.

Fentiek alapján a megajánlott ár a piaci viszonyokhoz és a szakmai normákhoz mérten irreálisan alacsony, tekintettel arra, hogy a rezsioradíj magában foglalja a munkavállalói béreket, járulékokat, valamint a szükséges rezszi- és működési költségeket, a megajánlott ár ezen költségeket nem fedezi, így a szerződés teljesítése reális gazdasági alapon megkérdőjelezhető.

14./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
40	42-090- 6.1.2.2	Fa-, hézagmentes és műanyagburkolatok javítása, vakpadló párnafával, 2 m <sup>2</sup> -ig, normál, 24 mm vastag deszkából	1	m <sup>2</sup>	1130	1985	1130	1985

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsióradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsióradíj 2.282 Ft.

A fenti tételhez az ajánlatadó 1.130 Ft nettó anyagköltséget adta meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony. Terc alapján megajánlott anyag egységár a tételhez 3.956 Ft/m<sup>2</sup>.

15./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
25	44-001- 2.2.1- 0120771	Fa kültéri nyílászárók elhelyezése, hőszigetelt fokozott légzárású bejárati ajtó, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel (szerelvénnyezve, finom beállítással), (szerelő-tömítőhab külön tételben) 6,00-10,00 m kerület között KIRÁLYFA PLUSZ egyszárnyú, fokozott hőszigetelésű bejárati ajtó, lazúros vagy RAL fedő festett, hosszoldott 100 x 210 cm	1	db	95699	9047	95699	9047
26	44-001- 2.2.1- 0120772	Fa kültéri nyílászárók elhelyezése, hőszigetelt fokozott légzárású bejárati ajtó, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel (szerelvénnyezve, finom beállítással), (szerelő-tömítőhab külön tételben) 6,00-10,00 m kerület között KIRÁLYFA PLUSZ egyszárnyú, fokozott hőszigetelésű bejárati ajtó, lazúros vagy RAL fedő festett, hosszoldott 100 x 210 cm	1	db	116342	9047	116342	9047

27	44-001- 2.6.1- 0165479	GYORSSZOLGÁLAT – 1 LAKÓHÁZ - HELYISÉG Fa kültéri nyílászárók elhelyezése, hőszigetelt fokozott légzárású fix felülvilágító, előre kihagyott falnyílásba, tömítés nélkül, 4,00 m kerületig Borovi egyszárnyú, fix felülvilágító U = 1,1 W/m <sup>2</sup> hőszigetelt üvegezéssel, lazúros felületkezeléssel, hossztoldott tömörfenő, 100 x 30 cm	1	db	26201	5878	26201	5878
----	------------------------------	---	---	----	-------	------	-------	------

A fenti tételekhez az ajánlatadó által megadott nettó anyagköltségek az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsonyok.

Az anyagköltség ilyen szintű alulbecslése ellehetlenítheti a tétel megfelelő teljesítését, veszélyezteti a minőségi követelmények betartását.

16./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
58	44-090-1.1	Meglévő mindenféle nyílászáró szerkezet kisebb javítása faanyag- és/vagy vasaltpótlással, 1,2 m <sup>2</sup> -ig, vasaltpótlással	1	db	6866	8663	6866	8663
59	44-090-1.2	Meglévő mindenféle nyílászáró szerkezet kisebb javítása faanyag- és/vagy vasaltpótlással, 1,21-2 m <sup>2</sup> között, vasaltpótlással	1	db	7170	12032	7170	12032
60	44-090-1.3	Meglévő mindenféle nyílászáró szerkezet kisebb javítása faanyag- és/vagy vasaltpótlással, 2 m <sup>2</sup> felett, vasaltpótlással	1	db	8855	15400	10038	26640
61	44-090-1.4	Meglévő mindenféle nyílászáró szerkezet kisebb javítása faanyag- és/vagy vasaltpótlással, 1,2 m <sup>2</sup> -ig, vasaltpótlás nélkül	1	db	194	6498	225	17020

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsióradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsióradíj 4.813 Ft.

17./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
154	44-090- 53.2- 0213405	Pánikzárás ajtó, kétszárnyú Pánik ajtózár, kétszárnyú	1	db	115431	26469	115431	26469

A fenti tételekhez az ajánlatadó által megadott nettó anyagköltségek az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony.

A megajánlott anyagköltség nem reflektál reálisan a piaci árviszonyokra. Az anyagköltség ilyen szintű alulbecslése ellehetetlenítheti a tétel megfelelő teljesítését, veszélyezteti a minőségi követelmények betartását.

17./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
9	45-001- 1.1.1.1- 0134001	Beltéri ajtók, alapozott acél ajtók elhelyezése, blokkok szerelésével, falcolt ajtólaphoz EPDM tömítőprofilal, 1000x2000-2500x2250 mm névleges méretig Hörmann blokkok, MW100 mm, 30mm padlóbeállással, Jobbos vagy Balos, DIN névleges méret:1000 x 2125 mm	1	db	93948	4852	93948	4852

A fenti tételekhez az ajánlatadó által megadott nettó anyagköltségek az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony.

A megajánlott anyagköltség nem reflektál reálisan a piaci árviszonyokra. Az anyagköltség ilyen szintű alulbecslése ellehetetlenítheti a tétel megfelelő teljesítését, veszélyezteti a minőségi követelmények betartását.

18./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
7	46-001- 3.3.3- 0112471	Faszerkezetek üvegezése üvegszorítóléc rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű biztonsági üvegszerkezettel, 1,01-2,00 m <sup>2</sup> táblaméret között A1 9/16/:4 + Ar kétrétegű biztonsági üvegszerkezet	1	m <sup>2</sup>	18782	3805	18782	3805
8	46-001- 3.3.4- 0112471	Faszerkezetek üvegezése üvegszorítóléc rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű biztonsági üvegszerkezettel, 2,01-3,00 m <sup>2</sup> táblaméret között A1 9/16/:4 + Ar kétrétegű biztonsági üvegszerkezet	1	m <sup>2</sup>	18903	6183	18903	6183
9	46-001- 3.3.5- 0112474	Faszerkezetek üvegezése üvegszorítóléc rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű biztonsági üvegszerkezettel, 3,01-4,00 m <sup>2</sup> táblaméret között B1 17/10/:6	1	m <sup>2</sup>	42205	7610	42205	7610

		+ Ar kétrétegű biztonsági üvegszerkezet							
10	46-001- 4.1.1- 0112202	Faportálok üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, 4 mm üvegvastagságig, 3,40 m <sup>2</sup> táblaméretig 4 mm vastagságú síküveg	1	m <sup>2</sup>	5414	5708	5414	5708	
11	46-002- 2.1.1.2- 0112001	Acélszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezettel, hagyományos üvegszerkezetnél, 0,51-1,00 m <sup>2</sup> táblaméret között 3/9/3 hagyományos kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezet	1	m <sup>2</sup>	9997	2854	9997	2854	
12	46-002- 2.1.1.3- 0112001	Acélszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezettel, hagyományos üvegszerkezetnél, 1,01-2,00 m <sup>2</sup> táblaméret között 3/9/3 hagyományos kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezet	1	m <sup>2</sup>	10238	3805	10238	3805	
13	46-002- 2.1.1.4- 0112011	Acélszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezettel, hagyományos üvegszerkezetnél, 2,01-3,00 m <sup>2</sup> táblaméret között 4/16/4 hagyományos kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezet	1	m <sup>2</sup>	9314	6183	9314	6183	
14	46-002- 2.1.1.5- 0112011	Acélszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezettel, hagyományos üvegszerkezetnél, 3,01-4,00 m <sup>2</sup> táblaméret között 4/16/4 hagyományos kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezet	1	m <sup>2</sup>	9314	6183	9314	6183	
15	46-002- 2.3.3- 0112471	Acélszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű biztonsági üvegszerkezettel, 1,01-2,00 m <sup>2</sup> táblaméret között A1 9/16/:4 +	1	m <sup>2</sup>	18782	3805	18782	3805	

		Ar kétrétegű üvegszerkezet	biztonsági						
16	46-002-2.3.4-0112471	Acélszerkezetek üvegszorítóléc szilikonos kétrétegű üvegszerkezettel, 2,01-3,00 m <sup>2</sup> táblaméret között	üvegezése rögzítéssel, tömítéssel, biztonsági	1	m <sup>2</sup>	18903	6183	18903	6183
17	46-002-2.3.5-0112474	Acélszerkezetek üvegszorítóléc szilikonos kétrétegű üvegszerkezettel, 3,01-4,00 m <sup>2</sup> táblaméret között	üvegezése rögzítéssel, tömítéssel, biztonsági	1	m <sup>2</sup>	42205	7610	42205	7610

A fenti tételekhez az ajánlatadó által megadott nettó anyagköltségek az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony.

A megajánlott anyagköltség nem reflektál reálisan a piaci árviszonyokra. Az anyagköltség ilyen szintű alulbecslése ellehetetlenítheti a tétel megfelelő teljesítését, veszélyezteti a minőségi követelmények betartását.

19./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	47-000-1.1.1.1	Belső festéseknél felület előkészítése, többrétegű meszelés lekaparása bármilyen padozatú helyiségben, tagolatlan felületen	1	100 m <sup>2</sup>	270	26446	270	26446
2	47-000-1.1.2.1	Belső festéseknél felület előkészítése, többrétegű meszelés lekaparása lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, tagolatlan felületen	1	100 m <sup>2</sup>	270	30822	270	30822
3	47-000-1.2.1.1	Belső festéseknél felület előkészítése, többrétegű enyves festék lekaparása és lemosása, bármilyen padozatú helyiségben, tagolatlan felületen	1	100 m <sup>2</sup>	270	41667	270	41667
4	47-000-1.2.2.1	Belső festéseknél felület előkészítése, többrétegű enyves festék lekaparása és lemosása, lépcsőházban, toldott létráról	1	100 m <sup>2</sup>	270	46424	270	46424

vagy bútorozott helyiségben,  
tagolatlan felületen

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsiorádíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsiorádíj 4.757 Ft.

20./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
33	47-013- 1.1.1.1.1	Mészfestések, hagyományos, helyszínen oltott mészből készített falfestékekkel, három rétegben, fehér színben, tagolatlan sima felületen	1	100 m <sup>2</sup>	2424	101694	2424	101694
34	47-013- 1.1.1.1.3	Mészfestések, hagyományos, helyszínen oltott mészből készített falfestékekkel, három rétegben, fehér színben, tagolatlan durva felületen	1	100 m <sup>2</sup>	3151	111682	3151	111682

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsiorádíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsiorádíj 4.757 Ft.

A fenti tételekhez az ajánlatadó 2.424 Ft, illetve 3.151 Ft nettó anyagköltséget adta meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony. Terc alapján megajánlott anyag egységár a tételhez 5.870 Ft/m<sup>2</sup>, valamint 7.631 Ft/m<sup>2</sup>.

21./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
9	48-014- 13- 0313601	GYORSSZOLGÁLAT - LAKÓHÁZ - HELYISÉG Üzemi-használati víz elleni szigetelés hajlaterősítése modifikált bitumenes bevonatszigetelésnél egy rétegben, szigetelés rétegei közé beágyazva, minimum 8,0 cm széles rendszerkomponens hajlaterősítő-résáthidaló szalaggal MAPEI Mapeband szövet szalag, Csz: 795556	- 1	m	322	800	322	800

A fenti tételekhez az ajánlatadó által megadott nettó anyagköltségek az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony.

A megajánlott anyagköltség nem reflektál reálisan a piaci árviszonyokra., az anyagköltség ilyen szintű alulbecslése ellehetetlenítheti a tétel megfelelő teljesítését, veszélyezteti a minőségi követelmények betartását.

22./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
12	49-091- 1.2.1- 0190601	Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerületig Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 60x 60 cm, antracit színben	1	db	20489	2117	20489	2117
13	49-091- 1.2.1- 0190602	Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerületig Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 60x 90 cm, antracit színben	1	db	21754	2117	21754	2117
14	49-091- 1.2.1- 0190603	Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerületig Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 60x120 cm, antracit színben	1	db	23970	2117	23970	2117
15	49-091- 1.2.1- 0190611	Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerületig Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 90x 60 cm, antracit színben	1	db	24607	2117	24607	2117
16	49-091- 1.2.1- 0190612	Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerületig Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 90x 90 cm, antracit színben	1	db	25862	2117	25862	2117

17	49-091- 1.2.2- 0190622	Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerület felett Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 120x 90 cm, antracit színben	1	db	29959	3561	29959	3561
18	49-091- 1.2.2- 0190624	Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerület felett Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 120x150 cm, antracit színben	1	db	35008	3561	35008	3561
19	49-091- 1.2.2- 0190625	Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerület felett Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 120x180 cm, antracit színben	1	db	35959	3561	35959	3561
20	49-091- 1.2.2- 0190634	Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerület felett Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 150x150 cm, antracit színben	1	db	39744	3561	39744	3561
21	49-091- 1.2.2- 0190635	Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerület felett Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 150x180 cm, antracit színben	1	db	40998	3561	40998	3561

22	49-091- 1.2.2- 0190644	Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerület felett Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 180x150 cm, antracit színben	1	db	44469	3561	44469	3561
----	------------------------------	---	---	----	-------	------	-------	------

A fenti tételekhez az ajánlatadó Elektromágus Kft. által megadott nettó anyagköltségek az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony.

Sorszám	Ajánlatadó anyag egység ára	Terc anyag egységár
12	20489	72930
13	21754	75660
14	23970	78390
15	24607	81900
16	25862	84630
17	29959	92430
18	35008	98280
19	35959	103740
20	39744	106080
21	40998	112320
22	44469	114660

Ezen tételeknél is általánosan megállapítható, hogy több, mint 66,95%-al alacsonyabbak a TERC által kalkulált anyagáraknál.

23./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
12	71-000-4.1	Hőkészülékek leszerelése, melegvíztárolók	1	db	22	4885	22	4885

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsióradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsióradíj 4.885 Ft.

24./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
25	71-001- 1.2.2.3- 0110036	Merev simafalú és gégecső, műanyag védőcső elhelyezése, elágazó dobozokkal, falon kívül, előre elkészített tartó szerkezetre szerelve, vastag, simafalú kivitelben, nehéz mechanikai igénybevételre, Névleges méret: 36-48 mm Beltéri Mű I. vastagfalú, merev műanyag szürke	1	m	607	1954	607	1954

védőcső 36 mm, Kód: MU-I  
36

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsioradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsioradíj 4.885 Ft.

A fenti tételhez az ajánlatadó 604 Ft nettó anyagköltséget adta meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony. Terc alapján megajánlott anyag egységár a tételhez 1.073 Ft/m.

25./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
51	71-008- 9.1.1- 0299484	GYORSSZOLGÁLAT LAKÓHÁZ - HELYISÉG Kismegszakítók elhelyezése kalapsínes szerelőlapra, "B", "C" és "D" jelleggörbével, 3 kA zárlati szilárdsággal, 1 pólusú VI-KO KISMEGSZAKÍTÓ, B típusú 1P 3kA 10A MCB, Csz: 3VTB-1B10	- 1	db	236	3029	236	3029
52	71-008- 9.1.1- 0299485	GYORSSZOLGÁLAT LAKÓHÁZ - HELYISÉG Kismegszakítók elhelyezése kalapsínes szerelőlapra, "B", "C" és "D" jelleggörbével, 3 kA zárlati szilárdsággal, 1 pólusú VI-KO KISMEGSZAKÍTÓ, B típusú 1P 3kA 16A MCB, Csz: 3VTB-1B16	- 1	db	134	3029	134	3029
54	71-009- 1.1.2- 0411011	Áramköri kiselosztók falon kívüli elhelyezéssel, kalapsínes szerelőlappal, N- és PE sínnel, max. 63A-ig, IP 30/IP 40 védelemmel, (kismegszakítók, védőkapcsolók, távkapcsolók stb. számára) üresen, kiselosztók 12-26 egység között VI-KO by Panasonic 12 FK. 12 modulós falon kívüli elosztó doboz füstszínű ajtóval, IP40, Csz: 90916112	1	db	2753	10795	2753	10795

55	71-009-13.1-0622155	Fogyasztásmérő szekrény elhelyezése, (fogyasztásmérő beépítése nélkül) IP 54 védettséggel, műanyagból, 300 x 600 mm-ig HENSEL Mi 72212-0 fogyasztásmérő szekrény, körvonalméret: 300 x 450 mm, 1 db egyfázisú mérő számára, EAN: 5999010930184	1	db	54461	33364	54461	33364
56	71-009-13.2-0622171	Fogyasztásmérő szekrény elhelyezése, (fogyasztásmérő beépítése nélkül) IP 54 védettséggel, műanyagból, 300 x 600 mm felett HENSEL Mi 72861-0 fogyasztásmérő szekrény, körvonalméret: 600 x 600 mm, háromfázisú nappali, egyfázisú éjsz.mérő számára,EAN: 5999010930764	1	db	90005	33364	90005	33364
57	71-010-2.7-0143229	Felületre szerelt lámpatest elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, zárt, LED-es kivitelben V-TAC (HOLUX) VT-1415 SQ; 15W / 1350lm mennyezeti LED-es lámpatest, semlegesfehér (4500K), 175x175mm, működtetővel Csz:4807	1	db	8684	7376	8684	7376
58	71-010-2.7-0143251	Felületre szerelt lámpatest elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, zárt, LED-es kivitelben V-TAC (HOLUX) VT-1571; 70W / 6300lm por-és páramentes mennyezeti LED-es lámpatest, fém békazárral, hidegfehér (6000K), IP65, 1500mm Csz:6145	1	db	31853	7376	31853	7376
59	71-010-3.5-0143622	Álmennyezeti lámpatest elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, tükrös nyitott, LED-es kivitelben E-FAMILY (HOLUX) ALU-LED DECOR 10105GL1/AL, álmennyezeti lámpatest, atm. 90x34mm, alumínium, 1x50W / GU5,3 fényforráshoz Csz:1-10-13-0333	1	db	7024	7376	7024	7376

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsiorádij 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsiorádij 4.885 Ft.

A fenti tételekhez az ajánlatadó alacsony anyagköltségeket adott meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony.

26./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
74	71-013-9	Villám és érintésvédelmi mérés és jegyzőkönyv készítése	1	mp*	15	4853	15	4853

A „Villám- és érintésvédelmi mérés és jegyzőkönyv készítése” tételhez az ajánlatadó 15 Ft anyagköltséget és 4 853 Ft díjat ad meg, ami teljes mértékben irreálisan alacsony a piacon jellemző árakhoz viszonyítva.

A villám- és érintésvédelmi felülvizsgálatokhoz kapcsolódó jegyzőkönyvek piaci ára nettó 50 000–200 000 Ft körül van, telephelytől, mérés típusától és szakszerű dokumentálástól függően. A benyújtott ár ezen referenciamutatókhoz képest töredéke, és nem tükrözi a szakmailag elvárt munka, dokumentáció és költségtételek reális fedezetét.

27./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
23	72-011- 1.1.5.8- 1222351	GYORSSZOLGÁLAT LAKÓHÁZ - HELYISÉG Riasztó rendszerek felszerelése vezetékes kivitelben, behatolás érezkelő egységeinek felszerelése, kulcsos kapcsoló TRIÓDA ART-3036 kulcsos kapcsoló ON-O lapos kulccsal, Csz:22KAPC52001 + TRIÓDA LKD-01 kulcsos kapcsolóhoz fémdoboz, piros/zöld led+tamperkapcsoló henger alakú, Csz:22KAPC71102	– 1	db	155	2115	155	2115

A fenti tételhez az ajánlatadó által megadott nettó anyagköltség az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony.

A megajánlott anyagköltség nem reflektál reálisan a piaci árviszonyokra, Az anyagköltség ilyen szintű alulbecslése ellehetetlenítheti a tétel megfelelő teljesítését, veszélyezteti a minőségi követelmények betartását.

28./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
------	-----------	---------------	--------	--------	-------------------	-----------------	-------------------	-----------------

74	81-004- 1.5.1.1.2.1.4- 0337382	Fűtési vezeték, Horganyzott szénacélcső szerelése, préselt csökötésekkel, cső elhelyezése csőidomok nélkül, szakaszos nyomáspróbával, csőidomok és szerelvények elhelyezése, egy préselt kötéssel csatlakozó idomok, DN 12 - DN 50, DN 20 GEBERIT Mapress szénacél KM egyenes oldható csavarkötés, d22-R 3/4" Cikkszám: 25335	1	1	5001	1123	5001	1123
----	--------------------------------------	--	---	---	------	------	------	------

A fenti tételhez az ajánlatadó által megadott nettó anyagköltség (5001 Ft) az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony. Terc által megajánlott anyagköltség 7001Ft.

A megajánlott anyagköltség nem reflektál reálisan a piaci árviszonyokra. Az anyagköltség ilyen szintű alulbecslése ellehetetlenítheti a tétel megfelelő teljesítését, veszélyezteti a minőségi követelmények betartását.

29./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
6	82-000- 4.2.5.1	Gáz- és fűtésszerelési berendezési tárgyak leszerelése, fűtésszerelési berendezési tárgyak öntöttvas tagos radiátor, 10 tagig, teljes szétszereléssel	1	db	26	25590	26	25590
7	82-000- 4.2.5.2	Gáz- és fűtésszerelési berendezési tárgyak leszerelése, fűtésszerelési berendezési tárgyak öntöttvas tagos radiátor, 11-20 tag között teljes szétszereléssel	1	db	26	30917	26	30917
8	82-000- 4.2.5.3	Gáz- és fűtésszerelési berendezési tárgyak leszerelése, fűtésszerelési berendezési tárgyak öntöttvas tagos radiátor, 20 tag felett, teljes szétszereléssel	1	db	26	41001	26	41001
9	82-000- 4.2.6	Gáz- és fűtésszerelési berendezési tárgyak leszerelése, fűtésszerelési berendezési tárgyak lapradiátorok	1	db	26	4757	26	4757

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsioradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsioradíj 4.757 Ft.

30./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
11	82-001- 7.2.1- 0110911	Kétoldalon menetes vagy roppantógyűrűs szerelvény elhelyezése, külső vagy belső menettel, illetve hollandival csatlakoztatva DN 15 szelepek, csappantyúk (szabályzó, fojtó-elzáró, beavatkozó) MOFÉM csempeszelep kék, 1/2", Csz: 164-0014-00	1	db	2331	2521	2331	2521
12	82-001- 7.2.1- 0110912	Kétoldalon menetes vagy roppantógyűrűs szerelvény elhelyezése, külső vagy belső menettel, illetve hollandival csatlakoztatva DN 15 szelepek, csappantyúk (szabályzó, fojtó-elzáró, beavatkozó) MOFÉM csempeszelep piros, 1/2", Csz: 164-0015-00	1	db	2331	2521	2331	2521

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsiorádij 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsiorádij 4.757 Ft.

A fenti tételekhez az ajánlatadó alacsony anyagköltségeket adott meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony.

Sorszám	Ajánlatadó anyag egység ára	Terc anyag egységár
11	2331	4488
12	2331	4488

31./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
30	82-009- 9.2.1- 0210041	Zuhanytálca vagy zuhanykabin elhelyezése és bekötése, zuhanytálca, csaptelep és szifon nélkül, acéllemez kivitelben Acéllemez zuhanytál, 800x800x103 mm, peremes	1	db	8473	6945	8473	6945

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsiorádij 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsiorádij 4.757 Ft.

Az ajánlatadó 8473 Ft/db áron árazta be a tételben megjelölt „Acéllemez zuhanytál, 800x800x103 mm, peremes” megnevezésű zuhanytálca anyagköltségét, ami kevesebb, mint a fele a valós piaci árához képest.

32./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
31	82-009- 11.1.1.2- 0110231	WC csésze elhelyezése és bekötése, sarokszelep, WC ülőke, nyomógomb nélkül, porcelánból, alsókifolyású, mélyöblítésű kivitelben ALFÖLDI/BÁZIS porcelán mélyöblítésű WC csésze, 6 l alsó kifolyású, fehér, Kód: 4033 00 01	1	db	13224	8086	13224	8086
32	82-009- 11.1.2.1- 0110201	WC csésze elhelyezése és bekötése, sarokszelep, WC ülőke, nyomógomb nélkül, porcelánból, hátsókifolyású, lapos öblítésű kivitelben ALFÖLDI/BÁZIS porcelán laposöblítésű WC hátsó kifolyású, 4030 00 01, fehér	1	db	13136	7801	13136	7801

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezióradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezióradíj 4.757 Ft.

A fenti tételekhez az ajánlatadó alacsony anyagköltségeket adott meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony.

Az ajánlatadó 13.224 Ft/db, illetve 13.136 Ft/db áron árazta be a tételben megjelölt „porcelánból, alsókifolyású, mélyöblítésű kivitelben ALFÖLDI/BÁZIS porcelán mélyöblítésű WC csésze, 6 l alsó kifolyású, fehér, Kód: 4033 00 01”, illetve „porcelánból, hátsókifolyású, lapos öblítésű kivitelben ALFÖLDI/BÁZIS porcelán laposöblítésű WC hátsó kifolyású, 4030 00 01, fehér” megnevezésű wc kagylók anyagköltségét ami kevesebb mint a fele a valós piaci árához képest.

33./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
52	82-010- 4.2.2- 0350176	Gázüzemű falikályha elhelyezése és bekötése, földgázra vagy PB gázra fali kivezetésű kivitelben, 2500 W felett GÁLA Classic 30 zárt égésterű gázkonvektor, 3,5 kW	1	db	64992	20263	64992	20263
53	82-010- 4.2.2- 0350178	Gázüzemű falikályha elhelyezése és bekötése, földgázra vagy PB gázra fali kivezetésű kivitelben, 2500 W felett GÁLA Classic 50 zárt égésterű gázkonvektor, 6,0 kW	1	db	69958	20263	69958	20263

54	82-010- 6.3.1- 0322003	Gázüzemű kombinált fűtő és vízmelegítő készülék elhelyezése, víz- és gázoldali bekötése, földgázra vagy PB gázra, kondenzációs kazán, elektromos bekötés nélkül, 40 kW teljesítményig Viessmann Vitodens 100-W Gázüzemű kondenzációs falikazán, nemesacél fűtőfelülettel, MatriX gázégővel, H és S földgázhoz valamint PB-gázhoz, helyiség levegőjétől függő és független üzemhez. Kombi kivitel. Névleges teljesítmény: 26 kW (50/30°C)	1	db	288650	19740	288650	19740
55	82-010- 6.3.1- 0322004	Gázüzemű kombinált fűtő és vízmelegítő készülék elhelyezése, víz- és gázoldali bekötése, földgázra vagy PB gázra, kondenzációs kazán, elektromos bekötés nélkül, 40 kW teljesítményig Viessmann Vitodens 100-W Gázüzemű kondenzációs falikazán, nemesacél fűtőfelülettel, MatriX gázégővel, H és S földgázhoz valamint PB-gázhoz, helyiség levegőjétől függő és független üzemhez. Kombi kivitel. Névleges teljesítmény: 35 kW (50/30°C)	1	db	254554	19740	254554	19740

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsiorádij 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsiorádij 4.757 Ft.

A fenti tételekhez az ajánlatadó alacsony anyagköltségeket adott meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony.

Sorszám	Ajánlatadó anyag egység ára	Terc anyag egységár
52	64992	166824
53	69958	182572
54	288650	-
55	254554	-

34./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
59	82-011- 1.1.2.1.3- 0240011	Készülékek víz- vagy gázoldali bekötése méretre vágható bordáscsővel, peremezhető cső hollandi csatlakozás készítése nélkül, gázoldali bekötés, inox bordáscsővel, DN 20 GEBO Variogas 3/4" inox bordáscső gázra, 5 m-es tekercs, A01- 0001-0697	1	m	3383	571	3383	571

Megállapítottuk, hogy az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsioradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsioradíj 4.757 Ft.

A fenti tételhez az ajánlatadó 3.383 Ft nettó anyagköltséget adta meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony. Terc alapján megajánlott anyag egységár a tételhez 8.419 Ft.

35./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
67	82-012- 12.1.7.3- 0430270	Törölközőszárító radiátorok elhelyezése széthordással, tartókkal, bekötéssel, 1820 mm fűtőtest magasságig, körcsöves, nyitott törölközőszárító radiátor, 600 mm RADECO A1-600/U U alakú törölközőszárítós csőradiátor 635 x 490 mm, fűtőteljesítmény (75°/65°/20°): 360 W, RAL 9016 törtfehér, kötéstávolság: 600 mm	1	db	16692	14032	16692	14032

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsioradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsioradíj 4.526 Ft.

A fenti tételhez az ajánlatadó 16.692 Ft nettó anyagköltséget adta meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony. Terc alapján megajánlott anyag egységár a tételhez 36.807 Ft.

36./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
84	82-016- 14.2.5.3.3- 0353596	Füstgázvezetés (csövek, idomok) elhelyezése zárt égésterű, fűtési és/vagy használati melegvízkészítő kazánok részére, felszerelve, szerelőközműves munka nélkül, füstcsőidomok, átvezetések, fali átvezetések, védőrácsok 80/80, 80/125 mm HAJDU madárrács (Plastic) Uv álló fekete 80 mm, Csz.: 2359999047	1	db	622,3077	951	622	951

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsiorádij 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsiorádij 4.322 Ft.

A fenti tételhez az ajánlatadó hibás formátumban, valamint alacsony értéken 622,3077 Ft nettó anyagköltséggel adta meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony. Terc alapján megajánlott anyag egységár a tételhez 1488 Ft.

37./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
85	82-016- 14.2.7.3- 0353598	Füstgázvezetés (csövek, idomok) elhelyezése zárt égésterű, fűtési és/vagy használati melegvízkészítő kazánok részére, felszerelve, szerelőközműves munka nélkül, füstcsőidomok, kondenzvíz elvezetés (vízszintes, függőleges) 80/80, 80/125 mm HAJDU PPH Long John kondenzátum szifon DN40, Csz.: 2359999045	1	db	5313	999	5313	999

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsiorádij 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsiorádij 4.342 Ft.

A fenti tételhez az ajánlatadó 5313 Ft nettó anyagköltséget adta meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony. Terc alapján megajánlott anyag egységár a tételhez 12.718 Ft.

38./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
2	83-001- 6.1.1- 0530103	Kéménybélés csövek és idomaik, alumínium kéménybéléscső elhelyezése, tartószerkezettel, NÁ 80-150 mm között AEROPRODUKT WESTERFORM hajlítható lemezcső, alumínium szalagból, 0,2 mm vtg. NÁ 100 mm, Csz.: APWFOALU100	1	m	761	1061	761	1061

A fenti tételhez az ajánlatadó 761 Ft nettó anyagköltséget adta meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony. Terc alapján megajánlott anyag egységár a tételhez 1883 Ft.

Fentiek alapján a megajánlott ár a piaci viszonyokhoz és a szakmai normákhoz mérten irreálisan alacsony.

39./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
3	83-001- 6.1.1- 0530106	Kéménybélés csövek és idomaik, alumínium kéménybéléscső elhelyezése, tartószerkezettel, NÁ 80-150 mm között AEROPRODUKT WESTERFORM hajlítható lemezcső, alumínium szalagból, 0,2 mm vtg. NÁ 130 mm, Csz.: APWFOALU130	1	m	986	1374	986	1374

A fenti tételhez az ajánlatadó 986 Ft nettó anyagköltséget adta meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony. Terc alapján megajánlott anyag egységár a tételhez 1883 Ft.

40./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
4	83-001- 6.1.1- 0530612	Kéménybélés csövek és idomaik, alumínium kéménybéléscső elhelyezése, tartószerkezettel, NÁ 80-150 mm között AEROPRODUKT SPIKO spirálkorcolt lemezcső borda nélkül, alumínium lemezből, v=0,5 mm, NÁ 100 mm, Csz.: APSPIKOALUBN05100	1	m	781	1089	781	1089

A fenti tételhez az ajánlatadó 781 Ft nettó anyagköltséget adta meg, amely az anyagár piaci szintjéhez viszonyítva irreálisan alacsony. Terc alapján megajánlott anyag egységár a tételhez 1494 Ft.

22. A kérelmező álláspontja szerint az előzetes vitarendezési kérelemben is kiemelt tételek, különösen a rezsioradíjak körében fennáll a keretjellegű szerződések teljesíthetőségét befolyásoló, gazdasági észszerűséggel össze nem egyeztethető irreálisan alacsony megajánlás gyanúja, mely keretében vizsgáltot és indoklás kérést kellett volna kérni az ajánlatkérőnek a nyertes ajánlattevőtől, melynek elmulasztásával megsértette a Kbt. 72. §-át.

Ezen kérelmi elem kapcsán is hivatkozott a kérelmező a minimálbér alatti rezsioradíjra, hiszen a Kbt. 72. § (1) bekezdése körében különösen vizsgálni kell azt is, azonban a minimálbér alatti rezsioradíj részletesen a következő kérelmi elem kapcsán kerül kifejtésre.

A Kbt. 72. § (2) szerint az ajánlatkérő figyelembe veheti az olyan objektív alapú indokolást, amely különösen,

e) a 73. § (4) bekezdése szerinti környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek való megfelelésre vonatkozik.

(4) Nem megfelelő az indoklás különösen, ha megállapítható, hogy az ajánlat azért tartalmaz aránytalanul alacsony árat vagy költséget, mert nem felel meg a 73. § (4) bekezdése szerinti környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek. Az ajánlatkérő az ajánlat megalapozottságának vizsgálata során ennek megítéléséhez az adott ágazatban kötelezően alkalmazandó irányadó munkabérekéről is tájékoztatást kérhet az ajánlattevőtől.

A kérelmező megjegyezte, hogy amennyiben az ajánlatkérő elvégezte a nyertes ajánlatának vizsgálatát, akkor a nyertes ajánlattevő ajánlatát egyrészt Kbt. 73. § (2) bekezdése alapján érvénytelenné kellett volna nyilvánítani, hiszen egyes tételek a megajánlott áron nem teljesíthetőek, irreálisan alacsonyak.

Objektív indoklással annak alátámasztása pedig nem került bemutatásra (alvállalkozói díjak, beszállítói ajánlatok, munkaszerződések, nyereség-költség kalkuláció, szállítási költség, fenntartási költség, munkaállomány...stb), amiért egyes anyagárok a piaci és a TERC árnál jóval alacsonyabban teljesíthetőek vagy a rezsioradíj egyes tételeknél miért lehet alacsonyabb 1-2 ezer forinttal, mint az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása.

A kérelmező szerint a nyertes ajánlata érvénytelen, tekintettel arra, hogy az aránytalanul alacsony ellenszolgáltatást tartalmaz.

A fentiekre tekintettel az ajánlatkérő megsértette a Kbt. 69. § (1)–(2) bekezdését, mert az ajánlatok elbírálása során az ajánlatkérő nem vizsgálta meg, hogy az ajánlatok megfelelnek-e a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek és nem végezte el a 72. § szerinti bírálati cselekményeket, mely a Kbt. 73. § (2) bekezdése alapján irreálisan alacsony megajánlás esetén a nyertes ajánlat érvénytelenségéhez vezet.

23. A kérelmező a 2. kérelmi elem kapcsán előadta, hogy volt, ahol 1.000-1500,-Ft körüli rezsioradíj került megajánlásra szemben a 6.764,-Ft-tal, mely mindenképpen kételyt kellett volna, hogy ébresszen az ajánlatkérőben.

A kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum megállapításáról szóló 394/2024. (XII. 12.) Korm. rendelet:

2. § (1) A teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló részére megállapított alapbér kötelező legkisebb összege (minimálbér) a teljes munkaidő teljesítése esetén 2025. január 1-jétől havibér alkalmazása esetén 290 800 forint, hetibér alkalmazása esetén 66 860 forint, napibér alkalmazása esetén 13 380 forint, órabér alkalmazása esetén 1672 forint.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározottaktól eltérően a legalább középfokú iskolai végzettséget vagy középfokú szakképzettséget igénylő munkakörben foglalkoztatott munkavállaló részére alapbérként megállapított garantált bérminimum a teljes munkaidő

teljesítése esetén 2025. január 1-jétől havibér alkalmazása esetén 348 800 forint, hetibér alkalmazása esetén 80 190 forint, napibér alkalmazása esetén 16 040 forint, órabér alkalmazása esetén 2005 forint.

Az ajánlatkérő itt is érvelt azzal, hogy a vitatott munkák elhanyagolható mértékben kerülnek csak megrendelésre. Ez a fentebb részletesen egyenként előadott és itt is figyelembe veendő kérelmezői álláspont

- minden egyes aggályos tételt összeadva már jelentősebb mennyiséget tesz ki,
- egyedi megrendelés okán már egy db adott egységár kétségbe vonhatja a keretszerződés alapján köthető szerződések teljesíthetőségét és szembe megy a gazdasági észszerűséggel,
- ajánlattevők még külön erre irányuló kiegészítő tájékoztatást követően is arról lettek tájékoztatva a munkák között súlyozás, gyakoriság körében nem tesz különbséget, azt egységesen kezeli.

mellett azért is aggályos, mert a rezsioradíj körében semmiképpen sem fogadható el, hogy kisebb mértékben kerül megrendelésre a munka, hiszen attól a munkajogi követelményeket minden körülmények között be kell tartani, elkerülve a „feketén történő foglalkoztatást”. Amennyiben a környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeket sérti az ajánlattevő ajánlata, akkor az a Kbt. 73. § (4) szerint érvénytelen, melyet az ajánlatkérőnek kiemelten szükséges is vizsgálni.

A közbeszerzés joga - Kommentár a gyakorlat számára, frissítve: 2025. április 1. (szerkesztő: Dr. Patay Géza)

A Kbt. 73. § (4) és (6) bekezdése megfelelően alkalmazandó. E szerint érvénytelen az ajánlat különösen, ha nem felel meg a környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek, amelyeket a jogszabályok vagy kötelezően alkalmazandó kollektív szerződés előír.

Jelen esetben a kötelező legkisebb munkabér (minimálbér) és a garantált bérminimum megállapításáról szóló 394/2024. (XII. 12.) Korm. rendelet, mint jogszabály írja elő ezen legkisebb elvárt összeget.

Az ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelem elutasításában azzal érvel, hogy a nyertes ajánlattevő nem a TERC alapján árazott, arra azonban nem tért ki az ajánlatkérő, ezt mi alapján állapította meg saját hatáskörben és hogy az a munkajogi követelményeknek, azaz a minimálbér szabályainak és a minimális rezsioradíj elvárásnak miként felel meg, e körben miért nem végzett vizsgálatot, azaz a Kbt. 72. § (4) bekezdése szerinti környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek való megfelelést mi alapján fogadta el.

A közbeszerzés joga - Kommentár a gyakorlat számára, frissítve: 2025. április 1. (szerkesztő: Dr. Patay Géza)

A bírálat folyamata [a Kbt. 69. §-ához]

Az elbírálás másik célja a jogszabályoknak megfelelés vizsgálata. Felmerül a kérdés, hogy az ajánlatkérőnek ezt minden jogszabály tekintetében vizsgálnia kell, vagy elegendő, ha az ajánlatot, illetve a részvételi jelentkezést a közbeszerzéssel kapcsolatos jogszabályokkal veti össze. Megítélésünk szerint a törvény kizárólag jogszabályokról rendelkezik, ezért kifejezett szűkítő rendelkezés hiányában bármely jogszabálysértés érvénytelenséget eredményez. Ezt erősíti meg a Kbt. 73. § (4) bekezdésének példálózó felsorolása, mely szerint érvénytelen az ajánlat, ha az nem felel meg a környezetvédelmi, szociális és munkajogi jogszabályi követelményeknek, mely jogi normák értelemszerűen túlmutatnak a közbeszerzést érintő jogszabályokon. Az ajánlatkérő a jogszerűség vizsgálatát nem szűkítheti le azokra a jogszabályokra sem, melyeket a közbeszerzési dokumentumokban tételesen felsorolt, vagy melyekre kifejezetten hivatkozott. Bármely jogsértés észlelése, legyen ez polgári jogi, adójogi, munkajogi vagy környezetvédelmi, illetve szociális jogi jogszabálysértés, az ajánlat, illetve a részvételi jelentkezés érvénytelenségét köteles megállapítani. A törvényben megjelenő példálózó felsorolásból következik, hogy az ajánlatkérő vizsgálata nem korlátozódhat a (4) bekezdésben nevesített jogterületekre.

24. A kérelmező kiemelte, hogy az ajánlatkérő egyik válaszában sem vitatta, hogy a rezsiorádij nem éri el a 44/2024. (XII.20.) ÉKM rendelet rendeletben megállapított mértéket, illetve egyes tételeknél a 394/2024. (XII. 12.) Korm. rendelet szerinti óradíjat sem.

A 322/2015. (X.30.) Korm. rendelet 25. §-a szerint, ha a rezsiorádij az építésgazdaságért felelős miniszternek az építőipari minimális rezsiorádij költségnemeit meghatározó rendeletében foglaltaknál alacsonyabb, az ajánlatkérő különös figyelemmel köteles vizsgálni a Kbt. 72. § (4) bekezdése szerinti körülmények fennállását, mely fennállta azonban nem mérlegelést érdemlő eset, hanem a munkajogi követelmények megsértése, azaz a konkrét jogszabályban előírt összeg be nem tartása megalapozza az ajánlat érvénytelenségét, mely jelen esetben fennáll.

Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács útmutatója az aránytalanul alacsony ár vizsgálatával kapcsolatban (2024. szeptember 12.)

Ha az ajánlati ár nem felel meg a Kbt. 73. § (4) bekezdése szerinti környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek, akkor az ajánlatkérőnek a Kbt. 72. § (4) bekezdése alapján nincs jogszerű lehetősége az árindokolást elfogadni. Ez esetben az ajánlatkérő a Kbt. 73. § (2) bekezdése alapján köteles az ajánlatot érvénytelenné nyilvánítani.

(...)

Az ajánlatkérőt az árvizsgálat, míg az ajánlattevőt az ajánlatadás és az esetleges indokolás(ok) benyújtása során többek között kötik a munkajogi szabályok is tekintettel a Kbt. 72. § (4) bekezdésére és a Kbt. 73. § (4) bekezdésére.

(..)

A garantált bérminimumot meghatározó jogszabály a Kbt. 73. § (4) bekezdése szerinti olyan munkajogi követelmény, amelyet az ajánlattevő az ajánlati ár képzésekor köteles figyelembe venni.

(D.380/10/2018. számú határozat)

25. A kérelmező kigyűjtötte és felhívta az ajánlatkérő figyelmét, hogy a nyertes ajánlattevő rezsiorádija alacsonyabb, mint a 44/2024. (XII.20.) ÉKM rendeletben foglaltak, sőt néhol még a jogszabályban előírt mértéket sem éri el, így a 72. § (4) bekezdése szerinti körülmények fennállását is vizsgálni szükséges:

1./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
2	83-001- 6.1.1- 0530103	Kéménybélés csövek és alumínium idomaik, alumínium kéménybéléscső elhelyezése, tartószerkezettel, NÁ 80-150 mm között AEROPRODUKT WESTERFORM hajlítható lemezcső, alumínium szalagból, 0,2 mm vtg. NÁ 100 mm, Csz.: APWFOALU100	1	m	761	1061	761	1061

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsiorádij 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsiorádij 1.010 Ft.

A kérelmező felhívta az ajánlatkérő figyelmét, hogy a „minimálbér 2025-ben bruttó 1672 Ft/óra, a garantált bérminimum pedig bruttó 2005 Ft/óra lesz. A nettó órabérek ennél alacsonyabbak, a minimálbér esetén kb. 1112 Ft/óra, a garantált bérminimum esetén pedig kb. 1333 Ft/óra.”

2./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
3	83-001- 6.1.1- 0530106	Kéménybélés csövek és idomaik, alumínium kéménybéléscső elhelyezése, tartószerkezettel, NÁ 80-150 mm között AEROPRODUKT WESTERFORM hajlítható lemezcső, alumínium szalagból, 0,2 mm vtg. NÁ 130 mm, Csz.: APWFOALU130	1	m	986	1374	986	1374

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsióradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsióradíj 1.309 Ft.

3./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
4	83-001- 6.1.1- 0530612	Kéménybélés csövek és idomaik, alumínium kéménybéléscső elhelyezése, tartószerkezettel, NÁ 80-150 mm között AEROPRODUKT SPIKO spirálkorcolt lemezcső borda nélkül, alumínium lemezből, v=0,5 mm, NÁ 100 mm, Csz.: APSPIKOALUBN05100	1	m	781	1089	781	1089

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsióradíj 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételben használt rezsióradíj 1.037 Ft.

4./

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
5	83-001- 6.1.1- 0530615	Kéménybélés csövek és idomaik, alumínium kéménybéléscső elhelyezése, tartószerkezettel, NÁ 80-150 mm között AEROPRODUKT SPIKO spirálkorcolt lemezcső borda nélkül, alumínium lemezből, v=0,5 mm, NÁ 130 mm, Csz.: APSPIKOALUBN05130	1	m	1009	1407	1009	1407

6	83-001- 6.2.1- 0523521	Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BT tisztító idom, alumínium lemezből, NÁ 100 mm	1	db	1503	2095	1503	2095
7	83-001- 6.2.1- 0523524	Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BT tisztító idom, alumínium lemezből, NÁ 130 mm	1	db	1934	2696	1934	2696
8	83-001- 6.2.1- 0523541	Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BCS csatlakozó idom, alumínium lemezből, NÁ 100 mm	1	db	1568	2186	1568	2186
9	83-001- 6.2.1- 0523544	Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BCS csatlakozó idom, alumínium lemezből, NÁ 130 mm	1	db	1895	2641	1895	2641
10	83-001- 6.2.1- 0523581	Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BL lezáró idom, Meidinger tárcsával, alumínium lemezből, NÁ 100 mm	1	db	1568	2186	1568	2186
11	83-001- 6.2.1- 0523584	Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BL lezáró idom, Meidinger tárcsával, alumínium lemezből, NÁ 130 mm	1	db	2026	2823	2026	2823

12	83-001- 6.2.1- 0523601	Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BCSK csőkapcsoló közbetét, alumínium lemezből, NÁ 100 mm	1	db	523	729	523	729
13	83-001- 6.2.1- 0523604	Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BCSK csőkapcsoló közbetét, alumínium lemezből, NÁ 130 mm	1	db	667	929	667	929
14	83-001- 6.2.1- 0523651	Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BTK tisztító és kondenzgyűjtő idom, alumínium lemezből, NÁ 100 mm	1	db	1960	2732	1960	2732
15	83-001- 6.2.1- 0523654	Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BTK tisztító és kondenzgyűjtő idom, alumínium lemezből, NÁ 130 mm	1	db	2366	3297	2366	3297

Az Elektromágus Kft. által megajánlott díj egységára jelentősen alacsonyabb a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsiorádij 6.764 Ft összegénél, jelen esetben a tételeken használt rezsiorádij 1.000 Ft - 1.500 között található.

A 394/2024. (XII. 12.) Korm. rendelet szerint tehát a minimálbér 2025-ben bruttó 1672 Ft/óra, a garantált bérminimum pedig bruttó 2005 Ft/óra. A nettó órabérek ennél alacsonyabbak, a minimálbér esetén kb. 1112 Ft/óra, a garantált bérminimum esetén pedig kb. 1333 Ft/óra.

A munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény

153. § (1) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy

a) a kötelező legkisebb munkabér és

b) a garantált bérminimum

összegét és hatályát – a Nemzeti Gazdasági és Társadalmi Tanácsban és a Kormány által kijelölt fórumban folytatott konzultációt követően – rendeletben állapítsa meg.

26. A fenti tételek esetében a nyertes ajánlattevő ajánlata a munkajogi követelmények szerinti elvárt minimum összeget nem éri el, így a Kbt. 73. § (4) bekezdés szerinti érvénytelenségi ok is fennáll ezen tételek körében.

A Kbt. 73. § (4) bekezdése alapján a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja alapján érvénytelen az ajánlat különösen, ha nem felel meg azoknak a környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek, amelyeket a jogszabályok vagy kötelezően alkalmazandó kollektív szerződés, illetve a 4. mellékletben felsorolt környezetvédelmi, szociális és munkajogi rendelkezések írnak elő. A Közbeszerzési Hatóság – a foglalkoztatáspolitikáért felelős miniszter által minden évben rendelkezésére bocsátott adatszolgáltatás alapján – tájékoztatást tesz közzé honlapján a Magyarországon egyes ágazatokban alkalmazandó kötelező legkisebb munkabérről.

A fentiekben előadottak alapján a kérelmező hangsúlyozza, hogy a közbeszerzési gyakorlatot összefoglaló és segítő kommentár szerint bármely jogsértés észlelése, legyen ez polgári jogi, adójogi, munkajogi jogszabálysértés okán, - jelen esetben a 394/2024. (XII. 12.) Korm. rendelet szerinti munkajogi követelmények megsértése miatt- az ajánlatkérő az ajánlat érvénytelenségét köteles megállapítani, így azzal, hogy az Elektromágus Kft. ajánlattevőt nyertesként hirdette ki az ajánlatkérő, megsértette a Kbt. rendelkezéseit.

27. A kérelmező bemutatta, hogy az Elektromágus Kft. ajánlati költségvetése kapcsán fenti számításait a TERC V.I.P. költségvetés-készítő programrendszer alkalmazásával készítette, amely az építőipari költségvetések elkészítésének standard szoftvere. A program az Összevont Építőipari Normarendszer (ÖN) tételeit használja.

A tételek az alábbi fő költségösszetevőket tartalmazzák minden egyes tétel egységnyi mennyiségére vonatkozóan:

1. Anyagköltség (A): A beépítendő anyagok költsége.
2. Gépköltség (G): A munkához szükséges gépek költsége.
3. Munkadíj/Díj (D): A munka elvégzésének költsége.

A tárgyalt tételek esetében a munkavégzés költségét (Munkadíj, D) a TERC szoftverben beállított rezsiorádij határozza meg. Más szóval, a Munkadíj összegét a szoftverben szereplő, minden költséget magában foglaló óradíj alapján kalkuláljuk.

A Munkadíj (D) – az építőipari árképzés standard gyakorlata és a TERC rendszer logikája szerint – a következő elemekből tevődik össze:

$$D = nb * Br$$

- nb (Normaidő, óra/egység): Az a munkaóra-szükséglet, amelyet az adott építőipari tétel egységnyi mennyiségének elvégzéséhez az ÖN Normarendszer szerint szükséges. Ez a paraméter a TERC program adattárában fixen rögzített.

- Br (Rezsiorádij, Ft/óra): Ez a vállalkozó által beállított, egy munkaórára eső teljes személyi jellegű költséget és általános (közvetett) rezsiköltségeket magában foglaló óradíj.

Az Elektromágus Kft. rezsiorádija visszafejtésének (kalkulációjának) módszere:

Az Elektromágus Kft. ajánlatában az egyes költségvetési tételekhez megadott egységár (összes díj) a Díj (D) összetevőt tartalmazza.

Mivel az nb (normaidő) a TERC ÖN adattárában fixen szerepel minden tételnél, a vállalkozó által az ajánlatban kalkulált rezsiorádij (Br) az alábbi módon vezethető vissza (visszafejthető) minden egyes tétel esetében, amelynél a Díj (D) pozitív összegű:

$$\text{Visszafejtett Rezsiorádij } Br = \text{Ajánlatban szereplő Díj egységár (D) / Tétel Normaidője (nb)}$$

A kérelmező a TERC program és annak műszaki paraméterei (normaidő) szerint végezte az összehasonlítást.

A TERC program beállításakor a vállalkozó azonos (egységes) rezsiorádiját, vagy munkanemenként eltérő rezsiorádiját is megadhat. Jelen esetben a konkrét egységár-

ajánlatokból visszszámolt Br értékek mutatják meg, hogy az Elektromágus Kft. mekkora rezsioradíjjal számolt az egyes tételeknél.

A kérelmező előadta, hogy az ajánlatkérő által a kiegészítő tájékoztatásban előadott válasza szerint: „TERC VIP 2024\_4 ÖN tétele lett alapul véve, annak műszaki paraméterei szerint kell árazni”, mely kitétel is a TERC program figyelembevételét hangsúlyozta, ezt tekintette a kérelmező is irányadónak.

A kérelmező előadta, hogy ő bemutatta már korábban is, hogy a TERC program és annak műszaki paraméterei (normaidő) szerint végezte az összehasonlítást, az ajánlatkérő azonban arról nem nyújtott tájékoztatást, hogy a maga részéről milyen vizsgálatot végzett a nyertes ajánlat kapcsán, különösen az előzetes vitarendezési kérelmet követően, és mi alapján, milyen tények, nyilatkozatok ismeretében, normaidő számítás alapján állítja, hogy a nyertes ajánlattevő nem a TERC alapján árazott, és a munkajogi követelményeknek megfelelő, azt figyelembevevő és a teljesíthetőséget alátámasztó ajánlatot nyújtott be.

28. A kérelmező az ajánlatkérő észrevétele kapcsán előadta, hogy költségigényét fenntartja, kiemelte, hogy a jogi munka egyrésze jogszabályi háttér anyag felkutatásából és annak az adott ügyben való alkalmazásából, jogi érvelés előadásából áll, mely jelentős munkaidő ráfordítással jár. A jogi képviselő megbízási díja az eljárás becsült értékéhez viszonyítottnan a 0,25 %-ot sem éri el, tehát a kérelmező szerint nem tekinthető indokolatlanul magasnak.

A kérelmező hivatkozott arra, hogy az ajánlatkérő a Kbt. 72. § alkalmazásának mellőzése körében hivatkozik arra, hogy „érvénytelenség csak akkor alkalmazható, a kétséget kizáró módon megállapítható, hogy a szerződés releváns feltételeire tekintettel a szerződés adott áron nem teljesíthető.” A kulcsszó, hogy kétséget kizáró módon megállapítható legyen, így ezen pont nem zárja ki az ajánlatkérő indokláskérési kötelezettséget, hanem azt megfordítva éppen ajánlatkérői feladattá teszi a megállapíthatóság érdekében a szükséges vizsgálatok elvégzését. A további ajánlatkérői érvelésből is ez következik: „A Kbt. 72. §-a szerinti jogintézménynek, figyelemmel az uniós szabályozási háttérre is, Ajánlatkérő álláspontja szerint nem az a célja, hogy az ajánlatkérő szervezetek a költségvetésben, kalkulációkban „hibát találjanak”, és erre – különösen egy rangsorban első helyen álló ajánlat esetén – érvénytelenséget alapítsanak, hanem az, hogy objektív bizonyítékok alapján ítélhessék meg és szankcionálhassák, ha az ajánlat olyan aránytalanul alacsony árat rögzít, amely mentén kétséget kizáró módon igazolható, hogy a szerződés objektíve nem teljesíthető.”

Ezen érveléseiben maga az ajánlatkérő hangsúlyozta ki az objektív bizonyítékok alapján való megítélhetőséget, igazolhatóságot. Ezen objektív alapú következtetése azonban sem az előzetes vitarendezési kérelem elutasításából, sem jelen észrevételéből nem derül ki, pedig a kérelmező felhívta az ajánlatkérő figyelmét mind az alacsony anyagárak, mind a kirívóan alacsony, minimálbért el nem érő rezsioradíjak körében. Az ajánlatkérő azonban semmilyen objektív bizonyítékokra hivatkozó érvet nem adott elő, amelyből kiderül, hogy milyen kétséget kizáró módon jutott arra a megállapításra, hogy ilyen alacsony rezsioradíj ellenére a szerződés a nyertes ajánlattevővel teljesíthető.

Objektív alapúnak az tekinthető, ami hiteles formában igazolható vagy legalábbis tényszerű és konkrét indok.

A kérelmező fenntartja, hogy azzal, hogy rákérdezett volna az ajánlatkérő az alacsony árakra, az ajánlattevői árazási módszerre és a rezsioradíja mértékére, különösen a rendkívül alacsony tételeknél, akkor attól az nem önkényes ajánlatkérői visszaélés, hanem éppen azzal felelt volna meg a Kbt. alapelvének, a közpénzek hatékony felhasználásának, ha meggyőződik a szerződés teljesíthetőségéről. A nyertes ajánlattevőre nézve se jelenthetett volna rendkívüli terhet annak megválaszolása, hogy mi alapján, milyen szempontok, árazási módszer,

normaidő alapján készítette el az ajánlatát, arra vélhetően van ésszerű számszerűen levezetett válasza.

Ezen ajánlatkérői vizsgálat, legalább egyszeri indoklaskérés nem tekinthető önkényesnek, visszaélésszerűnek, ajánlattevőt ellehetetlenítőnek, hanem jogszerű eljárás lett volna.

29. A kérelmező hivatkozott arra, hogy az ajánlatkérő tárgyi jogorvoslati eljárásban hivatkozott D.386/12/2025. sz. határozatot úgy állítja be, mintha annak tárgyi jogorvoslati eljárásra vonatkozóan kötőereje lenne. Minden ügy egyedi, a két jogeset között is van némi különbség:

- jelen esetben nem csupán a rezsioradíj a jogvita tárgya
- elenyésző 4,- Ft volt a behivatkozott ügyben a különbség a rezsioradíj körében, míg jelen esetben az eléri akár az 5.700,- Ft-ot is.

A hivatkozott D.386/12/2025. számú határozatban a Döntőbizottság összevetette a 44/2024. (XII. 20.) ÉKM rendeletben megállapított ajánlott építőipari rezsioradíj mértékét a nyertes ajánlattevő által megajánlott összeggel, mely vizsgálat jelen esetben ennél jóval nagyobb eltérést eredményez.

A kérelmező megjegyezte, hogy az ajánlatkérő tévesen hivatkozik arra, hogy a kérelmező a saját feladatát a Döntőbizottságra kívánja áttelepíteni, a Döntőbizottságtól várja el az Elektromágus Kft. költségvetésének kvázi teljeskörű áttekintését. Ezt a kérelmező az ajánlatkérőtől várta volna el a Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdése, mint törvényben rögzített kötelezettsége alapján, azonban az ajánlatkérő annak az előzetes vitarendezési kérelem benyújtását követően sem tett eleget. Az ajánlatok bírálata, a költségvetések tételes szakmai vizsgálata az ajánlatkérő feladata.

Az ajánlatkérő a kérelmezőtől vár el szakmai kalkulációt, piaci árak körében levezetést holott az ajánlatkérőnek lett volna a feladata a bírálat, ezzel szemben ő nem nyújtott arról tájékoztatást, számítást, kalkulációt, hogy mi alapján jutott a bírálat folyamán arra a minden kétséget kizáró következtetésre, hogy az adott áron, azaz akár a minimálbért el sem érő esetben, vagy megjelölt piaci ár alatti anyagár esetében a szerződés teljesíthető, hogy azzal a kérelmezőben felmerült kételyt eloszlassa.

A 103.K.701.646/2022/8. számú ítélet egy lényeges mondatot tartalmaz: „Nem kizárt ugyanakkor, hogy a Kbt. 72. §-a szerinti kötelezettsége elvégzéséhez az ajánlatkérő bármely okból számításokat végezzen az ajánlatok alapján, vagy erre saját ajánlatával összefüggően az ajánlattevőt felhívja, de ennek oka nem az Szvmt. 72/B. § szerinti feltételek felkutatása, hanem a Kbt. 72. § szerinti felhatalmazás lehet.” Az ítélet rögzíti, hogy a Kbt. 72. §-a szerinti kötelezettsége elvégzéséhez az ajánlatkérő bármely okból számításokat végezhet, vagy erre saját ajánlatával összefüggően az ajánlattevőt felhívja.

Ezek közül az ajánlatkérő egyik megoldást sem alkalmazta, annak ellenére, hogy előzetes vitarendezési kérelemben a kérelmező felhívta a figyelmet a Kbt. 72. § vizsgálatának szükségességére.

30. A kérelmező előadta továbbá, hogy az ajánlatkérő által a kiegészítő tájékoztatásban adott válasza szerint: „TERC VIP 2024\_4 ÖN tétele lett alapul véve, annak műszaki paraméterei szerint kell árazni” megfogalmazás a kérelmező álláspontja szerint úgy értelmezhető, hogy az adott TERC tételben leírt műszaki tartalom, munkamennyiség és anyagfelhasználás a mérvadó. A normaidő is egy paraméternek tekinthető.

Az ajánlatkérő által hivatkozott D.347/16/2024. számú határozat is olyan esetre vonatkozik, melyben ajánlatkérő „rákérdezett” és az alapján vonta le következtetést a normaidőre vonatkozóan. Jelen esetben azonban az ajánlatkérő semmilyen kérdést nem intézett a normaidő kapcsán a nyertes ajánlattevő felé, így a „normaidőtől való eltérés” körében sem

vonhat, sőt nem is tud levonni semmilyen objektív következtetést, hiszen arról nincs információja indoklás kérés hiányában.

Nem a kérelmező feladata a nyertes ajánlat bírálata, bizonyítékok csatolása, szemben az ajánlatkérői érveléssel a TERC mellett a kérelmező hivatkozott piaci árakra is (4, 10, 26, 31, 32. pont).

Rögzítette, hogy a keretjellegű szerződéssel és egységárrakkal kapcsolatos, a kérelemben tett észrevételeit fenntartja, ahogy a nyertes ajánlattevő korábbi évben tett megajánlásának idei évi infláció, költségek, járulékok, minimálbér emelkedésének vizsgálatának szükségessége körében is.

Érdekes, hogy ajánlatkérő az észrevételében már egységesen kezeli az anyag és munkadíjat, míg a közbeszerzési dokumentumban még konkrétan azt kéri, hogy az anyag és díj egységárakat az eredeti költségvetési helyen szerepeltessék az ajánlattevők, az egyes tételeknél költségeljenek minden olyan körülményt, mellékmunkát, illetve anyagot, mely nélkül az adott munka nem valósítható meg.

A kérelmező hangsúlyozta, hogy nem a közbeszerzési eljárás kiírási feltételeit támadja jelen jogorvoslati eljárásban, hanem az indoklás kérés elmaradásának ajánlatkérői érvelését, mely ellentmondásban van a kiírási feltételek körében nyújtott és az ajánlattételt befolyásoló tájékoztatással, mely szerint minden tétel azonos súllyal kerül figyelembevételre az értékelés során.

A második kérelmi elem kapcsán kiemelte a kérelmező, hogy indoklás kérés nélkül nem lehet objektív módon megállapítani, hogy milyen normaidővel számolt a nyertes ajánlattevő és érthetetlen, hogy mi alapján gondolja azt az ajánlatkérő, hogy a nyertes ajánlattevő nem a TERC alapján árazott, ha erről nem is kért tőle tájékoztatást.

### **Az ajánlatkérő észrevétele**

31. Az ajánlatkérő észrevételében kérte az alaptalan jogorvoslati kérelem elutasítását.

32. Az ajánlatkérő az 1. kérelmi elem tekintetében előadta, hogy a tárgyi közbeszerzési eljárásban nem alkalmazta a Kbt. 72. §-a szerinti jogintézményeket.

Hangsúlyozta, hogy a tárgyi építési beruházás nem tartozik az állami építési beruházások rendjéről szóló 2023. évi LXIX. törvény hatálya alá, így a kérelmező erre vonatkozó érvelése, az állami építési beruházásokra vonatkozó jogszabályok mögött meghúzódó jogalkotói célok irrelevánsak a jelen esetben.

Rögzítette, hogy kétségtelen tény, hogy 2025. március 1. napjával módosult a Kbt. 72. §-a szerinti aránytalanul alacsony vállalatok vizsgálatára vonatkozó szabályozás, ugyanakkor ez ajánlatkérő álláspontja szerinti a jogintézmény általános célján nem változtatott, a körben továbbra is irányadónak tekintendő mind a Döntőbizottság, mind a vonatkozó bírósági joggyakorlat (ideértve az Európai Unió Bíróságának joggyakorlatát is).

Az ajánlatkérőre a közbeszerzési szabályozás, így különösen az első kérelmi elemben vizsgált Kbt. 72. §-a a szerződés biztonságos teljesíthetőségének vizsgálati kötelezettségét rója.

Az ajánlatkérő álláspontja szerint a Kbt. 72. §-a speciális jogintézmény, sui generis érvénytelenségi okként került kodifikálásra, önálló eljárási szabályokkal és garanciákkal. E jogcím körében kizárólag az ajánlati ár megalapozottsága vizsgálatának lehet helye, e körben járhatnak el és tehetnek megállapításokat az ajánlatkérő szervezetek, ráadásul nem egyes tételeket kiragadva, hanem az összefüggéseket és a releváns körülményeket vizsgálva. E megközelítést megerősítik a vonatkozó esetjogi döntések is. A Döntőbizottság a D.30/17/2017. sz. döntésében az alábbiakat fejtette ki:

„A Döntőbizottság rámutat arra, hogy amennyiben az ajánlatkérő nem tette az értékelés (rész)szempontjává a vagyonsvédelmi rezsióradíjat, az érvényesség kérdésében végső soron

arról kell döntést hoznia, hogy az ajánlat tartalmaz-e aránytalanul alacsony ellenszolgáltatást, a szerződés az adott áron teljesíthető-e. Az erre lefolytatott vizsgálatnak részét képezi ugyan a rezsióradíj vizsgálata, azonban az ajánlattevő által közölteket összességében kell értékelni. Az indokolás elfogadhatóságának kérdését elsődlegesen a konkrét beszerzés egyedi tárgyának specifikumaira, az adott beszerzési piacon érvényesülő árviszonyokra, a teljesítés releváns feltételeire tekintettel kell vizsgálni. A Kbt. 72. §-ának szabályozási rendszeréből következően egy ajánlat akkor nyilvánítható aránytalanul alacsony ellenszolgáltatás okán jogszerűen érvénytelenné, ha az ár különböző szempontok szerinti vizsgálata során kétséget kizáróan megállapítható, hogy a szolgáltatás műszaki/szakmai tartalma a megajánlott áron nem teljesíthető.”

Mint látható, az első kérelmi elem érdemét képező, és ajánlatkérő álláspontja szerint az egész Kbt. 72. § szerinti jogintézmény lényegét érintő jogkérdésben a Döntőbizottság is – egyébként a vonatkozó uniós esetjogi döntésekkel és gyakorlattal összhangban – azt emelte ki, hogy

- egyrészt a Kbt. 72. § körében a szerződés teljesíthetőségének kérdései vizsgálhatóak (azaz nem általános érvényességi vizsgálatról van szó);
- másrészt érvénytelenség csak akkor alkalmazható, ha kétséget kizáró módon megállapítható, hogy a szerződés releváns feltételeire tekintettel a szerződés adott áron nem teljesíthető.

Ezt az elsődleges jogalkalmazói álláspontot az ügy későbbi, felülvizsgálati szakaszában már a Kúria is megerősítette a Kfv.III.37.703/2017/5. sz. ítéletében az alábbiak rögzítésével:

„[87] Valamely ajánlat érvénytelensége körében az árindoklásban közöltek alapján az ajánlatkérőnek nem a felhívásban, a dokumentációban és a jogszabályban előírtak szerinti egyéb tartalmi követelményeknek való megfelelést kell vizsgálni, hanem az ajánlati ár megalapozottságáról, a teljesíthetőségről kell döntenie.”

33. A Kbt. 72. §-a szerinti jogintézménynek, figyelemmel az uniós szabályozási háttérre is, az ajánlatkérő álláspontja szerint nem az a célja, hogy az ajánlatkérő szervezetek a költségvetésben, kalkulációkban „hibát találjanak”, és erre – különösen egy rangsorban első helyen álló ajánlat esetén – érvénytelenséget alapítsanak, hanem az, hogy objektív bizonyítékok alapján ítélhessék meg és szankcionálhassák, ha az ajánlat olyan aránytalanul alacsony árat rögzít, amely mentén kétséget kizáró módon igazolható, hogy a szerződés objektíve nem teljesíthető. Az uniós és hazai szabályozás tehát nem azt zárja ki, hogy egy ajánlat aránytalanul alacsony árat tartalmazzon (ad absurdum tehát lehet aránytalanul alacsony árat megajánlani), hanem azt, hogy mindez objektíve és kétséget kizáró módon veszélyeztesse a szerződés teljesíthetőségét.

E megközelítést a szakirodalom úgy tárgyalja, miszerint az aránytalanul alacsony ár vizsgálata nem képezhet korlátlan, önkényes mérlegelési eszközt az ajánlatkérő szervezetek kezében, ezt a taxatív előírások és alapelvek tükrében kell alkalmazni. Több uniós esetjogi döntés (103/88 Costanzo [1989] ECR 1839 18., 20., 26.; C-285/99 - C-286/99 Lombardini and Mantovani [2001] ECR I-9233 47-49., 57.; C-599/10 SAG ELV Slovensko [2012] 29.) hívja fel e fontos korlátra a figyelmet:

„Ennélfogva az ajánlatok vizsgálatára irányuló eljárás megfelelő szakaszában helyet kapó, az ajánlatkérő és a részvételre jelentkező közötti, az ez utóbbi által ajánlata komolyságának bizonyítását célzó ténylegesen kontradiktórius párbeszéd a 2004/18 irányelv által előírt követelmény az ajánlatkérő hatóság önkényességének elkerülése és a vállalkozások közötti egészséges verseny biztosítása érdekében”.

A fenti jogalkalmazói megközelítésből kristálytisztán tükröződik az az alapvető jogpolitikai és szabályozási cél, hogy az aránytalanul alacsony ár indokolásának vizsgálatára vonatkozó ajánlatkérői mérlegelés köre ne legyen korlátlan, ezzel az ajánlatkérők ne élhessenek (vissza) önkényesen, hisz ennek közvetlen piactorzító hatása van. E filozófia figyelembe veszi mind a

közbeszerzés, mind az uniós alapító szerződések alapelveit (különösen a diszkriminációmentesség és verseny nevesített elveit), továbbá azt a gazdasági momentumot, hogy a közbeszerzési eljárás alapvető célja, hogy a lehető legkedvezőbb ajánlat elfogadásával tegyen eleget ajánlatkérő a gondos és felelős közpénz-felhasználás elvárásának. [Ez tükröződik például a már hivatkozott Lombardini-Mantovani ítélet 57. pontjának megfogalmazásából: „...in order to prevent the contracting authority from acting in an arbitrary manner and to ensure healthy competition between undertakings”, illetve szintén erre hivatkozik a SAG ELV Slovensko-ítélet 29. pontja].

34. E körben hivatkozni szükséges a hazai joggyakorlat releváns megállapításaira is:

- „Az ajánlatkérőnek az előző bekezdésben bemutatott tények alapján észlelnie kellett volna, hogy a becsült érték, mint viszonyítási szempont nem alkalmas a kérelmezői ár aránytalanul alacsony voltának megítélésére, viszont a piaci viszonyok – konkrétan az ajánlati árak mértéke, átlaga, illetve egymáshoz és a becsült értékhez való viszonya – alapján azt kellett volna megállapítania, hogy a kérelmező ajánlati ára nem minősül aránytalanul alacsonynak.

30. A Döntőbizottság álláspontja szerint jelen esetben mindenképpen az árandokolás funkcióján való túlterjeszkedésnek minősült az ajánlatkérő részéről egy olyan indoklaskérés kibocsátása, amelyben az összesen 1400 költségvetési tétel mintegy 2/3-nak értékére magyarázatot kért.” - Közbeszerzési Döntőbizottság D.558/14/2024. sz. határozata

- „58. A Döntőbizottság hangsúlyozza, hogy az ajánlatkérőnek az abban való meggyőződéséhez, hogy egy ajánlati ár fedezetet nyújt-e a szerződés teljesítéséhez, joga és egyben kötelessége az indoklaskérés alkalmazása abban az esetben, ha az ár kételyt ébreszt, illetve kételyt kell, hogy ébresszen az ajánlatkérőben az adott áron való teljesíthetőség tekintetében. A fent kifejtettek értelmében a jogintézmény alkalmazásának korlátja viszont, hogy az nem lehet visszaélészerű, és nem járhat az ajánlattevők ellehetetlenítésével. A Döntőbizottság a fentiek alapján megállapította, hogy a kérelmező részéről megajánlott nettó ajánlati ár nem minősül aránytalanul alacsonynak, ezért nem volt jogszerű az árandoklaskérés megküldése.” – Közbeszerzési Döntőbizottság D.142/15/2025. sz. határozata

- „A vizsgálat célja, hogy ajánlatkérő meggyőződést szerezhessen az ajánlat adott áron való teljesíthetőségéről, de az ajánlatkérői vizsgálat során is figyelemmel kell lenni az arányosság elvére, így az árandoklás kérés, illetve a kiegészítő árandoklás kérések nem irányulhatnak az ajánlattevők ellehetetlenítésére. (...) Az arányosság elvére figyelemmel az ár vizsgálata során az ajánlatkérőnek a költségösszetételt és nem a költségtervezés módját, az alvállalkozói árazási technikát kell vizsgálnia. Ennek megfelelően, ha például az ajánlattevők az ajánlatkérő által az alap árandoklás kérésben megadott költségstruktúra szerint adják meg a megajánlott árak alábontását – ami szükségszerűen azt eredményezi, hogy az ajánlattevők kisebb pontosítások, átcsoportosítások révén átstrukturálják az eredeti megajánlásukat –, az önmagában nem teszi az indoklást elfogadhatatlanná, ha egyébként a teljes szerződésre a megajánlás fedezetet nyújt.” – A Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács 2024. szeptember 12. napján kelt, az aránytalanul alacsony ár vizsgálatával kapcsolatos útmutatója

35. Azon tipikus körülményeket, amelyeket – a Döntőbizottság döntéseiből is korábban már idézetten – „a kétséget kizáró módon nem teljesíthető szerződés” körébe kell sorolni, leginkább a vonatkozó szakirodalom taglalja. Ilyen – a teljesítést valóban veszélyeztető, de nyertes ajánlattevő esetében messze nem releváns – esetek lehetnek:

- a) a szerződés megsértésének, nem teljesítésének ésszerű és valós kockázata;
- b) az ajánlattevő instabil gazdasági helyzete;
- c) az ajánlattevő csőd, vagy ahhoz hasonló státusza;
- d) versenyjogi jogsértés valószínűsége;

e) egyértelmű jogsértések veszélye.

Összességében: valós és objektíve igazolható kockázat alapozhat meg érvénytelenséget. [Ajánlatkérő utalni kíván továbbá arra, hogy a fenti álláspontok odáig is elmerészkednek, hogy amennyiben az egyébként azonosított, tényleges teljesítési kockázatokat az adott ajánlatból fakadó egyéb előnyök kompenzálják, meghaladják, úgy legitim lehetősége van az ajánlatkérő szervezeteknek az ajánlat elfogadására, hiszen a közbeszerzés célja alapvetően a tisztességes verseny biztosítása.]

36. Az aránytalanul alacsony árindokolás és az ajánlott építőipari rezsioradíj kapcsolata kapcsán az ajánlatkérő rögzítette, hogy a kérelmező minden alapot nélkülözve hivatkozik a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 25. § (1)-(2) bekezdéseire, ugyanis azok is visszautalnak a Kbt. 72. §-ára, következésképpen a Korm. rendelet előírásait kizárólag abban az esetben kell alkalmazni, amennyiben az ajánlatkérő a Kbt. 72. §-a szerinti jogintézményt alkalmazza.

Hangsúlyozni szükséges, hogy a fenti ajánlatkérői értelmezést a Közbeszerzési Döntőbizottság legfrissebb döntéseiben is megerősíti:

„Kiemelendő az, hogy 2025. március 1-től alapvetően megváltoztak a közbeszerzési eljárásokban alkalmazandó szabályok az aránytalanul alacsony ár miatti árindokoláskérés körében. Az árindokoláskérés szabályai 2025. március 1-től már más elvre épülnek, és a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 25. § (1) bekezdése már nem ír elő indokoláskérési kötelezettséget építőipari rezsioradíj mértéke szerint. 2025. március 1. előtt a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 25. § (1) bekezdése írta elő azt az objektív, nem az ajánlatkérő vizsgálatán alapuló indokoláskérési kötelezettség esetét, miszerint ha a rezsioradíj mértéke a közbeszerzési eljárásban önállóan értékelésre kerül, aránytalanul alacsony árajánlatnak minősül, ha az ajánlattevő által alkalmazott rezsioradíj alacsonyabb az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésügyért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsioradíj mértékénél. Ezen kívüli esetekben a (2) bekezdés szerint az ajánlatkérő vizsgálatán alapult az aránytalanul alacsony ár megítélése és annak alapján a Kbt. 72. § (1) bekezdése szerint az indokolás kérés.

2025. március 1-től ezt megváltoztatták, onnantól a 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 25. § (1) bekezdése nem ír elő indokoláskérési kötelezettséget építőipari rezsioradíj mértéke szerint. Ezen szabályozásbeli változás és a Kbt. 72. § (1) bekezdés tartalmának módosítása 2025. március 1-től alapvetően megváltoztatta az aránytalanul alacsony ár vizsgálatát az építési beruházások tekintetében. (...)

Fontos az is, hogy a tárgyban ügyben irányadó 44/2024. (XII. 20.) ÉKM rendelet ajánlott építőipari rezsioradíjról rendelkezik 2024. december 25-től, nem minimális építőipari rezsioradíjról.

25. A fentiek együttes értelmezése alapján a Döntőbizottság azt állapította meg, hogy az ajánlatkérőt tárgyban ügyben nem terhelte a nyertes ajánlattevő vonatkozásában aránytalanul alacsony ár miatt indokoláskérési kötelezettség, így nem történt jogértés e körben. A Döntőbizottság ezért a jogorvoslati kérelmet elutasította.” – Közbeszerzési Döntőbizottság D.386/12/2025. sz. határozata

Az ajánlatkérő kiemelte, hogy ezen határozat a kérelmező előtt is ismert, mivel azon eljárásban is a kérelmező volt a jogorvoslatot kérelmező fél.

37. Az ajánlatkérő megjegyezte, hogy álláspontja szerint a kérelmező maga is elismeri a kérelmében, hogy az nem teljeskörű – a Döntőbizottság hiánypótlási felhívását követően sem –, hanem példálózva ragadott ki tételeket, melyek körében – feltételezése szerint – ajánlatkérői jogsértést gyanít. A kérelmező gyakorlatilag a saját feladatát (ti. teljeskörű és kérelem összeállítása és benyújtása) a Döntőbizottságra kívánja áttelepíteni azzal, hogy a

Döntőbizottságtól várja el az Elektromágus Kft. költségvetésének kvázi teljeskörű áttekintését.

Az ajánlatkérő hangsúlyozta, hogy a kérelmező iratbetekintésére 2025. augusztus 11. napján került sor, így nem helytálló a kérelmező érvelése a tekintetben is, hogy nem volt elegendő ideje a teljes költségvetés tételes, részletes ellenőrzésére.

Felhívta továbbá a figyelmet, hogy a kérelmező maga sem tudja eldönteni, hogy az Elektromágus Kft. ajánlati egységárai az ajánlott rezsioradíj alatt vannak vagy sem: a kérelmező a jogorvoslati kérelme 4. oldalán csak lehetőségről ír [„az Elektromágus Korlátolt Felelőségtől Társaság által adott ajánlati árak is a 44/2024. (XII.20.) ÉKM rendelet minimális építőipari rezsioradíj mértékénél alacsonyabbak lehetnek”], aztán két bekezdéssel később ezt már tényként állítja [„a megajánlott munkadíjak a minimálbér óradíjnál is alacsonyabb rezsioradíjat tartalmaznak, azok egyes tételei a jelenleg irányadó, 2025. évi ajánlott minimális építőipari rezsioradíj 6.764 Ft összegénél alacsonyabbak”]. Következésképpen a kérelmező olyan kérdésben kérte jogorvoslati eljárás indítását – figyelembe nem véve a kérelmező saját ügyében hozott határozatának jogi érvelését –, amelyben maga sem tudja eldönteni, hogy lehetőségről vagy tényhelyzetről van szó.

38. A kérelmezőnek téves a jogértelmezése a körben, hogy jogsértő és érvénytelen egy ajánlat pusztán azon az alapon, hogy egyes tételek esetében (esetlegesen, hiszen ezt a kérelmező nem tudta bizonyítani) az ajánlat nem éri el a 44/2024. (XII. 20.) ÉKM rendelet szerinti hatályos ajánlott építőipari rezsioradíj mértékét. Az ajánlatkérő előadta, hogy egyrészt a rezsioradíj „ajánlott” mértékéről van szó (és nem kötelező mértékéről), másrészt a Döntőbizottság joggyakorlata is egyértelmű, hogy ilyen körülmény nem vezet automatikusan az ajánlat érvénytelenségéhez:

- „a Döntőbizottság a fentiek alapján rámutat, hogy abban az esetben, amennyiben egy ajánlattevő, – jelen esetben a kérelmező– ajánlata nem éri el a (...) rezsioradíj legkisebb mértékét, automatikusan csak ezen okra tekintettel nem nyilváníthatja érvénytelenné az ajánlatkérő az ajánlatot” – Közbeszerzési Döntőbizottság D.324/17/2024. sz. határozata.
- „Fontos az is, hogy a tárgybani ügyben irányadó 44/2024. (XII. 20.) ÉKM rendelet ajánlott építőipari rezsioradíjról rendelkezik 2024. december 25-től, nem minimális építőipari rezsioradíjról.

25. A fentiek együttes értelmezése alapján a Döntőbizottság azt állapította meg, hogy az ajánlatkérőt tárgybani ügyben nem terhelte a nyertes ajánlattevő vonatkozásában aránytalanul alacsony ár miatt indokoláskérési kötelezettség, így nem történt jogértés e körben. A Döntőbizottság ezért a jogorvoslati kérelmet elutasította.” – Közbeszerzési Döntőbizottság D.386/12/2025. sz. határozata

39. A kérelmező a jogorvoslati kérelmében az Elektromágus Kft. árazott költségvetésének egyes – önkényesen kiragadott – tételeire hivatkozik és bármilyen levezetés nélkül állítja, hogy az Elektromágus Kft. milyen rezsioradíjakkal kalkulált az adott tételekben. Kérelmező egyik tétel esetében sem vezeti le a kalkulációit így azok bármilyen ajánlatkérői ellenőrzésre teljes mértékben alkalmatlanok, nem többek szakmai véleménynyilvánításnál.

A kérelmező jogorvoslati kérelmében megerősítette, hogy a TERC programból vezette le a kalkulációit.

Kiemelendő továbbá, hogy hiába tartalmazna érdemi (vagyis számszakilag levezetett) kalkulációkat a kérelem, azok az ajánlatkérőt semmilyen formában nem kötik. Egyértelmű ugyanis mind a döntőbizottsági, mind a bírói joggyakorlat e körben:

„[22] A bíróság nem osztotta a felperesek azon álláspontját, hogy (...) – függetlenül az értékelési szempont kiírás szerinti meghatározásától – a rezsioradíj mértékére figyelemmel indokolás kérésnek lett volna helye. Az ajánlati felhívás a legjobb ár-érték arányt megjelenítő

szempontrendszer körében ár szempontként, a nettó havi megbízási díj értékelési szempontot határozta meg. (...) Nem lehet feladata az ajánlatkérőnek – amennyiben a kiírási feltételeket nem akként határozta meg – saját számításokat végezni az ajánlati ár alapján a rezsioradíj meghatározására, mert az nem az ajánlattevő által megajánlott, hanem az ajánlatkérő által számított, adott esetben torz eredményre vezető, kalkulált rezsioradíj lesz. Nem kizárt ugyanakkor, hogy a Kbt. 72. §-a szerinti kötelezettsége elvégzéséhez az ajánlatkérő bármely okból számításokat végezzen az ajánlatok alapján, vagy erre saját ajánlatával összefüggően az ajánlattevőt felhívja, de ennek oka nem az Szvmt. 72/B. § szerinti feltételek felkutatása, hanem a Kbt. 72. § szerinti felhatalmazás lehet.

[23] Erre tekintettel a bíróság nem fogadta el a felperesek álláspontját abban a vonatkozásban sem, hogy amennyiben az (...) forintos havi megbízási díj összegét, figyelemmel az egy hónapban teljesítő óraszámokra lebontva, meghatározza a rezsioradíj mértékét, akkor egyértelműen megállapítható az aránytalanul alacsony ár. Amennyiben ugyanis az értékelési szempontok között nem szerepel rezsioradíj, úgy hiába végez a rezsioradíj meghatározására vonatkozóan a felperes árkalkulációt és hiába jut arra a következtetésre, hogy az általa végzett kalkuláció szerinti rezsioradíj nem éri el a minimális vagyónvédelmi szolgáltatási rezsioradíj mértékét, mindez a kalkuláció nem rendelkezik relevanciával. Egyebekben a felperesi számítás lehetséges hibáira helyesen mutatott rá az alperes akkor, amikor arra hivatkozott, hogy az ellátandó feladatok összetettek voltak, a havi megbízási díj kalkulációt illetően az ajánlati felhívás figyelem felhívást tartalmazott a Kormányrendeletre, nem volt kizárt ugyanakkor, hogy valamennyi ellátandó feladat ne csak a Kormányrendelet szerinti rezsioradíj alapján számított legyen. Ezen a felperesnek az a hivatkozása sem változtat, hogy a szerződéstervezet a beszerzés tárgyához igazodva a vagyónvédelmi feladatokat nevesíti.” – Fővárosi Törvényszék 103.K.701.646/2022/8. sz. ítélete

A hivatkozott törvényszéki ítélet egyértelmű: amennyiben az ajánlatkérő az ajánlati árra vonatkozó értékelési szempontokat nem rezsioradíj „formátumban” várta el, vagyis az ajánlattevőknek nem rezsioradíj alapon kellett a megajánlásaikat megtenni, úgy sem a kérelmező, sem az ajánlatkérő nem jogosult bármilyen kalkulációkat végezni, azok semmilyen formában nem vezethetnek egy ajánlat bírálatával, érvénytelenségével kapcsolatos következtetésre.

40. Egyértelmű a Döntőbizottság következetes joggyakorlata, hogy a kérelmezői kalkulációk semmilyen módon nem kötik a többi ajánlattevőt, illetve az ajánlatkérő kizárólag akkor nyilváníthat érvénytelenné egy ajánlatot, ha kétséget kizáróan megállapítható, hogy az nem összeegyeztethető a gazdasági észszerűséggel: „59. Mivel az ajánlatkérő nem határozott meg a felolvasólapon szereplő ár kialakításakor kötelezően alkalmazandó árképzési módszert, így egyik ajánlattevő sem volt elzárva attól, hogy azt a saját maga által kialakított üzleti szempontok alapján határozza meg, beleértve a mögöttes, alátámasztó összegeket is (figyelembe véve a minden piaci szereplő részére azonos feltételek mellett, 3. személy részéről nyújtott termékeket, szolgáltatásokat és ezek díjait). Erre való tekintettel nem volt megalapozott az, hogy a kérelmező a saját üzleti kalkulációi és modellje alapján következtetve a többi ajánlattevő árképzési módszerére azt állította, hogy azok egyfelől aránytalanul alacsony árat tartalmaznak, másfelől viszont nyereséget nem tartalmaznak.” – Közbeszerzési Döntőbizottság D.14/22/2025. sz. határozata

Az ajánlatkérő a tárgyi közbeszerzési eljárásban kétséget kizáróan nem rezsioradíjra kért árajánlatot, hanem az „1. Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) – Ft” értékelési szempont keretében a keretszerződés teljesítése során alkalmazni szándékozott tételes elszámolás tételeinek egy mennyiségi egységre vetített anyag- és díjegységárait kellett megajánlani. Egy mennyiségi egységre vetített díjegységárból csak torzító és félrevezető

kérelmezői kalkuláció útján lehetne következtetésre jutni arra vonatkozóan, hogy vajon egyes ajánlattevők (a jelen esetben az Elektromágus Kft.) milyen rezsioradíjjal kalkuláltak.

A kérelmező hivatkozása a TERC programra is minden alapot nélkülöz, ugyanis – szemben a kérelmező állításával – az ajánlatkérő a 2025. július 1. napján kelt kiegészítő tájékoztatóban a 2-6. sz. kérdésekre adott válaszában kizárólag azt rögzítette, hogy az adott tételeket a „TERC VIP 2024\_4 ÖN tétele lett alapul véve, annak műszaki paraméterei szerint kell árazni”. A kérdések kizárólag az adott tételek műszaki tartalmára (vagyis, milyen munkafolyamatokat tartalmaznak) vonatkoztak, melyeket az ajánlatkérő a TERC programra hivatkozással válaszolt meg és a teljesség érdekében szövegesen kifejtette (a hivatkozáson túl), hogy mit jelentenek ezek a folyamatok (hiszen a TERC program nem áll minden gazdasági szereplő rendelkezésére!). Az az ajánlatkérői válasz, hogy milyen munkafolyamatokat érint az adott tétel egyáltalán nem jelenti azt, hogy az adott tételek munkaigényére vonatkozó normaidőket is alkalmazni kellett volna.

Az ajánlatkérő sem a kiegészítő tájékoztatójában, sem a közbeszerzési dokumentumokban nem rögzített olyan előírást, hogy a TERC program alapulvételével kellene bármely tétel munkaigényére vonatkozó normaidőket kalkulálni, ezért a Kérelmező érvelése minden alapot nélkülöz a TERC programra hivatkozás körében.

Hangsúlyozni szükséges, hogy még ha a kérelmező a TERC programra való hivatkozása mérvadó lehetne, akkor is egyértelmű a Döntőbizottsági következetes joggyakorlata, hogy bármilyen normaidőtől való eltérés sem alapozhatja meg önmagában egy ajánlat érvénytelenségét:

„Fentiekből következően az ajánlati ár költségvetési tételeinek egyes részelemei (bádogozás rezsioradíj, anyagdíj, munkadíjak) kizárólag akkor eredményezik az ajánlat érvénytelenségét, ha bizonyított, hogy azok a teljes ellenszolgáltatást is aránytalanul alacsonnyá teszik. Egyrészt az ajánlatkérő által az érvénytelenségi indokként rögzítettek kizárólag az adott munkanemek időtartamának a normaidőktől való eltérésére vonatkoztak, amelyek az ajánlati ár olyan részelemei, melyeknek az ajánlatkérő sem tulajdonított jelentőséget az árazatlan költségvetése kidolgozásakor. (...) A kérelmező árindokolásai ezzel szemben tartalmazták azon elemeket, amelyekre az ajánlatkérő rákérdezett, részletezve az abban foglaltakat, nem volt ellentmondás az adatok között, azok objektívnak tekinthetők. Nem alapozza meg az ajánlati ár aránytalanul alacsony voltát, ha a normaidőtől eltérő időtartamokkal számolt az ajánlattevő, ugyanis a munka elvégzéséhez szükséges időtartamokat egyéb tényezők is befolyásolják, kizárólag a normagyűjtemény adatainak mechanikus alkalmazásával a szerződés adott áron való teljesíthetlensége nem állapítható meg.” - Közbeszerzési Döntőbizottság D.347/16/2024. sz. határozata

Az ajánlatkérő nem érti, hogy a kérelmező egyes tételek anyagárai tekintetében miért a TERC programra hivatkozik, ahelyett, hogy saját maga által ismert anyagárakat jelölne meg.

41. Az ajánlatkérő rögzítette, hogy tárgybani közbeszerzési eljárásban vizsgálta a nyertes ajánlat egységárait önállóan is, figyelemmel volt arra, hogy tételes elszámoláson alapuló keretszerződést kíván kötni, ezeket az ajánlatkérő az előzetes vitarendezési kérelemre adott válaszában is rögzítette.

Az ajánlatkérő egyértelműen rögzítette az előzetes vitarendezési kérelemre adott válaszában is:

a) „Az „1. Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) – Ft” értékelési szempontra megajánlott és értékelés alá vont nettó 17.899.902,- Ft-os ajánlati ár és az árazott költségvetésben található egységárak nem mutatnak további vizsgálatra okot adó eltérést a tárgyi eljárásban beérkezett ajánlati egységárakhoz, illetve az ajánlatkérő korábbi – azonos vagy hasonló tárgyban kötött – szerződéseikhez képest.” - előzetes vitarendezési kérelemre adott válasz 3) pontja

b) „Ajánlatkérő a beérkezett költségvetések kimutatását egységes szerkezetben együtt vizsgálta és értékelt, melynek számtani közepéhez viszonyította a beérkezett egységárakat. Amennyiben egy adott tétel nagy eltérést mutatott (30-40-50%), úgy az ajánlatkérő a korábbi és jelenleg hatályos szerződéseit is alapul vette a vizsgálata során [lásd pl. a jelen dokumentum 2) pontját].” - előzetes vitarendezési kérelemre adott válasz 17) pontja

42. Az ajánlatkérő előadta, hogy részletesen is kifejtette a kérelmező által hivatkozott költségvetési tételekre vonatkozó álláspontját az észrevételének 1. sz. mellékletében.

Az ajánlatkérőnek volt egy másik eljárása is, EKR000476562025 számon meghirdetett „Terézváros intézményi gyorsszolgálat 2025” tárgyú közbeszerzési eljárása, melyben az ajánlatkérő a tárgyi eljárással jelentős egyezőséget mutató árazatlan költségvetés kiadásával folytatta le a közbeszerzését (a kérelmező előtt is ismert volt az eljárás és annak tartalma, érdeklődését is jelezte a korábbi eljárás iránt). A két közbeszerzési eljárásban kb. két hónap eltéréssel (2025. április 25. és 2025. július 4.) érkeztek be az ajánlatok, vagyis az ajánlatkérő a tárgyi eljárásban figyelemmel volt a korábbi eljárásban benyújtott egységárakra is. Az ajánlatkérő a külön mellékletben – a kirívóan magas egységárak figyelmen kívül hagyásával – közli a két eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlagához viszonyítva az Elektromágus Kft. egységárának %-os arányát (100% alatti szám esetén az Elektromágus Kft. egységára alacsonyabb az átlagnál, 100% feletti szám esetén magasabb).

A fentiek alapján hiába hivatkozik a kérelmező arra, hogy az Elektromágus Kft. egy korábbi közbeszerzési eljárásban milyen ajánlatot tett, kizárólag annak van jelentősége, hogy az ajánlatkérőnek – hatályos szerződesei és frissen lefolytatott közbeszerzési eljárásai alapján – 2025. évben rendelkezésére álló egységárak viszonylatában milyenek tekinthetők az Elektromágus Kft. által megajánlott egységárak.

Hangsúlyozandó továbbá, hogy az ajánlatkérő a keretszerződés keretében nem külön anyag- és díjegységár alapulvételével számol el tételesen, hanem egy egységnyi tételre kompletten, következésképpen az aránytalanul alacsony ár vizsgálatakor is a tételek összesített egységárát kell vizsgálni.

43. Az ajánlatkérő álláspontja szerint egyértelmű a jogszabály kógens rendelkezése a tekintetben, hogy kizárólag abban az esetben terheli az ajánlatkérőt árindokoláskérés kötelezettsége, ha az ajánlat „aránytalanul alacsonynak látszik”. A Döntőbizottság következetes joggyakorlata alapján annak a kérdésében, hogy valamely ajánlat „aránytalanul alacsonynak látszik-e” a beérkezett ajánlatok (különösen azok átlaga), az eljárás előkészítéskor készített költségbecslés, illetve az ajánlatkérő rendelkezésére álló korábbi vagy jelenleg is hatályos szerződéseiben rögzített – az ajánlatkérő által ismert és alkalmazott – árakat, továbbá az azonos/hasonló tárgyban lefolytatott közbeszerzési eljárásainak információit veheti figyelembe:

- „56. Valósabb képet mutat tehát az aránytalanul alacsony ár vizsgálata esetén az a módszer, amely során az ajánlatok átlagához (...) viszonyítjuk a kérelmező megajánlását. Ezzel a módszerrel az jön ki, hogy a kérelmező ajánlati ára 16,59%-kal tér el az ajánlatok átlagától, ami nem minősül aránytalanul alacsony árnak. Amennyiben a 10 ajánlati ár közül a Döntőbizottság nem veszi figyelembe a kirívóan legmagasabb (...) megajánlást, úgy a kérelmező ajánlati ára 12,5%-kal tér el a figyelembe vett 9 ajánlat átlagától, amely számadatra figyelemmel szintén nem lehet azt a következtetést levonni, hogy a kérelmező aránytalanul alacsony árat ajánlott meg.” – Közbeszerzési Döntőbizottság D.142/15/2025. sz. határozata

- „A Döntőbizottság meglátása szerint az ajánlatkérők (...) korábbi tapasztalataikra támaszkodva, ismerve a tárgyban beszerzésre vonatkozó piaci árakat tudták megítélni és értékelni (...).” – Közbeszerzési Döntőbizottság D.618/18/2024. sz. határozata

- „Annak megítéléséhez, hogy a szerződés tárgya milyen ajánlati áron valósítható meg, az ajánlatkérő többek között a korábbi tapasztalataira, a becsült érték meghatározásakor figyelembe vett adatokra, valamint a piaci viszonyokra tud támaszkodni, de figyelemmel kell lennie a beszerzési tárgy specialitásaira is. Amennyiben a fenti, illetve további releváns szempontok, mint viszonyítási pontok alapján megajánlott ellenszolgáltatás aránytalanul alacsonynak minősül, beáll az ajánlatkérő indokoláskérési kötelezettsége.” - A Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács 2024. szeptember 12. napján kelt, az aránytalanul alacsony ár vizsgálatával kapcsolatos útmutatója

44. A kérelmező félremagyarázza az 1. Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) – Ft” értékelési szempont előírásait és az ajánlatkérő kapcsolódó kiegészítő tájékoztatását, ugyanis az ajánlatkérő a 2025. július 1. napján kelt kiegészítő tájékoztatásban kizárólag azt rögzítette e körben, hogy az ajánlatkérő – lévén a keretszerződés ad hoc, előre nem látható karbantartási és hibaelhárítási jellegű feladatokra irányul – nem tudná valamennyi költségvetési tételt előre látható módon súlyozni az értékelési szempont keretei között. Következésképpen bármilyen súlyozás potenciálisan torzította volna az ajánlatok összehasonlíthatóságát [„a korábbi évek tapasztalatai nem adnak érdemi képet a megkötendő keretszerződés időtartama alatt felmerülő ad hoc munkaigényekről”], ugyanis az egyértelműen nem igazodott volna a megkötendő szerződés ad hoc, előre nem látható feladatigényéhez és így az ajánlatkérő a „belső” súlyozással megsértette volna a Kbt. 76. § (6) bekezdés a) pontját és (9) bekezdés a) pontját is.

Az egy teljesen más kérdés (mind jogi, mind műszaki értelemben), hogy a Kbt. 72. §-a szerinti aránytalanul alacsony ár jogintézménye körében mely költségvetések lehetnek relevánsak az egész szerződés teljesíthetősége körében. Az ajánlatkérő megjegyezte, hogy e körben a kérelmező által a jogorvoslati kérelme 10. oldalán hivatkozott – Közbeszerzési Hatóság által kiadott – állásfoglalás is ellentmond a kérelmezői érvelésnek:

„3. Tétel elszámolású beszerzés (pl.: árubeszerzés) vonatkozásában a Kbt. 2025. március 1-jétől hatályos módosított szövegezése alapján minden egyes tétel vonatkozásában szükséges megvizsgálnia ajánlatkérőnek, hogy az a Kbt. 72. § (1) bekezdése alapján aránytalanul alacsonynak minősül-e? Az „ajánlattevő ajánlata” tétel elszámolás esetében miként értelmezendő: a teljes ajánlati árra vagy bármely tételre?

A Közbeszerzési Hatóság részletesebb állásfoglalása:

Az ajánlatkérőnek a Kbt. 72. § (1) bekezdése alapján azokat a tételeket (egységárat vagy összárát) szükséges vizsgálnia az ár szempontjából, amelyek aránytalanul alacsonynak látszanak. Nincs arra kifejezett kötelezettsége az ajánlatkérőnek, hogy minden tétel egységárát megvizsgálja, azonban azon tételek esetén mindenképp szükséges a vizsgálat elvégzése, amelyek jelentőségüknél fogva kétségessé tehetik a szerződés adott áron történő teljesíthetőségét. Az egyes tételek vizsgálatának például keretszerződések, keretmegállapodások esetén lehet jelentősége, amikor egy-egy tétel önállóan is megrendelésre kerülhet, mint ahogy erre a Mód8. tv. előterjesztői indokolása is utal: „Nem zárható ki azonban az az eset sem, elsősorban a keret jellegű szerződéseknel, hogy valamely, az ajánlatban foglalt olyan ár- vagy költségelem látszik túlzottan alacsonynak, amely nem önálló értékelési szempont, de alkalmas arra, hogy az ajánlat komolyságát kétségbe vonja.” – Közbeszerzési Hatóság állásfoglalása a Közbeszerzési Értesítő Plusz 2025. augusztus számában (3. kérdés; 4-5. o.)

45. Az ajánlatkérő a fentiek alapulvételével jogszerűen mellőzte az Elektromágus Kft. ajánlata tekintetében a Kbt. 72. §-a szerinti árindokoláskérés jogintézményének alkalmazását:

a) Az ajánlatkérőnek – a Közbeszerzési Hatóság által is megerősített módon – nem áll fenn arra vonatkozó kötelezettsége, hogy minden tétel egységárát megvizsgálja, kizárólag

azokat, amelyek jelentőségüknél fogva kétségesse tehetik a szerződés adott áron történő teljesíthetőségét.

b) A kérelmező érvelése minden alapot nélkülöz atekintetben is, hogy a 44/2024. (XII. 20.) ÉKM rendelet szerinti ajánlott építőipari rezsioradíjról kötelezően alkalmazandó minimális díj lenne.

c) A kérelmező által önkényesen és szubjektív módon alkalmazott – a TERC program normaidőkalkulációra alapított – rezsioradíj és munkabér kalkulációk semmilyen módon nem relevánsak a jogkérdés megítélésében. Az ajánlatkérő nem alkalmazott olyan előírást a tárgyi közbeszerzési eljárásban, mely alapján a TERC program e körben releváns lenne.

d) Az ajánlatkérő igazoltan vizsgálta a tárgyi eljárásban beérkezett ajánlatok egységárait is, megfelelően a Kbt. 72. §-a 2025. március 1. napjától hatályos rendelkezéseinek, az ajánlatkérő – összhangban a közbeszerzési joggyakorlattal – az egységárakat nemcsak a tárgyi eljárásban beérkezett ajánlatok, hanem más – azonos egységárakat tartalmazó – közbeszerzési eljárása, illetve hatályos szerződése alapján vizsgálta. Az ajánlatkérő nem állapított meg a Kbt. 72. §-a szerinti jogintézmény alkalmazására indokot adó körülményt (költségvetési tételt).

Az ajánlatkérő álláspontja szerint a fentiek alapulvételével a Kérelmező által előterjesztett első kérelmi elemet – mint alaptalan kérelmi elemet – el kell utasítani a Kbt. 165. § (2) bekezdés a) pontja alapján.

46. Az ajánlatkérő a második kérelmi elem kapcsán előadta, hogy az szoros összefüggésben áll az első kérelmi elemmel, ezért az ajánlatkérő a második kérelmi elem körében nem kívánja megismételni a korábbiakban előadottakat.

Az ajánlatkérő ugyanakkor hangsúlyozta, hogy a kérelmező továbbra is megalapozatlanul – érdemi levezetés nélkül – állítja, hogy egyértelműen megállapítható, hogy az Elektromágus Kft. ajánlata nem felel meg a munkajogi követelményeknek (minimálbér és garantált bérminimum). A kérelmező – azonkívül, hogy a TERC programra hivatkozik – nem tudja alátámasztani állításait.

Az ajánlatkérő sem a kiegészítő tájékoztatásában, sem a közbeszerzési dokumentumokban nem rögzített olyan előírást, hogy a TERC program alapulvételével kellene bármely tétel munkaigényére vonatkozó normaidőket kalkulálni, ezért a kérelmező érvelése minden alapot nélkülöz a TERC programra hivatkozás körében.

Ami a 394/2024. (XII. 12.) Korm. rendelet szerinti kötelező legkisebb munkabér és garantált bérminimum összegét illeti, az ajánlatkérő álláspontja ugyanaz, mint a rezsioradíj esetében: egy mennyiségi egységre vetített díjegységárból csak torzító és félrevezető kérelmezői kalkuláció útján lehetne következtetésre jutni arra vonatkozóan, hogy vajon egyes ajánlattevők (a jelen esetben az Elektromágus Kft.) milyen összegekkel kalkuláltak.

Szintén minden alapot nélkülöz a kérelmező érvelése, hogy az Elektromágus Kft. ajánlata „automatikusan” lenne érvénytelen, hiszen ahhoz, hogy egy ajánlat érvénytelensége – a Kbt. 71-72. §-ai szerinti jogintézmények alkalmazása nélkül – megállapítható legyen, az szükséges, hogy egyértelműen és kétséget kizáróan fennálljon az adott érvénytelenségi ok. A kérelmező a jogorvoslati kérelmében folyamatosan a Kbt. 72. §-ának, illetve jogorvoslati kérelmének 11. oldalán a Kbt. 71. §-ának alkalmazását hiányolja, vagyis a kérelmező az első kérelmi elem körében előadott érvelésének mond ellent. Amennyiben a Döntőbizottság úgy ítélné meg, hogy az Elektromágus Kft. ajánlata esetében bárminemű aggály merülhetne fel, úgy az értelemszerűen az ajánlatok – ideértve az Elektromágus Kft.-t – ismételt bírálatának kötelezettségét róná az ajánlatkérőre.

A kérelmező a jogorvoslati kérelme 46. oldalán azt rögzítette, hogy „Ajánlatkérő egyik válaszában sem vitatta, hogy a rezsioradíj nem éri el a 44/2024. (XII.20.) ÉKM rendelet rendeletben megállapított mértéket, illetve egyes tételeknél a 394/2024. (XII. 12.) Korm.

rendelet szerinti óradíjat sem”. Az ajánlatkérő álláspontja szerint a kérelmező ezen állítása nem felel meg a valóságnak. Az ajánlatkérő egyértelműen rögzítette az előzetes vitarendezési kérelemre adott válaszában [lásd a válasz 8)-12) pontjait], hogy nem ért egyet a kérelmező szubjektív és torzító egyéni kalkulációra alapított megállapításaival (akkor sem, ha azok a TERC programon alapulnak). Az ajánlatkérő ugyanakkor a teljeskörű válaszadás érdekében tért ki az ajánlott rezsioradíjat érintő joggyakorlatra (ti. az nem kötelező minimum, hanem ajánlás!) és nem azért, mert elismerte volna a kérelmező állítását.

A kérelmező a szubjektív és torzító egyéni rezsioradíj kalkulációra alapítja a munkajogi követelmények (minimálbér és garantált bérminimum) megsértését, ami az ajánlatkérő álláspontja szerint téves és szembemegy a Döntőbizottság joggyakorlatán túlmenően a bírósági joggyakorlattal is [lásd 32-33. pont].

Az ajánlatkérő álláspontja szerint a fentiek alapulvételel a kérelmező által előterjesztett második kérelmi elemet – mint alaptalan kérelmi elemet – el kell utasítani a Kbt. 165. § (2) bekezdés a) pontja alapján.

47. Kérte az ajánlatkérő, hogy a kérelmező jogi képviselőjének megbízási díjára vonatkozó költségigényét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 129. § (3) bekezdése alapján alacsonyabb összegben állapítsa meg a Döntőbizottság, amennyiben az ajánlatkérő érdemi kérelmével részben vagy egészben ellentétes döntést hozna.

Az ajánlatkérő előadta, hogy a kérelmező jogi képviselőjének munkadíjára vonatkozó költségigénye túlzó, különös figyelemmel a jogorvoslati kérelem jogi érvelésének tartalmára, mely 70-80%-ban a közbeszerzési eljárás feltételrendszerének és előzményeinek, illetve a vonatkozó jogszabályok és szakirodalmi/joggyakorlati állásfoglalások idézése (illetve fennmaradó részében is jelentős mértékben kötelező formai elemek szerepeltetéséből áll). A jogorvoslati kérelem eredeti, hiánypótlást megelőző 13 oldalas változatához képest a hiánypótlott kérelem is azért lett 51 oldalas, mert a kérelmező jogi képviselője szó szerint átmásolta a kérelmező előzetes vitarendezési kérelméből az általa a nyertes ajánlatában kifogásolt költségvetési tételeket és kapcsolódó műszaki álláspontot.

Hangsúlyozni szükséges, hogy az előzetes vitarendezési kérelmet nem a kérelmező jogi képviselője állította össze (azon semmilyen módon nem szerepel a jogi képviselő, a benyújtott megbízási szerződés időbelisége alapján annak összeállításában sem működhetett benne közre).

Az ajánlatkérő álláspontja szerint a fentiek figyelembevételével az Ákr. 129. § (3) bekezdése alapján a költségigény jelentős mérséklésének van helye, melyre a vonatkozó bírósági joggyakorlat is iránymutatásul szolgál: „[51] Alaptalanul érvelt azzal az I. rendű felperes, hogy az eljárási költség tekintetében az elsőfokú bíróság téves álláspontra helyezkedett amikor azt állapította meg, hogy az alperes e tekintetben mérlegelési jogkörben jár el. Az eljárási költség viseléséről szóló döntéshez először fel kell tárnai, hogy milyen eljárási költségek merültek fel, melyek az ezen költségeket alátámasztó bizonyítékok, és mindezek alapján meg kell állapítani a felmerült eljárási költségek összegét és azt, hogy e költségeket ki viseli. Az Ákr. 129. § (3) bekezdése ugyanakkor széles mérlegelési jogkört biztosít a hatóságnak arra az esetre, ha az eljárási költséget indokolatlanul magasnak tartja. A jogszabály által meghatározott költségek (illeték, igazgatási szolgáltatási díj stb.) mértékét a hatóság nem mérlegelheti felül, de más költségtételek esetében mérlegelheti, hogy miért és mennyiben tartja eltúlzottnak az érvényesíteni kívánt költségigényt. Az alperes mérlegelése ezen követelménynek megfelelt, hiszen a ténylegesen kifejtett tevékenységhez viszonyítva állapította meg az eljárási költség összegét, azaz az érvényesíteni kívánt költség indokolatlanul magas voltáról döntött.” – a Kúria Kfv. 37.690/2021/7. sz. ítélete.

48. Az ajánlatkérő az észrevételének 1. sz. mellékletében, a kérelmező által vitatott költségvetési tételek részletezésében az alábbiakat rögzítette:

Ssz.	Tétel megnevezése	Elektromágus Kft. tételre vonatkozó teljes egységárának százalékos mértéke a vizsgált átlaghoz viszonyítva a tárgyi eljárásban	Elektromágus Kft. tételre vonatkozó teljes egységárának százalékos mértéke a vizsgált átlaghoz viszonyítva a „Terézváros intézményi gyorsszolgálat 2025” eljárásban	Ajánlatkérő további álláspontja
	Víztelenítés			
1.	1 14-001-1.2.1 Kézi víztelenítés szivattyúval 1"-os szivattyúval	69,71%	126,12%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
2.	Zsaluzás és állványozás			
3.	1 15-002-1.1.1 Kétoldali falzsaluzás függőleges vagy ferde sík felülettel, fa zsaluzattal, 3 m magasságig	96,97%	88,39%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
4.	6 15-017-2.2 Törmelékcsúszda készítése beömlőnyílásokkal ütésálló műanyagból (1,1 m-es elemekből)	97,76%	100,42%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
5.	7 15-017-6.2.9 GYORSSZOLGÁLAT – LAKÓHÁZ - HELYISÉG Lakás vagy helyiség statikai dúcolata, megerősítési feladatok Acél anyag (idomacélok, zártszelvények, stb) lakatos szerelése csavarozással és vagy hegesztéssel, segédanyagokkal teljesen statikai terv vagy utasítás szerint Szállítást a tétel tartalmazza (felületkezelés külön tételben)	67,78%	140,75%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
	Irtás, föld- és sziklamunka			
6.	1 21-003-2.1.3 Közmű	87,79%	84,82%	Sem önállóan a tárgyi eljárás,

		feltárása kézi erővel, talajosztály: IV.			sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
7.	2	21-011-9.1.1 Villanszerelés földmunkája; visszatöltéssel, döngöléssel, I-IV. oszt. talajban, kábelárok földmunkája 0,70 m mélységig, 0,40 m szélességig	88,10%	53,03%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
8.	3	21-011-9.2.2 Villanszerelés földmunkája; visszatöltéssel, döngöléssel, I-IV. oszt. talajban, rúd földelő földmunkája, 1,0 m <sup>3</sup> földkiemelés, 3,0 m földfúrással	87,83%	84,89%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
9.	4	21-011-11.1 Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 3,0 m <sup>3</sup> -es konténerbe	71,30%	65,56%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
10.	5	21-011-11.2 Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 4,0 m <sup>3</sup> -es konténerbe	72,48%	55,99%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. A kérdéses tétel kizárólag járulékos jellegű – jellegéből fakadóan is kétséget kizáróan megállapítható -, nem tekinthető relevánsnak sem önálló megrendelés, sem az egész keretszerződés teljesíthetősége szempontjából. Ajánlatkérő ellenőrizte továbbá a piacon elérhető árakat is, melyek megalapozzák a kérdéses tétel árszínvonalát. <sup>1</sup>
11.	6	21-011-11.4 Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 6,0 m <sup>3</sup> -es konténerbe	77,60%	67,03%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.

<sup>1</sup> Pl.: <https://picurkontener.hu/arak> (ellenőrizve 2025. szeptember 24. napján).

12.	7	21-011-11.6	Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 8,0 m <sup>3</sup> -es konténerbe	79,93%	70,93%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
13.	8	21-011-12	Munkahelyi depóniából építési törmelék konténerbe rakása, kézi erővel, önálló munka esetén elszámolva, konténer szállítás nélkül	88,29%	85,34%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
			Helyszíni beton és vasbeton munka			
14.	1	31-000-1.2.2	Beton és kőbeton fal bontása, 15-25 cm vastagság között, C12/15 - C25/30 betonminőség között	88,11%	84,69%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
15.	2	31-000-2.2.2	Vasbeton fal bontása, 15-25 cm vastagság között, C20/25 - C25/30 betonminőség között	88,31%	84,69%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
16.	3	31-000-3.1	Könnyűbeton fal bontása, 15 cm vastagságig	86,69%	84,70%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
17.	4	31-000-8.1.2	Sík vagy bordás vasbeton lemez bontása, 12 cm vastagságig, C20/25 - C25/30 betonminőség között	87,19%	84,69%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
18.	5	31-000-11.1.1	Lépcsőszerkezetek bontása, betonból, C16/20 betonminőségig	84,86%	84,69%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
19.	6	31-000-11.2.2	Lépcsőszerkezetek bontása, vasbetonból, C20/25 - C25/30 betonminőség között	86,40%	96,72%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
20.	7	31-000-12.2		86,89%	84,72%	Sem önállóan a tárgyi eljárás,

		Födémfeltöltések bontása, könnyű feltöltések bontása salakból, siltből, testsűrűség 1000-1500 kg/m <sup>3</sup> között			sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
21.	8	31-000-12.3 Födémfeltöltések bontása, nehéz feltöltések bontása homokból, kavicsból, testsűrűség 1500 kg/m <sup>3</sup> felett	86,82%	84,72%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
22.	9	31-000-13.2 Beton aljzatok, járdák bontása 10 cm vastagságig, kavicsbetonból, salakbetonból	86,80%	84,86%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
23.	10	31-000-14.2 Beton aljzatok, járdák bontása 10 cm vastagság felett, kavicsbetonból	87,33%	95,48%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
		Falazás és egyéb kőművesmunka			
24.	1	33-000-1.1.1.1.1 Teherhordó és kitöltő falazat bontása, égetett agyag-kerámia termékekből, kisméretű, mészhomok, magasított vagy nagyméretű téglából, bármilyen falvastagsággal, falazó, cementes mészhabarcából	82,64%	84,76%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
25.	2	33-000-1.1.2.1.2 Teherhordó és kitöltő falazat bontása, égetett agyag-kerámia termékekből, falazóblokkból, bármilyen falvastagsággal, falazó, meszes cementhabarcából	87,35%	84,75%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
26.	5	33-000-11.1.1.1.1 Pillérfalazat bontása, égetett agyag-kerámia termékekből, bármilyen falvastagsággal, épületen belül, kisméretű, mészhomok, magasított vagy nagyméretű tömör téglából, falazó, meszes cementhabarcából	86,91%	84,72%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
27.	7	33-000-31.1.1 Nyílásbontás, égetett-agyag kerámia teherhordó, tömör téglafalban	87,87%	84,71%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
28.	10	33-001-1.1.1.1.1.1-1110002GYORSSZOLGÁLAT –	70,17%	123,95%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag

	LAKÓHÁZ - HELYISÉG Teherhordó és kitöltő falazat készítése, égetett agyag-kerámia termékekből, normál elemekből, 240-250 mm falvastagságban, 250x120x65 mm-es méretű kisméretű tömör téglából vagy kevéslyukú téglából, falazó, cementes mészhabarcba falazva Kisméretű tömör téglá 250x120x65 mm I.o Hf5-mc, falazó, cementes mészhabarc			azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
	Ácsmunka			
29.	33 35-090-4-0310104 Fafödém felfüggesztése I vagy U acélgerendára lyukfúrással, 50 cm-ként kengyelek elhelyezésével, Mh I szelvényű idomacél 160 mm	94,34%	217,17%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
30.	34 35-090-5-0680041 Fafödém felfüggesztése faragott gerendára Fűrészelt gerenda 150x200-300x300 mm 3-6.5 m I.o.	86,39%	107,33%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
31.	Szárazépítés			
32.	25 39-005-3.2.1-0120031 Falburkolat készítése állítható kengyellel CD 60/27 profillal, 90 cm-es CD bordatávolsággal, bordák között kitöltő szigeteléssel, 2 rétegű gipszkarton borítással, kengyel távolság 3-6 cm között RIGIPS 2 rtg. tűzgátló RF 12,5 gipszkarton borítással, Th=0,5 óra	81,67%	41,59%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
33.	Hideg- és melegburkolatok készítése			
34.	40 42-090-6.1.2.2 Fa-, hézagmentes és műanyagburkolatok javítása, vakpadló párnafával, 2 m <sup>2</sup> -ig, normál, 24 mm vastag deszkából	110,93%	70,84%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
35.	Fa- és műanyag szerkezet elhelyezése			
36.	25 44-001-2.2.1-0120771 Fa kültéri nyílászárók elhelyezése, hőszigetelt fokozott légzárású bejárati ajtó, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel (szerelvényezve, finom beállítással), (szerelő-tömítőhab külön tételben) 6,00-10,00 m kerület között KIRÁLYFA PLUSZ egyszárnyú, fokozott hőszigetelésű bejárati ajtó, lazúros	66,81%	84,61%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.

	vagy RAL fedő festett, hosszoldott 100 x 210 cm			
37.	26 44-001-2.2.1-0120772 Fa kültéri nyílászárók elhelyezése, hőszigetelt fokozott légzárású bejárati ajtó, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel (szerelvénnyezve, finom beállítással), (szerelő-tömítőhab külön tételben) 6,00-10,00 m kerület között KIRÁLYFA PLUSZ egyszárnyú, fokozott hőszigetelésű bejárati ajtó, lazúros vagy RAL fedő festett, hosszoldott 100 x 210 cm	61,44%	103,25%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
38.	27 44-001-2.6.1-0165479 GYORSSZOLGÁLAT – LAKÓHÁZ - HELYISÉG Fa kültéri nyílászárók elhelyezése, hőszigetelt fokozott légzárású fix felülvilágító, előre kihagyott falnyílásba, tömítés nélkül, 4,00 m kerületig Borovi egyszárnyú, fix felülvilágító U = 1,1 W/m <sup>2</sup> hőszigetelt üvegezéssel, lazúros felületkezeléssel, hosszoldott tömörfenyő, 100 x 30 cm	81,01%	84,62%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
39.	58 44-090-1.1 Meglévő mindenféle nyílászáró szerkezet kisebb javítása faanyag- és/vagy vasalatópótlással, 1,2 m <sup>2</sup> -ig, vasalatópótlással	72,74%	62,50%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. A kérdéses tétel kizárólag járulékos jellegű – jellegéből fakadóan is kétséget kizáróan megállapítható -, nem tekinthető relevánsnak sem önálló megrendelés, sem az egész keretszerződés teljesíthetősége szempontjából. Ajánlatkérő ismeretei szerint a tárgyi szerkezetek vasalatópótlása – kilincs, zsanér, stb. – anyagára olyan költségeket jelent amely megalapozottan alátámasztja, hogy megvalósítható a tétel megajánlott költségein. <sup>2</sup>
40.	59 44-090-1.2 Meglévő mindenféle nyílászáró szerkezet kisebb javítása faanyag- és/vagy vasalatópótlással, 1,21-2 m <sup>2</sup> között, vasalatópótlással	76,29%	69,36%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. A kérdéses tétel kizárólag

<sup>2</sup> Pl.: Az <https://www.arukereso.hu/> weboldal anyagárai alapján (ellenőrizve 2025. szeptember 25. napján).

				járulékos jellegű – jellegéből fakadóan is kétséget kizáróan megállapítható -, nem tekinthető relevánsnak sem önálló megrendelés, sem az egész keretszerződés teljesíthetősége szempontjából. A vasalatpótlás körében lásd a 39. tételre tett kiegészítést.
41.	60 44-090-1.3 Meglévő mindenféle nyílászáró szerkezet kisebb javítása faanyag- és/vagy vasalatpótlással, 2 m <sup>2</sup> felett, vasalatpótlással	79,61%	84,65%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. A kérdéses tétel kizárólag járulékos jellegű – jellegéből fakadóan is kétséget kizáróan megállapítható -, nem tekinthető relevánsnak sem önálló megrendelés, sem az egész keretszerződés teljesíthetősége szempontjából. A vasalatpótlás körében lásd a 39. tételre tett kiegészítést.
42.	61 44-090-1.4 Meglévő mindenféle nyílászáró szerkezet kisebb javítása faanyag- és/vagy vasalatpótlással, 1,2 m <sup>2</sup> -ig, vasalatpótlás nélkül	55,91%	58,68%	A kérdéses tétel kizárólag járulékos jellegű – jellegéből fakadóan is kétséget kizáróan megállapítható -, nem tekinthető relevánsnak sem önálló megrendelés, sem az egész keretszerződés teljesíthetősége szempontjából.
43.	154 44-090-53.2-0213405 Pánikzárás ajtó, kétszárnyú Pánik ajtózárs, kétszárnyú	86,40%	112,10%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
	Fém nyílászáró és épületlakatos			
44.	9 45-001-1.1.1.1-0134001 Beltéri ajtók, alapozott acél ajtótok elhelyezése, blokktok szerelésével, falcolt ajtólaphoz EPDM tömítőprofilal, 1000x2000-2500x2250 mm névleges méretig Hörmann blokktok, MW100 mm, 30mm padlóbeállással, Jobbos vagy Balos, DIN névleges méret:1000 x 2125 mm	77,46%	113,19%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
	Üvegezés			
45.	7 46-001-3.3.3-0112471 Faszervezetek üvegezése üvegszorítólécc rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű biztonsági üvegszerkezettel, 1,01-2,00 m <sup>2</sup> táblaméret között A1 9/16/:4 + Ar kétrétegű biztonsági	82,87%	94,91%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.

	üvegszerkezet				
46.	8	46-001-3.3.4-0112471 Faszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű biztonsági üvegszerkezettel, 2,01- 3,00 m <sup>2</sup> táblaméret között A1 9/16/:4 + Ar kétrétegű biztonsági üvegszerkezet	84,28%	93,85%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
47.	9	46-001-3.3.5-0112474 Faszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű biztonsági üvegszerkezettel, 3,01- 4,00 m <sup>2</sup> táblaméret között B1 17/10/:6 + Ar kétrétegű biztonsági üvegszerkezet	82,61%	117,58%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
48.	10	46-001-4.1.1-0112202 Faportálok üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, 4 mm üvegvastagságig, 3,40 m <sup>2</sup> táblaméretig 4 mm vastagságú síküveg	89,48%	90,39%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
49.	11	46-002-2.1.1.2-0112001 Acélszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezettel, hagyományos üvegszerkezetnél, 0,51-1,00 m <sup>2</sup> táblaméret között 3/9/3 hagyományos kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezet	83,85%	94,18%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
50.	12	46-002-2.1.1.3-0112001 Acélszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezettel, hagyományos üvegszerkezetnél, 1,01-2,00 m <sup>2</sup> táblaméret között 3/9/3 hagyományos kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezet	84,74%	93,52%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
51.	13	46-002-2.1.1.4-0112011 Acélszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezettel, hagyományos üvegszerkezetnél, 2,01-3,00 m <sup>2</sup> táblaméret között 4/16/4 hagyományos kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezet	87,17%	91,83%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
52.	14	46-002-2.1.1.5-0112011 Acélszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezettel, hagyományos üvegszerkezetnél, 3,01-4,00 m <sup>2</sup> táblaméret között 4/16/4 hagyományos kétrétegű hőszigetelő üvegszerkezet	88,17%	91,18%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.

53.	15	46-002-2.3.3-0112471 Acélszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű biztonsági üvegszerkezettel, 1,01- 2,00 m <sup>2</sup> táblaméret között A1 9/16/:4 + Ar kétrétegű biztonsági üvegszerkezet	82,87%	120,16%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
54.	16	46-002-2.3.4-0112471 Acélszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű biztonsági üvegszerkezettel, 2,01- 3,00 m <sup>2</sup> táblaméret között A1 9/16/:4 + Ar kétrétegű biztonsági üvegszerkezet	84,28%	115,44%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
55.	17	46-002-2.3.5-0112474 Acélszerkezetek üvegezése üvegszorítóléccel rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, kétrétegű biztonsági üvegszerkezettel, 3,01- 4,00 m <sup>2</sup> táblaméret között B1 17/10/:6 + Ar kétrétegű biztonsági üvegszerkezet	87,69%	133,32%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
		Felületképzés			
56.	1	47-000-1.1.1.1 Belső festéseknél felület előkészítése, részmunkák; többrétegű meszelés lekaparása bármilyen padozatú helyiségben, tagolatlan felületen	86,37%	64,59%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
57.	2	47-000-1.1.2.1 Belső festéseknél felület előkészítése, részmunkák; többrétegű meszelés lekaparása lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, tagolatlan felületen	85,72%	85,11%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
58.	3	47-000-1.2.1.1 Belső festéseknél felület előkészítése, részmunkák; többrétegű enyves festék lekaparása és lemosása, bármilyen padozatú helyiségben, tagolatlan felületen	86,52%	85,00%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
59.	4	47-000-1.2.2.1 Belső festéseknél felület előkészítése, részmunkák; többrétegű enyves festék lekaparása és lemosása, lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, tagolatlan felületen	86,87%	84,96%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
60.	33	47-013-1.1.1.1.1 Mészfestések, hagyományos, helyszínen oltott mészből készített falfestékekkel, három rétegben, fehér színben, tagolatlan sima felületen	86,71%	78,45%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.

61.	34	47-013-1.1.1.1.3 Mészfestések, hagyományos, helyszínen oltott mészből készített falfestékekkel, három rétegben, fehér színben, tagolatlan durva felületen	86,54%	84,98%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
-----	----	--	--------	--------	--

	Szigetelés			
9	48-014-13-0313601 GYORSSZOLGÁLAT – LAKÓHÁZ - HELYISÉG Üzemi- használati víz elleni szigetelés hajlaterősítése modifikált bitumenes bevonatszigetelésnél egy rétegben, szigetelés rétegei közé beágyazva, minimum 8,0 cm széles rendszerkomponens hajlaterősítő- résáthidaló szalaggal MAPEI Mapeband szövet szalag, Csz: 795556	31,71%	87,97%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárok átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Az interneten elérhető hasonló szalag, cca 352 Ft/fm áron, amely 10 %-os eltérést mutat a megajánlástól, amely nem jelent irreálisan alacsony árat. <sup>3</sup>
	Árnyékolók beépítése			
12	49-091-1.2.1-0190601 Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerületig Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 60x 60 cm, antracit színből	49,57%	122,73%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárok átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. A szúnyogháló anyagára körében lásd a 69. sz. tételnél előadottakat (arányosítás elvén).
13	49-091-1.2.1-0190602 Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerületig Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 60x 90 cm, antracit színből	50,14%	121,06%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárok átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. A szúnyogháló anyagára körében lásd a 69. sz. tételnél előadottakat (arányosítás elvén).
14	49-091-1.2.1-0190603 Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható,	52,09%	124,41%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A.

<sup>3</sup> Pl.: [https://www.total-epker.hu/termek/burkolatragasztas/aljzatelokeszites/hajlaterosito-szalagok/hajlaterosito-szalag.html?utm\\_source=googleads&utm\\_campaign=21703542183&gad\\_source=1&gad\\_campaignid=21703556625&gclid=oAAAAADhLzCZY-88JzJj4yJAobBtIYAfPN&gclid=CjwKCAjwisnGBhAXEiwAozEOR-6UxwuFg6ZQRTw7jp6SfEQISfACWHns1jGcQUUNq60JbxukWDPdxoC5RAQAvD\\_BwE](https://www.total-epker.hu/termek/burkolatragasztas/aljzatelokeszites/hajlaterosito-szalagok/hajlaterosito-szalag.html?utm_source=googleads&utm_campaign=21703542183&gad_source=1&gad_campaignid=21703556625&gclid=oAAAAADhLzCZY-88JzJj4yJAobBtIYAfPN&gclid=CjwKCAjwisnGBhAXEiwAozEOR-6UxwuFg6ZQRTw7jp6SfEQISfACWHns1jGcQUUNq60JbxukWDPdxoC5RAQAvD_BwE) (ellenőrizve 2025. szeptember 24. napján)

	mágneses rögzítésű, 4,00 m kerületig Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 60x120 cm, antracit színben			<p>másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.</p> <p>A szúnyogháló anyagára körében lásd a 69. sz. tételnél előadottakat (arányosítás elvén).</p> <p>A szúnyogháló anyagára körében lásd a 69. sz. tételnél előadottakat (arányosítás elvén).</p>
15	49-091-1.2.1-0190611 Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerületig Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 90x 60 cm, antracit színben	49,35%	116,54%	<p>Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.</p> <p>A szúnyogháló anyagára körében lásd a 69. sz. tételnél előadottakat (arányosítás elvén).</p>
16	49-091-1.2.1-0190612 Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerületig Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 90x 90 cm, antracit színben	51,20%	121,91%	<p>Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.</p> <p>A szúnyogháló anyagára körében lásd a 69. sz. tételnél előadottakat (arányosítás elvén).</p>
17	49-091-1.2.2-0190622 Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerület felett Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 120x 90 cm, antracit színben	55,20%	109,56%	<p>Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.</p> <p>A szúnyogháló anyagára körében lásd a 69. sz. tételnél előadottakat (arányosítás elvén).</p>
18	49-091-1.2.2-0190624	57,84%	114,13%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a

	Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerület felett Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 120x150 cm, antracit színben			tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárok átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Ajánlatkérő ismeretei szerint a szúnyogháló anyagára olyan költségeket jelent amely megalapozottan alátámasztja, hogy megvalósítható a tétel megajánlott költségen. <sup>4</sup>
19	49-091-1.2.2-0190625 Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerület felett Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 120x180 cm, antracit színben	57,37%	116,95%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárok átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. A szúnyogháló anyagára körében lásd a 69. sz. tételnél előadottakat (arányosítás elvén).
20	49-091-1.2.2-0190634 Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerület felett Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 150x150 cm, antracit színben	60,19%	123,99%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárok átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. A szúnyogháló anyagára körében lásd a 69. sz. tételnél előadottakat (arányosítás elvén).
21	49-091-1.2.2-0190635 Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerület felett Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 150x180 cm, antracit színben	58,87%	119,06%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárok átlaga nem

<sup>4</sup> Pl.:

[https://www.redonyspecialista.hu/szunyoghajok?gad\\_source=1&gad\\_campaignid=21038934397&gbraid=OAAAAA9UIY-6orVTkha1oCL1LTgxSLWxYV&gclid=CjwKCAjwisnGBhAXEiwAozEORzTa233QgVP5i\\_c5l2asOYbta-NPYmsocVDMuOMJHhcj3oXyAjt4wRoC9JJAQAvD\\_BwE](https://www.redonyspecialista.hu/szunyoghajok?gad_source=1&gad_campaignid=21038934397&gbraid=OAAAAA9UIY-6orVTkha1oCL1LTgxSLWxYV&gclid=CjwKCAjwisnGBhAXEiwAozEORzTa233QgVP5i_c5l2asOYbta-NPYmsocVDMuOMJHhcj3oXyAjt4wRoC9JJAQAvD_BwE) (ellenőrizve 2025. szeptember 24. napján)

				indokolta árindokoláskérés elrendelését. A szúnyogháló anyagára körében lásd a 69. sz. tételnél előadottakat (arányosítás elvén).
22	49-091-1.2.2-0190644 Méretre készített szúnyogháló felszerelése, fehér, ezüst vagy barna színű keretben, ablakra szerelt önálló rolós, vízszintesen mozgatható, mágneses rögzítésű, 4,00 m kerület felett Hella IS99FZ/V ablakra szerelt önálló rolós szúnyogháló 180x150 cm, antracit színben	61,11%	106,25%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. A szúnyogháló anyagára körében lásd a 69. sz. tételnél előadottakat (arányosítás elvén).
	Elektromosenergia-ellátás			
12	71-000-4.1 Hőkészülékek leszerelése, melegvíztárolók	88,84%	84,88%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
25	71-001-1.2.2.3-0110036 Merev simafalú és gégecső, műanyag védőcső elhelyezése, elágazó dobozokkal, falon kívül, előre elkészített tartó szerkezetre szerelve, vastag, simafalú kivitelben, nehéz mechanikai igénybevételre, Névleges méret: 36-48 mm Beltéri Mü I. vastagfalú, merev műanyag szürke védőcső 36 mm, Kód: MU-I 36	84,40%	73,59%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
51	71-008-9.1.1-0299484 GYORSSZOLGÁLAT – LAKÓHÁZ - HELYISÉG Kismegszakítók elhelyezése kalapsínes szerelőlapra, "B", "C" és "D" jelleggörbével, 3 kA zárlati szilárdsággal, 1 pólusú VI-KO KISMEGSZAKÍTÓ, B típusú 1P 3kA 10A MCB, Csz: 3VTB-1B10	61,84%	47,29%	A kérdéses tétel kizárólag járulékos jellegű – jellegéből fakadóan is kétséget kizáróan megállapítható -, nem tekinthető relevánsnak sem önálló megrendelés, sem az egész keretszerződés teljesíthetősége szempontjából.
52	71-008-9.1.1-0299485 GYORSSZOLGÁLAT – LAKÓHÁZ - HELYISÉG Kismegszakítók elhelyezése kalapsínes szerelőlapra, "B", "C" és "D" jelleggörbével, 3 kA zárlati szilárdsággal, 1 pólusú VI-KO KISMEGSZAKÍTÓ, B típusú 1P 3kA 16A MCB, Csz: 3VTB-1B16	60,50%	46,53%	A kérdéses tétel kizárólag járulékos jellegű – jellegéből fakadóan is kétséget kizáróan megállapítható -, nem tekinthető relevánsnak sem önálló megrendelés, sem az egész keretszerződés teljesíthetősége szempontjából.
54	71-009-1.1.2-0411011 Áramköri kiselosztók falon kívüli elhelyezéssel, kalapsínes	64,53%	52,40%	A kérdéses tétel kizárólag járulékos jellegű – jellegéből fakadóan is kétséget kizáróan

	szereológallal, N- és PE sínnel, max. 63A-ig, IP 30/IP 40 védelemmel, (kismegszakítók, védőkapcsolók, távkapcsolók stb. számára) üresen, kiselosztók 12-26 egység között VI-KO by Panasonic 12 FK. 12 modulós falon kívüli elosztó doboz füstszínű ajtóval, IP40, Csz: 90916112			megállapítható -, nem tekinthető relevánsnak sem önálló megrendelés, sem az egész keretszerződés teljesíthetősége szempontjából.
55	71-009-13.1-0622155 Fogyasztásmérő szekrény elhelyezése, (fogyasztásmérő beépítése nélkül) IP 54 védelemmel, műanyagból, 300 x 600 mm-ig HENSEL Mi 72212-0 fogyasztásmérő szekrény, körvonalméret: 300 x 450 mm, 1 db egyfázisú mérő számára, EAN: 5999010930184	76,10%	92,08%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
56	71-009-13.2-0622171 Fogyasztásmérő szekrény elhelyezése, (fogyasztásmérő beépítése nélkül) IP 54 védelemmel, műanyagból, 300 x 600 mm felett HENSEL Mi 72861-0 fogyasztásmérő szekrény, körvonalméret: 600 x 600 mm, háromfázisú nappali, egyfázisú éjsz.mérő számára, EAN: 5999010930764	74,12%	93,53%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
57	71-010-2.7-0143229 Felületre szerelt lámpatest elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, zárt, LED-es kivitelben V-TAC (HOLUX) VT-1415 SQ; 15W / 1350lm mennyezeti LED-es lámpatest, semlegesfehér (4500K), 175x175mm, működtetővel Csz:4807	86,01%	56,97%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
58	71-010-2.7-0143251 Felületre szerelt lámpatest elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, zárt, LED-es kivitelben V-TAC (HOLUX) VT-1571; 70W / 6300lm por- és páramentes mennyezeti LED-es lámpatest, fém békazárral, hidegfehér (6000K), IP65, 1500mm Csz:6145	84,57%	124,74%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
59	71-010-3.5-0143622 Álmennyezeti lámpatest elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, tükrös nyitott, LED-es kivitelben E-FAMILY (HOLUX) ALU-LED DECOR 10105GL1/AL, álmennyezeti lámpatest, átm. 90x34mm, alumínium, 1x50W / GU5,3 fényforráshoz Csz:1-10-13-0333	68,42%	45,74%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
74	71-013-9 Villám és érintésvédelmi mérés és jegyzőkönyv készítése	10,09%	116,68%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési

				eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. A kérdéses tétel kizárólag járulékos jellegű – jellegéből fakadóan is kétséget kizáróan megállapítható -, nem tekinthető relevánsnak sem önálló megrendelés, sem az egész keretszerződés teljesíthetősége szempontjából.
	Épületautomatika, -felügyelet			
23	72-011-1.1.5.8-1222351 GYORSSZOLGÁLAT – LAKÓHÁZ - HELYISÉG Riasztó rendszerek felszerelése vezetékes kivitelben, behatolás érzékelő egységeinek felszerelése, kulcsos kapcsoló TRIÓDA ART-3036 kulcsos kapcsoló ON-O lapos kulccsal, Csz:22KAPC52001 + TRIÓDA LKD- 01 kulcsos kapcsolóhoz fémdoboz, piros/zöld led+tamperkapcsoló henger alakú, Csz:22KAPC71102	85,39%	64,14%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
	Épületgépészeti csővezeték			
74	81-004-1.5.1.1.2.1.4-0337382 Fűtési vezeték, Horganyzott szénacélcső szerelése, préselt csőkötésekkel, cső elhelyezése csőidomok nélkül, szakaszos nyomáspróbával, csőidomok és szerelvények elhelyezése, egy préselt kötéssel csatlakozó idomok, DN 12 - DN 50, DN 20 GEBERIT Mapress szénacél KM egyenes oldható csavarkötés, d22-R 3/4" Cikkszám: 25335	85,39%	64,14%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
	Épületgépészeti szerelvények			
6	82-000-4.2.5.1 Gáz- és fűtészerezési berendezési tárgyak leszerelése, fűtészerezési berendezési tárgyak öntöttvas tagos radiátor, 10 tagig, teljes szétszereléssel	87,03%	71,70%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
7	82-000-4.2.5.2 Gáz- és fűtészerezési berendezési tárgyak leszerelése, fűtészerezési berendezési tárgyak öntöttvas tagos radiátor, 11-20 tag között teljes szétszereléssel	87,27%	71,70%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
8	82-000-4.2.5.3 Gáz- és fűtészerezési berendezési tárgyak leszerelése, fűtészerezési berendezési tárgyak öntöttvas tagos radiátor, 20 tag felett, teljes szétszereléssel	87,29%	71,72%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.

9	82-000-4.2.6 Gáz- és fűtészerezési berendezési tárgyak leszerelése, fűtészerezési berendezési tárgyak lapradiátorok	87,19%	16,70%	Önállóan a tárgyi eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel másik eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a másik eljárásban beérkezett ajánlat kirívóan magas egységára eredményezi.
11	82-001-7.2.1-0110911 Kétoldalon menetes vagy roppantógyűrűs szerelvény elhelyezése, külső vagy belső menettel, illetve hollandival csatlakoztatva DN 15 szelepek, csappantyúk (szabályzó, fojtó-elzáró, beavatkozó) MOFÉM csempe szelep kék, 1/2", Csz: 164-0014-00	77,22%	79,24%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Ajánlatkérő ismeretei szerint a szerelvény anyagára olyan költségeket jelent amely megalapozottan alátámasztja, hogy megvalósítható a tétel megajánlott költségen. <sup>5</sup>
12	82-001-7.2.1-0110912 Kétoldalon menetes vagy roppantógyűrűs szerelvény elhelyezése, külső vagy belső menettel, illetve hollandival csatlakoztatva DN 15 szelepek, csappantyúk (szabályzó, fojtó-elzáró, beavatkozó) MOFÉM csempe szelep piros, 1/2", Csz: 164-0015-00	77,22%	79,20%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. A szerelvény anyagára körében lásd a 91. sz. tételt.
30	82-009-9.2.1-0210041 Zuhanytálca vagy zuhanykabin elhelyezése és bekötése, zuhanytálca, csaptelep és szifon nélkül, acéllemez kivitelben Acéllemez zuhanytál, 800x800x103 mm, peremes	20,13%	67,59%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. A kérdéses tétel kizárólag járulékos jellegű – jellegeből fakadóan is kétséget kizáróan megállapítható -, nem tekinthető relevánsnak sem önálló megrendelés, sem az egész keretszerződés teljesíthetősége szempontjából. A tárgyi tétel csak a segédanyagot és a munkadíjat kell, hogy tartalmazza! <i>(zuhanytálca, csaptelep és</i>

<sup>5</sup> Pl.: [https://www.gepeszcentrum.hu/mofem-takaro-es-kupak-kek-20556?utm\\_source=google\\_shopping&utm\\_medium=cpp&utm\\_campaign=direct\\_link&gad\\_source=1&gad\\_campaignid=17190710849&gbraid=oAAAAADkFz7qD6njPNe4\\_1FyTQ7Vyf-i&gclid=CjwKCAjwIsnGBhAXEiwAOzEOR2ZJCwa-PuMW-rmM5NE-FLYi0vF45\\_JwW4jwmkc3J4aRnjfsJY1KxoCSncQAvD\\_BwE](https://www.gepeszcentrum.hu/mofem-takaro-es-kupak-kek-20556?utm_source=google_shopping&utm_medium=cpp&utm_campaign=direct_link&gad_source=1&gad_campaignid=17190710849&gbraid=oAAAAADkFz7qD6njPNe4_1FyTQ7Vyf-i&gclid=CjwKCAjwIsnGBhAXEiwAOzEOR2ZJCwa-PuMW-rmM5NE-FLYi0vF45_JwW4jwmkc3J4aRnjfsJY1KxoCSncQAvD_BwE) (ellenőrizve 2025. szeptember 24. napján).

				<i>szifon nélkül</i> ,).
31	82-009-11.1.1.2-0110231 WC csésze elhelyezése és bekötése, sarokszelep, WC ülőke, nyomógomb nélkül, porcelánból, alsókifolyású, mélyöblítésű kivitelben ALFÖLDI/BÁZIS porcelán mélyöblítésű WC csésze, 6 l alsó kifolyású, fehér, Kód: 4033 00 01	76,36%	67,09%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható. Ajánlatkérő ismeretei szerint a csésze anyagára olyan költségeket jelent amely megalapozottan alátámasztja, hogy megvalósítható a tétel megajánlott költségen. <sup>6</sup>
32	82-009-11.1.2.1-0110201 WC csésze elhelyezése és bekötése, sarokszelep, WC ülőke, nyomógomb nélkül, porcelánból, hátsókifolyású, lapos öblítésű kivitelben ALFÖLDI/BÁZIS porcelán laposöblítésű WC hátsó kifolyású, 4030 00 01, fehér	71,21%	67,04%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható. A szerelvény anyagára körében lásd a 94. sz. tételt.
52	82-010-4.2.2-0350176 Gázüzemű falikályha elhelyezése és bekötése, földgázra vagy PB gázra fali kivezetésű kivitelben, 2500 W felett GÁLA Classic 30 zárt égésterű gázkonvektor, 3,5 kW	63,49%	65,80%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
53	82-010-4.2.2-0350178 Gázüzemű falikályha elhelyezése és bekötése, földgázra vagy PB gázra fali kivezetésű kivitelben, 2500 W felett GÁLA Classic 50 zárt égésterű gázkonvektor, 6,0 kW	62,38%	65,73%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
54	82-010-6.3.1-0322003 Gázüzemű kombinált fűtő és vízmelegítő készülék elhelyezése, víz- és gázoldali bekötése, földgázra vagy PB gázra, kondenzációs kazán, elektromos bekötés nélkül, 40 kW teljesítményig Viessmann Vitodens 100-W Gázüzemű kondenzációs falikazán, nemesacél fűtőfelülettel, MatriX gázégővel, H és S földgázhoz valamint PB-gázhoz, helyiség levegőjétől függő és független	81,02%	105,01%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.

<sup>6</sup> Pl.: [https://www.obi.hu/allo-wc-k/allo-wc-mely-oeblyesu-also-kifolyasu-53-cm-x-36-cm-x-39-cm-feher/p/5164504?wt\\_mc=gs.pla.Fuerd%C5%91szoba.Toalettekstartozekok.WCk&wt\\_cc1=20811116600&wt\\_cc2=5164504&wt\\_cc4=c&wt\\_cc5=682825667202&wt\\_cc8=pla-online&wt\\_cc9=159164244714&gad\\_source=1&gad\\_campaignid=20811116600&gbraid=oAAAAADk-hbFmgMV2pL2eUrdGeqtHSfm5Q&gclid=CjwKCAjwisnGBhAXEiwAozEOR57xHxSbuArOeWviWVkfquwlmzSv4b76PTMUfCfUNgBLPC8Jtr3BoC78UQAvD\\_BwE](https://www.obi.hu/allo-wc-k/allo-wc-mely-oeblyesu-also-kifolyasu-53-cm-x-36-cm-x-39-cm-feher/p/5164504?wt_mc=gs.pla.Fuerd%C5%91szoba.Toalettekstartozekok.WCk&wt_cc1=20811116600&wt_cc2=5164504&wt_cc4=c&wt_cc5=682825667202&wt_cc8=pla-online&wt_cc9=159164244714&gad_source=1&gad_campaignid=20811116600&gbraid=oAAAAADk-hbFmgMV2pL2eUrdGeqtHSfm5Q&gclid=CjwKCAjwisnGBhAXEiwAozEOR57xHxSbuArOeWviWVkfquwlmzSv4b76PTMUfCfUNgBLPC8Jtr3BoC78UQAvD_BwE) (ellenőrizve 2025. szeptember 24. napján).

	üzemhez. Kombi kivitel. Névleges teljesítmény: 26 kW (50/30°C)			
55	82-010-6.3.1-0322004 Gázüzemű kombinált fűtő és vízmelegítő készülék elhelyezése, víz- és gázoldali bekötése, földgázra vagy PB gázra, kondenzációs kazán, elektromos bekötés nélkül, 40 kW teljesítményig Viessmann Vitodens 100-W Gázüzemű kondenzációs falikazán, nemesacél fűtőfelülettel, MatriX gázégővel, H és S földgázhoz valamint PB-gázhoz, helyiség levegőjétől függő és független üzemhez. Kombi kivitel. Névleges teljesítmény: 35 kW (50/30°C)	83,88%	76,83%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
59	82-011-1.1.2.1.3-0240011 Készülékek víz- vagy gázoldali bekötése méretre vágható bordáscsővel, peremezhető cső hollandi csatlakozás készítése nélkül, gázoldali bekötés, inox bordáscsővel, DN 20 GEBO Variogas 3/4" inox bordáscső gázra, 5 m-es tekerecs, A01-0001-0697	60,35%	64,37%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
67	82-012-12.1.7.3-0430270 Törölközőszárító radiátorok elhelyezése széthordással, tartókkal, bekötéssel, 1820 mm fűtőtest magasságig, körcsöves, nyitott törölközőszárító radiátor, 600 mm RADECO A1-600/U U alakú törölközőszárító csőradiátor 635 x 490 mm, fűtőteljesítmény (75°/65°/20°): 360 W, RAL 9016 törtfehér, kötéstartávolság: 600 mm	71,12%	69,71%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
84	82-016-14.2.5.3.3-0353596 Füstgázvezetés (csövek, idomok) elhelyezése zárt égésterű, fűtési és/vagy használati melegvízkészítő kazánok részére, felszerelve, szerelőközműves munka nélkül, füstcsőidomok, átvezetések, fali átvezetések, védőrácsok 80/80, 80/125 mm HAJDU madárrács (Plastic) Uv álló fekete 80 mm, Csz.: 2359999047	71,53%	58,93%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
85	82-016-14.2.7.3-0353598 Füstgázvezetés (csövek, idomok) elhelyezése zárt égésterű, fűtési és/vagy használati melegvízkészítő kazánok részére, felszerelve, szerelőközműves munka nélkül, füstcsőidomok, kondenzvíz elvezetés (vízszintes, függőleges) 80/80, 80/125 mm HAJDU PPH Long John kondenzátum szifon DN40, Csz.: 2359999045	61,79%	64,15%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését. Egyebekben a tétel jelentősége elhanyagolható.
	Szellőztetőberendezések			
2	83-001-6.1.1-0530103 Kéménybélés csövek és idomaik, alumínium kéménybéléscső	37,70%	80,28%	Sem önállóan a tárgyi eljárás, sem a másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési

	elhelyezése, tartószerkezettel, NÁ 80-150 mm között AEROPRODUKT WESTERFORM hajlítható lemezcső, alumínium szalagból, 0,2 mm vtg. NÁ 100 mm, Csz.: APWFOALU100			eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
3	83-001-6.1.1-0530106 Kéménybélés csövek és idomaik, alumínium kéménybéléscső elhelyezése, tartószerkezettel, NÁ 80-150 mm között AEROPRODUKT WESTERFORM hajlítható lemezcső, alumínium szalagból, 0,2 mm vtg. NÁ 130 mm, Csz.: APWFOALU130	44,37%	80,25%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
4	83-001-6.1.1-0530612 Kéménybélés csövek és idomaik, alumínium kéménybéléscső elhelyezése, tartószerkezettel, NÁ 80-150 mm között AEROPRODUKT SPIKO spirálkorcolt lemezcső borda nélkül, alumínium lemezből, v=0,5 mm, NÁ 100 mm, Csz.: APSPIKOALUBN05100	38,35%	80,30%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
5	83-001-6.1.1-0530615 Kéménybélés csövek és idomaik, alumínium kéménybéléscső elhelyezése, tartószerkezettel, NÁ 80-150 mm között AEROPRODUKT SPIKO spirálkorcolt lemezcső borda nélkül, alumínium lemezből, v=0,5 mm, NÁ 130 mm, Csz.: APSPIKOALUBN05130	45,01%	80,28%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
6	83-001-6.2.1-0523521 Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BT tisztító idom, alumínium lemezből, NÁ 100 mm	51,74%	80,27%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
7	83-001-6.2.1-0523524 Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BT tisztító idom, alumínium lemezből, NÁ 130 mm	59,32%	80,26%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.

8	83-001-6.2.1-0523541 Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BCS csatlakozó idom, alumínium lemezből, NÁ 100 mm	53,00%	80,27%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
9	83-001-6.2.1-0523544 Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BCS csatlakozó idom, alumínium lemezből, NÁ 130 mm	58,70%	80,27%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
10	83-001-6.2.1-0523581 Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BL lezáró idom, Meidinger tárcsával, alumínium lemezből, NÁ 100 mm	53,00%	80,27%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
11	83-001-6.2.1-0523584 Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BL lezáró idom, Meidinger tárcsával, alumínium lemezből, NÁ 130 mm	60,72%	80,27%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
12	83-001-6.2.1-0523601 Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BCSK csőkapcsoló közbetét, alumínium lemezből, NÁ 100 mm	24,95%	80,26%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A. másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
13	83-001-6.2.1-0523604 Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX	30,10%	80,26%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A.

	SZOTRFORM BCSK csőkapcsoló közbetét, alumínium lemezből, NÁ 130 mm			másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
14	83-001-6.2.1-0523651 Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BTK tisztító és kondenzgyűjtő idom, alumínium lemezből, NÁ 100 mm	59,73%	80,26%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.
15	83-001-6.2.1-0523654 Kéménybélés csövek és idomaik, kéménybéléscső idomainak elhelyezése, alumínium lemezből, NÁ 80-150 mm között UNIMAX SZOTRFORM BTK tisztító és kondenzgyűjtő idom, alumínium lemezből, NÁ 130 mm	65,42%	80,26%	Ajánlatkérő álláspontja szerint a tétel tárgyi eljárásban alacsonynak tűnő átlagát a Kérelmező kirívóan magas egységára eredményezi. A másik – gyakorlatilag azonos tárgyú – közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati egységárak átlaga nem indokolta árindokoláskérés elrendelését.

49. Az ajánlatkérő a kérelmező észrevétele kapcsán előadta, hogy a kérelmező tényként állítja, hogy „az Elektromágus Kft. ajánlati költségvetése a TERC V.I.P. költségvetés-készítő programrendszer alkalmazásával készült”. Az ajánlatkérő szerint erre vonatkozóan sem a kérelmezőnek, sem az ajánlatkérőnek nincs valós információja. Az ajánlatkérő ilyen tartalmú felvilágosításkérést nem intézett az Elektromágus Kft. ajánlattevőhöz.

Az ajánlatkérő továbbra is fenntartja álláspontját, mely szerint az ajánlatkérő sem a kiegészítő tájékoztatásokban, sem a közbeszerzési dokumentumokban nem rögzített olyan előírást, hogy a TERC program alapulvételével kellene bármely tétel munkaipéjére vonatkozó normaidőket kalkulálni. Az ajánlatkérő álláspontja szerint a kérelmező észrevételében maga cáfolja ezt az állítását, ugyanis egyértelműen leírja, hogy a TERC programban az egyes tételek 3 fő költségösszetevőből állnak:

- (A) anyagköltség;
- (G) gépköltség; és
- (D) munkadíj/díj költségekből.

Az ajánlatkérő „anyag” és „díj” költségbontásban kérte kitölteni az árazatlan költségvetést, következésképpen már ebben a legalapvetőbb kérdésben is minden alapot nélkülöz a kérelmező érvelése (hiszen az ajánlatkérő által elvárt költségbontás sem a TERC program költségösszetevőin alapul).

Az ajánlatkérő megjegyezte, hogy a kérelmező beadványaiban azt a látszatot is próbálja kelteni, hogy az ajánlatkérő kizárólag a kérelmező előzetes vitarendezési kérelme alapján kezdett volna bármilyen vizsgálatba, de ennek módjáról és eredményeiről nem adott tájékoztatást. Az ajánlatkérő álláspontja szerint egyértelműen kifejtette az előzetes vitarendezési kérelemre adott válaszában és az ajánlatkérői észrevételben is, hogy az ajánlatkérő miként járt el és milyen dokumentumok alapulvételével vizsgálta az Elektromágus Kft. ajánlattevő ajánlati egységárait.

Az ajánlatkérő egyértelműen nyilatkozott arról, hogy az ajánlatkérő az ajánlatok bírálati szakaszában (tehát az ajánlatok bontása és az írásbeli összegezés kiküldése között) vizsgálta az ajánlattevők megajánlásait arra is kiterjedően, hogy a benyújtott költségvetések, illetve az az ajánlatkérő rendelkezésre álló egyéb információk birtokában szükséges-e a Kbt. 72. §-a szerinti jogintézmény alkalmazása.

Az ajánlatkérő előadta, hogy a kérelmező ismétlődő jelleggel állítja, hogy az ajánlatkérőnek „saját” normaidő kalkulációval kellene rendelkeznie és az alapján kellett volna érvénytelenné nyilvánítani az Elektromágus Kft. ajánlattevő ajánlatát. Az ajánlatkérő szerint a kérelmező jogsértő cselekményt várna el ennek körében az ajánlatkérőtől, ugyanis egyértelmű mind a bírósági, mind a Döntőbizottság joggyakorlata, hogy az ajánlatkérő sem saját, sem harmadik fél normaidő kalkulációira nem alapozhat érvénytelenséget:

- „[22] A bíróság nem osztotta a felperesek azon álláspontját, hogy (...) – függetlenül az értékelési szempont kiírás szerinti meghatározásától – a rezsioradíj mértékére figyelemmel indokolás kérésnek lett volna helye. Az ajánlati felhívás a legjobb ár-érték arányt megjelenítő szempontrendszer körében ár szempontként, a nettó havi megbízási díj értékelési szempontot határozta meg. (...) Nem lehet feladata az ajánlatkérőnek – amennyiben a kiírási feltételeket nem akként határozta meg – saját számításokat végezni az ajánlati ár alapján a rezsioradíj meghatározására, mert az nem az ajánlattevő által megajánlott, hanem az ajánlatkérő által számított, adott esetben torz eredményre vezető, kalkulált rezsioradíj lesz.” - Fővárosi Törvényszék 103.K.701.646/2022/8. sz. ítélete

- „Egyrészt az ajánlatkérő által az érvénytelenségi indokként rögzítettek kizárólag az adott munkanemek időtartamának a normaidőktől való eltérésére vonatkoztak, amelyek az ajánlati ár olyan részelemei, melyeknek az ajánlatkérő sem tulajdonított jelentőséget az árazatlan költségvetése kidolgozásakor. (...) Nem alapozza meg az ajánlati ár aránytalanul alacsony voltát, ha a normaidőtől eltérő időtartamokkal számolt az ajánlattevő, ugyanis a munka elvégzéséhez szükséges időtartamokat egyéb tényezők is befolyásolják, kizárólag a normagyűjtemény adatainak mechanikus alkalmazásával a szerződés adott áron való teljesíthetlensége nem állapítható meg.” - Közbizottság D.347/16/2024. sz. határozata

- „59. Mivel az ajánlatkérő nem határozott meg a felolvasólapon szereplő ár kialakításakor kötelezően alkalmazandó árképzési módszert, így egyik ajánlattevő sem volt elzárva attól, hogy azt a saját maga által kialakított üzleti szempontok alapján határozza meg, beleértve a mögöttes, alátámasztó összegeket is (figyelembe véve a minden piaci szereplő részére azonos feltételek mellett, 3. személy részéről nyújtott termékeket, szolgáltatásokat és ezek díjait). Erre való tekintettel nem volt megalapozott az, hogy a kérelmező a saját üzleti kalkulációi és modellje alapján következtetve a többi ajánlattevő árképzési módszerére azt állította, hogy azok egyfelől aránytalanul alacsony árat tartalmaznak, másfelől viszont nyereséget nem tartalmaznak.” – Közbizottság D.14/22/2025. sz. határozata

50. Az ajánlatkérő állításainak megalapozásaként megküldte az alábbi dokumentumokat:

- 1. A közbizottsági eljárás előkészítése során készített egységárbecslést, mely az EKR000816702024 azonosítószámú, azonos tárgyban lefolytatott közbizottsági eljárásban kötött korábbi szerződés egységárainak az ajánlatkérő által inflációs adatokkal korrigált változatát (egyes, külön jelölt tételek esetében pedig egyedi, Ajánlatkérő egyéb tapasztalatain alapuló egységárak kerültek rögzítésre). – „01\_LAKASHELYISÉG 2025-2026 árazott.xls” fájl.

- 2. Az ajánlatkérői észrevétel 1. sz. mellékletének alapjául szolgáló excel táblázatot. – „02\_ÁRTÜKÖR.xlsx” fájl

- 3. Az EKR000816702024 azonosítószámú, azonos tárgyban lefolytatott közbeszerzési eljárásban kötött korábbi szerződés és annak egységábrázolását. – „03\_EKR000816702024 szerződés.zip” fájl

- 4. Az EKR000476562025 azonosítószámú, hasonló tárgyban lefolytatott – az ajánlatkérő észrevételében hivatkozott – közbeszerzési eljárásban kötött korábbi szerződést. – „04\_EKR000476562025 szerződés.zip” fájl

Kérte az ajánlatkérő az 1. és 2. pontok alatt hivatkozott dokumentumok elkülönített kezelését re az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról 2011. évi CXII. törvény 27. § (5) bekezdése alapján.

### **A Döntőbizottság döntése és annak indokai**

51. A Döntőbizottság megállapította, hogy az ajánlatkérő 2025. június 10. napján indította meg a közbeszerzési eljárását, ezért a Kbt. ezen időpontban hatályos anyagi jogi szabályai alapján vizsgálta a jogorvoslati kérelmet. A kérelmező 2025. augusztus 27. napján nyújtotta be a Döntőbizottsághoz a jogorvoslati kérelmét, ezért a Döntőbizottság az e napon hatályos eljárásjogi rendelkezések alapján járt el.

52. A jogorvoslati kérelemben a kérelmező a nyertes ajánlattevő ajánlata kapcsán sérelmezte a Kbt. 72. § (1) bekezdés szerinti indokoláskérés elmulasztását az ajánlatkérő részéről és a nyertes ajánlat érvénytelenné nyilvánításának elmaradását a Kbt. 73. § (2) bekezdés alapján, valamint a Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja szerint hivatkozva a 73. § (4) bekezdésre.

53. A Kbt. e körben releváns rendelkezései a következők:

A Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdései szerint:

(1) Az ajánlatok és részvételi jelentkezések elbírálása során az ajánlatkérőnek meg kell vizsgálnia, hogy az ajánlatok, illetve részvételi jelentkezések megfelelnek-e a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek.

(2) Az ajánlatkérő köteles megállapítani, hogy mely ajánlat vagy részvételi jelentkezés érvénytelen, és hogy van-e olyan gazdasági szereplő, akit az eljárásból ki kell zárni. Az ajánlatkérő a bírálat során az alkalmassági követelmények, a kizáró okok és a 82. § (5) bekezdése szerinti kritériumok előzetes ellenőrzésére köteles az egységes európai közbeszerzési dokumentumba foglalt nyilatkozatot elfogadni, valamint minden egyéb tekintetben a részvételi jelentkezés és az ajánlat megfelelőségét ellenőrizni, szükség szerint a 71–72. § szerinti bírálati cselekményeket elvégezni.

A Kbt. 72. § (1)-(4) bekezdései szerint:

(1) Ha az ajánlattevő ajánlata az adott közbeszerzés tárgyát képező építési beruházáshoz, szállítandó áruhoz vagy nyújtandó szolgáltatáshoz képest aránytalanul alacsonynak látszik, az ajánlatkérő köteles az ár vagy költségek tartalmát megalapozó adatokat és indokolást írásban kérni és erről a kérésről a többi ajánlattevőt egyidejűleg, írásban értesíteni.

(2) Az ajánlatkérő figyelembe veheti az olyan objektív alapú indokolást, amely különösen

a) a gyártási folyamat, az építési beruházás vagy a szolgáltatásnyújtás módszerének gazdaságosságára,

b) a választott műszaki megoldásra,

c) a teljesítésnek az ajánlattevő számára kivételesen előnyös körülményeire,

d) az ajánlattevő által ajánlott áru, építési beruházás vagy szolgáltatás eredetiségére,

e) a 73. § (4) bekezdése szerinti környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek való megfelelésre, vagy

f) az ajánlattevőnek állami támogatások megszerzésére való lehetőségére vonatkozik.

(3) Az ajánlatkérő az indokolás elfogadhatóságának megítéléséhez – ha az elfogadhatóság kétséges – további kiegészítő indokolást kérhet az ajánlattevőtől, a többi ajánlattevő egyidejű értesítése mellett. Az ajánlattevő kötelessége az ajánlati ára megalapozottságára vonatkozó minden tény, adatot, kalkulációt az ajánlatkérő rendelkezésére bocsátani ahhoz, hogy megfelelő mérlegelés eredményeként az ajánlatkérő döntést hozhasson az ajánlati ár megalapozottságáról. Az ajánlatkérő köteles érvénytelennek nyilvánítani az ajánlatot, ha a közölt információk nem indokolják megfelelően, hogy a szerződés az adott áron vagy költséggel teljesíthető.

(4) Nem megfelelő az indokolás különösen, ha megállapítható, hogy az ajánlat azért tartalmaz aránytalanul alacsony árat vagy költséget, mert nem felel meg a 73. § (4) bekezdése szerinti környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek. Az ajánlatkérő az ajánlat megalapozottságának vizsgálata során ennek megítéléséhez az adott ágazatban kötelezően alkalmazandó irányadó munkabérekéről is tájékoztatást kérhet az ajánlattevőtől.

A Kbt. 73. § (1) bekezdés e) pontja és (2), (4) bekezdése szerint:

(1) Az ajánlat vagy a részvételi jelentkezés érvénytelen, ha

e) egyéb módon nem felel meg az ajánlati, ajánlattételi vagy részvételi felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban, valamint a jogszabályokban meghatározott feltételeknek, ide nem értve a részvételi jelentkezés és az ajánlat ajánlatkérő által előírt formai követelményeit;

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl az ajánlat érvénytelen, ha aránytalanul alacsony ellenszolgáltatást vagy más teljesíthetetlen feltételt tartalmaz [72. §].

(4) Az (1) bekezdés e) pontja alapján érvénytelen az ajánlat különösen, ha nem felel meg azoknak a környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek, amelyeket a jogszabályok vagy kötelezően alkalmazandó kollektív szerződés, illetve a 4. mellékletben felsorolt környezetvédelmi, szociális és munkajogi rendelkezések írnak elő. A Közbeszerzési Hatóság – a foglalkoztatáspolitikáért felelős miniszter által minden évben rendelkezésre bocsátott adatszolgáltatás alapján – tájékoztatást tesz közzé honlapján a Magyarországon egyes ágazatokban alkalmazandó kötelező legkisebb munkabérről.

Az építési beruházások, valamint az építési beruházásokhoz kapcsolódó tervezői és mérnöki szolgáltatások közbeszerzésének részletes szabályairól szóló 322/2015. (X. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 322/2015. Korm. rendelet) 25. §-a szerint:

(1) Az ajánlatkérő a Kbt. 72. § (1) bekezdése szerinti indokolás kérése keretében – amennyiben azt az ajánlat nem tartalmazza – arra vonatkozóan is tájékoztatást kér, hogy az ajánlattevő az ajánlatában milyen összegű rezsioradíjjal számolt, és a rezsioradíj kiszámításakor – az építésgazdaságért felelős miniszternek az építőipari minimális rezsioradíj költségnemeit meghatározó rendeletében foglaltakra is figyelemmel – az ajánlati ár meghatározása szempontjából releváns költségeket milyen összeggel és módon vett figyelembe.

(2) Ha az ajánlatkérő a Kbt. 72. § (1) bekezdése szerinti indokolás kérést követően megállapítja, hogy az ajánlattevő által alkalmazott rezsioradíj mértéke alacsonyabb, mint az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása alapján az építésgazdaságért felelős miniszter rendeletében megállapított minimális építőipari rezsioradíj mértéke, az ajánlatkérő különös figyelemmel vizsgálja a Kbt. 72. § (4) bekezdése szerinti körülmények fennállását.

Az ajánlott építőipari rezsioradíj mértékéről szóló 44/2024. (XII. 20.) ÉKM rendelet szerint:

1. § A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény szerinti építőipari rezsioradíj általános forgalmi adó nélküli legkisebb mértéke 6764 forint/óra.
2. § Az ajánlott építőipari rezsioradíj egyes költségnemeire vonatkozó értékeket az 1. melléklet tartalmazza.

54. A kérelmező az 1. kérelmi elemében azt sérelmezte, hogy az ajánlatkérő elmulasztotta a Kbt. 72. § (1) bekezdés szerinti indokoláskérés kiküldését a nyertes ajánlattevő felé, mivel az ajánlatkérőnek indokolást kellett volna kérnie a nyertes ajánlattevőtől, mert az 1. Nettó vállalkozói díj részszerpontra tett ajánlati ára, egységára, rezsioradíja aránytalanul alacsony és az aránytalanul alacsony megajánlások okán a nyertes ajánlatot érvénytelenné kellett volna nyilvánítani. Megsértett jogszabályi rendelkezésként megjelölte a Kbt. 72. § (1) bekezdését és a 73. § (2) bekezdését.

55. A Döntőbizottság vizsgálata körében rögzíti, hogy az ajánlatkérőnek a feladata a közbeszerzési eljárásban benyújtott ajánlatok bírálata. Ezen bírálati folyamat során az ajánlatkérő szükség szerint különböző bírálati cselekményeket tehet, illetve kell megtennie az adott közbeszerzési eljárás jellemzőit és az ajánlatokat figyelembe véve, ilyenek – egyebek mellett – a hiánypótlás, felvilágosításkérés, és az aránytalanul alacsonynak látszó ajánlat esetén a vállalat megalapozottságáról, teljesíthetőségéről való meggyőződés, ennek körében indokolást kér, illetve kiegészítő indokolást kérhet az ajánlatkérő. Ezen jogintézmények alkalmazási szabályait a Kbt. rögzíti. A bírálati folyamat végén, annak eredményeképpen jut el az ajánlatkérő annak megállapításához, hogy egy ajánlat érvényes, vagy valamely Kbt.-ben foglalt okból érvénytelen.

Mindezekből következően aránytalanul alacsonynak látszó ajánlat esetében kötelező az ajánlatkérőnek indokolást kérnie és az indokolás alapján állapíthatja meg, hogy az ajánlat érvényes vagy érvénytelen. Az ajánlatkérőnek meggyőződési kötelezettsége van az ajánlati ár megalapozottsága, teljesíthetősége tekintetében.

A Kbt. szabályozása szerint tehát nem lehet egy ajánlatot egyből érvénytelenné nyilvánítani, mert az aránytalanul alacsonynak látszik. Ezen esetben indokoláskérésnek kell megelőznie az ajánlat érvényességéről való döntést.

A fentiek alapján ezért a jogorvoslati kérelem 1. kérelmi elemében hivatkozott Kbt. 73. § (2) bekezdése szerinti érvénytelenség megállapítását megelőzi a kérelemben hivatkozott és megjelölt Kbt. 72. § (1) bekezdése szerinti indokoláskérési kötelezettség fennállásának vizsgálata. Így az 1. kérelmi elem kapcsán a Döntőbizottság azt vizsgálta, hogy kellett-e tárgyban közbeszerzési eljárásban indokolást kérnie az ajánlatkérőnek a nyertes ajánlattevőtől a Nettó vállalkozói díjra tett megajánlása és a kérelmező által megjelölt egységárai vonatkozásában.

56. A Kbt. 72. § (1) bekezdése alapján az ajánlatkérő köteles az ajánlattevőtől indokolást kérni, amennyiben az ajánlattevő ajánlata az adott – tárgyban – esetben - építési beruházáshoz képest aránytalanul alacsonynak látszik.

A közbeszerzésről és a 2004/18/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló az Európai Parlament és a Tanács 2014. február 26-i 2014/24/EU IRÁNYELVE 69. cikk (1) bekezdése is azt rögzíti, hogy az ajánlatkérő szerv köteles magyarázatot kérni a gazdasági szereplőktől 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 Európai Unió Bírósága a C-669/20. számú (Veridos) ügy kapcsán kiemelte, hogy az ajánlatkérő szervnek az érintett ajánlati felhívás tárgyának valamennyi jellemzőjére tekintettel

kell azonosítani a 2009/81 irányelv 49. cikkében előírt kontradiktórium vizsgálati eljárás alá vont nyilvánvalóan gyanús ajánlatokat.

57. Az aránytalanul alacsonynak látszó ajánlati árat, egységárat a jogszabály nem definiálja, azt minden esetben az adott közbeszerzés kapcsán az eset összes körülményének ismeretében kell megítélni. E körben figyelembe vehető és veendő minden releváns körülmény, a becsült érték meghatározásakor figyelembe vett adatok, az ajánlatkérő korábbi tapasztalatai, a piaci viszonyok, a tárgyban beérkezett ajánlatok, valamint a beszerzési tárgy specialitásai. Ezt mutatja a kialakult joggyakorlat és ezt rögzíti a Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács aránytalanul alacsony ár vizsgálatával kapcsolatban készített útmutatója is. Az Útmutató megjelöl figyelembe vehető szempontokat az aránytalanul alacsonynak látszó ár megállapíthatósága körében:

- a) becsült érték;
- b) piackutatás eredménye
- c) ajánlatkérő által korábban kötött szerződések összegei/értékei;
- d) beérkezett ajánlatok ára;
- e) beszerzés tárgyának specialitásai, az ajánlatkérő által előírt műszaki specifikáció;
- f) a szerződés tárgya szerinti vonatkozó munkajogi és egyéb jogszabályok előírásai.

58. A Döntőbizottság tárgybani esetben a jogorvoslati kérelemben állított indokoláskérés elmulasztása kapcsán hivatkozott ajánlatkérői jogsértés vizsgálata során áttekintette és vizsgálta valamennyi rendelkezésre álló iratot, nyilatkozatot és eljárási cselekményt, így többek között a közbeszerzési eljárás előkészítését, az ajánlati felhívás és közbeszerzési dokumentumok előírásait, továbbá a nyertes és a többi ajánlattevő ajánlatát, valamint az ajánlatkérő által benyújtott valamennyi dokumentumot. A Döntőbizottság a rendelkezésre álló iratok és az ügyfelek nyilatkozatai alapján az alábbi megállapításokra jutott.

59. A tárgybani közbeszerzési eljárás és építési beruházás fontos jellemzője, hogy az ajánlatkérő az ajánlati felhívásban és a közbeszerzési dokumentumokban tett előírások alapján a keretszerződést 24 hónapra kívánja megkötni a nyertes ajánlattevővel, melyet az ajánlatkérő egyoldalú nyilatkozattal 6 hónappal meghosszabbíthat. Rögzítette az ajánlatkérő, hogy a vállalkozói díjat a megrendelések alapján tételes elszámolással a nyertes ajánlatban megajánlott egységárak alapulvételével határozzák meg. Az árak (ajánlati egységáraknak) tartalmaznia kell minden költséget, ami a szerződés teljesítésével kapcsolatban felmerülhet, az ajánlatban meghatározott ellenértéken felül az ajánlatkérő más fizetési kötelezettséget nem vállal. A szerződéstervezet 8.3. pontja szerint a nyertes ajánlattevő nem követelheti az egységárak növelését vagy a kifizetési ütemezés változtatását a kivitelezői költségek előre nem látott emelkedése, a tervezett nyereség csökkenése, veszteség keletkezése vagy más hasonló ok miatt. A szerződéstervezet 8.4. pontja szerint a felek külön is rögzítik, hogy az egységáraknak tartalmazniuk szükséges a jelen szerződés alapján a nyertes ajánlattevőt terhelő valamennyi járulékos kötelezettség teljesítésének ellenértékét is, melyekre a jelen szerződés 8.1 pontja és 1. sz. melléklete külön egységárat nem tartalmaz. Ezzel összhangban az egységárak tartalmazzák az adott gyorsszolgálat teljesítésével kapcsolatos valamennyi feladat közvetlen és járulékos költségeit, így különösen:

- a) a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges időtartamra az ideiglenes melléklétesítmények, kerítés, kapuk, védőtető, stb. létesítésének és elbontásának költségeit, valamint az ezzel kapcsolatos közterület foglalás költségeit;
- b) az építési munka biztosításának költségeit, amely biztosítást a jelen Szerződésben foglaltak szerint kell a Kivitelezőnek megkötni és fenntartani;
- c) a jelen Szerződés teljesítésével kapcsolatos állagmegóvás költségeit;

- d) a bontott anyagok, keletkezett hulladékok hatóságilag kijelölt lerakóhelyre szállításának költségét a lerakóhelyi díjjal együtt;
- e) a veszélyes hulladékok kezelésének, elszállításának, ártalmatlanításának és elhelyezésének költségét;
- f) a felelős műszaki vezető(k) díjazásának költségeit;
- g) az előre nem látható többletköltségek fedezetét (infláció, árfolyamváltozás).

60. A fentiek alapján a nyertes ajánlattevő ajánlati árának, ajánlati egységárainak minden költséget tartalmaznia kell a keretszerződés fennállásának teljes időtartamára, 24+6 hónapra vonatkozóan, és az ajánlati ára, egységára nem növelhető a keretszerződés teljes időtartama alatt.

61. A Döntőbizottság vizsgálta a nyertes ajánlattevő Nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja): 17.899.902.-Ft ajánlati árát, valamint a kérelmező által a jogorvoslati kérelemben megjelölt egységárakat, hogy aránytalanul alacsonynak látszanak-e a tárgyban építési beruházáshoz képest figyelemmel a közbeszerzési eljárásban meghatározott jellemzőkre, sajátosságokra.

62. A nyertes ajánlattevő Nettó vállalkozói díja és a kérelmező által hivatkozott egységárai vizsgálata körében a Döntőbizottság megvizsgálta a tárgyban közbeszerzési eljárásban beérkezett ajánlati árakat és egységárakat. A számítási hiba javítását követően megállapítható, hogy a nyertes ajánlattevő 17.899.902.-Ft ajánlati árát adott, a West-Line Group Kft. 22.391.027.-Ft, a kérelmező 22.533.929.-Ft ajánlati árát tett. Ezek egymáshoz való aránya utalhat aránytalanul alacsonynak látszó árra a nyertes ajánlata kapcsán. A West-Line Group Kft. ajánlati árához képest a nyertes ajánlati ára 20%-kal alacsonyabb, a kérelmező ajánlati árához képest, 20,56%-kal alacsonyabb, a három ajánlat átlagárához képest a nyertes ajánlata 14,52%-kal alacsonyabb. Az ajánlatok egymáshoz való arányai alapján felvetődik az aránytalanul alacsonynak látszó nyertes ajánlat fennállása.

Ugyanez mondható el az ajánlatokban szereplő egységárak és a nyertes ajánlatában szereplő egységárak egymáshoz való viszonyáról, azok összehasonlítása nyomán az látható, hogy a nyertes ajánlattevő kérelmező által hivatkozott egységárai túlzottan alacsonynak látszanak.

A fentiekben bemutatott nettó vállalkozói díjnak, az ajánlati összárnak az aránytalanul alacsonynak látszó volta már magában hordozza, hogy az ajánlati összárban foglalt egyes egységárak is aránytalanul alacsony árúnak látszanak.

63. Emellett a kérelmező hivatkozott arra, hogy a nyertes ajánlattevő az azonos tárgyban 2024. évben tett ajánlatával azonos ajánlatot nyújtott be a tárgyban közbeszerzési eljárásban, mely kérelmező álláspontja szerint szintén indokolta volna indokolás kérését, mivel egy év alatt számításba kell venni az inflációt, az üzemanyagár, a minimálbér és garantált bérminimum emelkedést, a járulékok növekedését.

Az ajánlatkérő megküldte az azonos tárgyban 2024. évben lefolytatott közbeszerzési eljárás alapján megkötött szerződést és egységár táblázatot. Ezen iratok alapján megállapítható, hogy az ajánlatkérő a 2024. évi közbeszerzési eljárás alapján a tárgyban közbeszerzési eljárással azonos tárgyban 2024. augusztus 6. napján kötötte meg a vállalkozási keretszerződést 12 hónapra vonatkozóan a nyertes ajánlattevővel azonos ajánlati összárrel (17.899.902.-Ft) és túlnyomórészt teljesen azonos egységárakkal, mint a tárgyban közbeszerzési eljárásban tett ajánlata. A kérelmező a korábbi, 2024. évi közbeszerzési eljárásban az ajánlatát 2024. június 12-i keltezéssel tette.

A Döntőbizottság megállapította, hogy ezen korábbi, azonos tárgyban szintén a nyertes ajánlattevő által tett szerződéses összár és egységárak vizsgálata is megerősíti, megalapozottan

alátámasztja a nyertes tárgybani közbeszerzési eljárásban tett ajánlati árának és a kérelmező által megjelölt egységárainak aránytalanul alacsonynak látszó voltát. A nyertes ajánlattevő a 2024. júniusában 12 hónapra tett ajánlati árával, egységárainal azonos mértékű ajánlati árat és nagyobb részt teljesen azonos egységárakat ajánlott meg tárgybani közbeszerzési eljárásban 2,5 év időtartamra vonatkozóan. Hangsúlyos az a szerződéses körülmény, hogy tárgybani keretszerződés 2 és fél évre szól, mely hosszú időtartam alatt a nyertes által megajánlott ár nem növelhető, annak fedezetet kell biztosítania minden a teljesítés során felmerülő és azon idő alatt növekvő költségre. A nyertes ajánlati ára kapcsán megalapozottan vetődik fel a kérdés, hogy a nyertes tárgybani közbeszerzési eljárásban tett ajánlati ára számításakor számolt-e a bérnövekedéssel, adó-, járuléknövekedéssel, piaci árnövekedéssel, inflációval 24+6 hónap, vagyis 2 és fél év időtartam vonatkozásában.

A fentiek alapján a korábbi szerződéses összár és egységárak figyelembe vétele mellett még hangsúlyosabban, még inkább megerősítve arra a megállapításra jutott a Döntőbizottság, hogy a nyertes ajánlati ára, nettó vállalkozói díja és a kérelmező által hivatkozott egységárai aránytalanul alacsonynak látszanak.

64. A Döntőbizottság összevetette a nyertes ajánlati árát és egységárait az ajánlatkérő tárgybani közbeszerzési eljárás előkészítése során készített egységárbecsléssel, becsült értékkel. Az ajánlatkérő ezen egységárbecslés, becsült érték kapcsán rögzítette, hogy az azonos tárgyban lefolytatott korábbi, 2024. évi közbeszerzési eljárás alapján kötött szerződés egységárait korrigálta alapvetően inflációs adattal.

A Döntőbizottság megállapítása szerint az ajánlatkérő által a közbeszerzési eljárás előkészítése során készített egységárbecslése nem cáfolja a nyertes ajánlatának aránytalanul alacsonynak látszó voltát. Az ajánlatkérő az egységárbecslés során a 2024. évben 1 évre vonatkozóan megajánlott árakat vette alapul korrigálva az inflációval. Azonban az egységárbecslés során azt nem vette figyelembe, hogy a tárgybani megkötendő keretszerződés 2 és fél évre szól, így az inflációs növekedést 2 és fél évre vonatkozóan szükséges kalkulálni, valamint nem látható, hogy az egységárbecslés során számolt volna 2 és fél év időtartamra vonatkozóan bérnövekedéssel, járuléknövekedéssel, a piaci árak növekedésével.

65. A Döntőbizottság megvizsgálta az ajánlatkérő által megküldött hasonló tárgyban (intézményi gyorsszolgálat), 2025. szeptember 24. napján kötött kivitelezési keretszerződést és egységárakat. Azon keretszerződés 33.748.095.-Ft nettó vállalkozói díj (egységár-táblázat összdíja) értékben 24+6 hónap időtartamra vonatkozóan került megkötésre. A nettó vállalkozói díj tekintetében ezen keretszerződésből nem vonható le következtetés, mivel az intézményi gyorsszolgálat esetében magasabb volt a nettó vállalkozói ár, mint a nyertes ajánlattevő tárgyban vizsgált vállalkozói ára. Az egységárak alapján pedig azért nem vonható le következtetés tárgybani ügyre vonatkozóan, mert az más tárgyban, önkormányzati intézmények karbantartására, gyorsszolgálati szerelésére, javítására vonatkozott, így ez más műszaki tartalmat, más műszaki környezetet jelent, továbbá annak műszaki tartalmát nem ismerjük konkrétan.

66. Tárgybani közbeszerzési eljárásban fontos szerepe van a nyertes ajánlattevő által megajánlott egységáraknak, mivel a 2 és fél évre kötendő keretszerződés alapján az elszámolás a megajánlott egységárak alapján történik majd. Így a szerződés teljesíthetősége tekintetében az egységárak vizsgálata is fontos.

A kérelmező a kérelmében megjelölt díj és anyag egységárak tekintetében megfelelően bemutatta és láttatta, hogy a nyertes ajánlattevő ezen egységárai aránytalanul alacsonynak látszanak. A díj egységáraknál a TERC normaidő adatát figyelembe véve mutatta be, hogy a megjelölt tételek aránytalanul alacsonynak látszanak. Az ajánlatkérő nem írta elő a TERC

program alkalmazását tárgybani közbeszerzési eljárásban, azonban ezen esetben is a TERC program normaidő adata alkalmas arra, hogy az alapján bemutassa, érzékeltesse, hogy egy díj egységár aránytalanul alacsonynak látszik, ezért indokoláskérés szükséges. A díj tétel tényleges kalkulálásának módját majd az érintett ajánlattevő fogja bemutatni, az érintett ajánlattevő indokolásában megjelölt rezsioradíj alapján lehet majd megítélni, hogy az megalapozott-e vagy sem.

Az egységár vizsgálat tekintetében a Döntőbizottság osztotta azt az ajánlatkérői hivatkozást, hogy a díj egységárok tekintetében 2025. március 1-től a 322/2015. Korm. rendelet 25. §-a nem ír elő automatikus indokoláskérési kötelezettséget azon esetben, ha az ajánlatban megjelölt rezsioradíj alacsonyabb a 44/2024. ÉKM rendeletben meghatározott, 6.764.-Ft ajánlott építőipari rezsioradíjnál. Amennyiben indokoláskérésre kerül sor, annak során kell az ajánlatkérőnek tájékoztatást kérnie, hogy az ajánlattevő milyen összegű rezsioradíjjal számolt és a rezsioradíj kiszámításakor milyen releváns költséget, milyen összeggel vett figyelembe.

Az egységárok vonatkozásában azon ajánlatkérői érvelés, hogy minimális mértékben kerül megrendelésre, nem elfogadható, mert az egységártáblázatban minden tétel ugyanolyan súllyal szerepelt, az ajánlattevők árazásukkor nem tudhatták, hogy melyik tétel milyen mennyiségben kerül majd megrendelésre.

67. A fentiek alapján az összes figyelembe vehető körülményt együttesen értékelve a Döntőbizottság megállapította, hogy a nyertes ajánlattevő ajánlata aránytalanul alacsonynak látszik, ezért indokoláskérés alkalmazásának kötelezettsége áll fenn az ajánlatkérő részéről a Kbt. 72. § (1) bekezdés alapján. Az ajánlatkérő ennek elmulasztásával megsértette a Kbt. 72. § (1) bekezdését az ajánlatok bírálata körében a Kbt. 69. § (1)-(2) bekezdésére tekintettel.

68. A 2. kérelmi elem kapcsán sérelmezte a kérelmező, hogy a nyertes ajánlatát nem nyilvánította az ajánlatkérő érvénytelenné annak okán, hogy amennyiben a Kbt. 72. § alkalmazása nélkül megállapítható, hogy a nyertes rezsioradíjai nem felelnek meg a munkajogi követelményeknek, alacsonyabbak, mint a minimálbér.

69. A Döntőbizottság megállapította, hogy a fentiekben is kifejtettek alapján indokoláskérésnek kell megelőznie az ajánlat érvénytelenné nyilvánítását e körben, az indokolásban a nyertes ajánlattevő által bemutatott adatok, rezsioradíj alapján állapítható meg, hogy a nyertes ajánlata megalapozott-e, kalkulált rezsioradíja megfelel-e a munkajogi követelményeknek.

Így ezen kérelmi elem tekintetében is a Kbt. 72. § (1) bekezdés szerinti indokoláskérés szükségessége áll fenn az ajánlatkérő részéről. Ezen kérelmi elem tartalmában szorosan kapcsolódik az 1. kérelmi elemhez, így e körben is a Kbt. 72. § (1) bekezdés megsértése állapítható meg.

70. Az ajánlatkérőnek tehát a fentiek alapján a Kbt. 72. § (1) bekezdés szerint indokolásadásra kell felhívnia a nyertes ajánlattevőt, indokolást kell kérnie legalább a kérelmező által megjelölt egységárok tekintetében figyelemmel a 322/2015. Korm.rendelet 25. §-ában előírtakra is.

71. A Döntőbizottság a jogorvoslati eljárásban a Kbt. 145. § (2) bekezdése szerinti hatáskörében eljárva a jogorvoslati kérelem tekintetében a Kbt. 165. § (2) bekezdés d) pontja alapján megállapította a Kbt. 72. § (1) bekezdés szerinti jogsértés megtörténtét és megsemmisítette az ajánlatkérő eljárást lezáró és azt követően hozott döntéseit, továbbá a Kbt. 165. § (3) bekezdés d) pontja szerint a rendelkező részben foglalt mértékű bírságot szabott ki.

72. A Kbt. 165. § (3) bekezdés d) pontja szerint, amennyiben a Döntőbizottság határozatában jogsértést állapít meg, bírságot szabhat ki a jogsértő szervezettel vagy személlyel, valamint a jogsértésért felelős személlyel vagy a szervezettel jogviszonyban álló, a jogsértésért felelős személlyel és szervezettel szemben.

A Kbt. 165. § (5) bekezdés értelmében ha a kérelemmel érintett jogsértéssel összefüggésben előzetes vitarendezést kérelmeztek és az ajánlatkérő a jogsértéssel kapcsolatban álláspontját megküldte, de egyéb intézkedést nem tett, ezen jogsértés tekintetében a (3) bekezdés d) pontja szerinti bírság összege - a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - a közbeszerzési eljárás becsült értékének, illetve részajánlattétel esetében a jogorvoslattal érintett rész értékének legfeljebb 15%-a.

A Kbt. 165. § (11) bekezdése értelmében a Döntőbizottság annak eldöntésében, hogy indokolt-e a bírság kiszabása, valamint a bírság összegének – továbbá a 62. § (1) bekezdés q) pont szerinti jogsértés megállapítása esetén az eltiltás időtartamának – megállapításában az eset összes körülményét, így különösen

- a) a jogsértés súlyát,
- b) a közbeszerzés tárgyát és értékét,
- c) a jogsértésnek a közbeszerzési eljárást lezáró döntésre gyakorolt befolyását,
- d) az e törvénybe ütköző magatartásnak az adott közbeszerzés vonatkozásában történt ismételt tanúsítását,
- e) a jogsértés megtörténte és a jogorvoslati eljárás megindítása között eltelt hosszú időtartamot,
- f) támogatásból megvalósult beszerzés esetén azt a körülményt, ha a jogsértéshez más szerv eljárásában a támogatás visszafizetésére vonatkozó szankció kapcsolódhat figyelembe veszi. A bírság összegének és az eltiltás időtartamának megállapításakor figyelembe kell venni azt is, ha a jogsértés nyilvánvalóan szándékos volt.

73. A Döntőbizottság jelen esetben további jogkövetkezményként bírság kiszabását indokoltnak tartotta, mivel az ajánlatkérő elmulasztotta az indokoláskérést a nyertes ajánlattevő felé, ezáltal a nyertes ajánlat megalapozottságának teljeskörű vizsgálata hiányában hirdette ki az Elektromágus Kft.-t nyertes ajánlattevőnek a közbeszerzési eljárásban. Így az ajánlatkérő mulasztása az eljárást lezáró döntésre is kihatással volt.

A Döntőbizottság a bírság összegére vonatkozó döntése során a jogsértés súlyán túl figyelemmel volt a közbeszerzési eljárás tárgyára, értékére.

Az ajánlatkérő terhére vette figyelembe a jogsértés eljárást lezáró döntésre gyakorolt hatását, valamint, hogy az ajánlatkérővel szemben az elmúlt évben több alkalommal került jogsértés megállapításra.

Az ajánlatkérő javára a Döntőbizottság nagyobb mértékben értékelte azt a körülményt, hogy a jogsértés reparálható, továbbá figyelembe vette, hogy a közbeszerzés nem támogatásból valósult meg, így a jogsértéshez a támogatás visszafizetésére vonatkozó szankció nem kapcsolódhat.

A Döntőbizottság az eset összes körülményét figyelembe véve a fenti szempontok mérlegelését követően a rendelkező részben meghatározott összegű bírságot tartotta indokoltnak.

74. A Döntőbizottság a Kbt. 151. § (9) bekezdése szerint és az Ákr. 126. § (2) bekezdése értelmében rendelkezett a megfizetett igazgatási szolgáltatási díjról.

A Kbt. 151. § (9) bekezdése alapján, ha a jogorvoslati ügyet lezáró érdemi határozatban a Közbeszerzési Döntőbizottság a Kbt. 165. § (2) bekezdés c)-f) pontja szerinti döntést hoz, a befizetett igazgatási szolgáltatási díj háromszázezer forintot meghaladó része a kérelmezőnek a Közbeszerzési Döntőbizottság érdemi határozatának megküldését követő 8 napon belül visszajár. Az igazgatási szolgáltatási díj összegéből háromszázezer forint ilyenkor is a Közbeszerzési Hatóság saját bevétele, amelynek viseléséről a Közbeszerzési Döntőbizottság az Ákr. szerint az eljárási költségekre vonatkozó általános szabályok szerint rendelkezik.

Az Ákr. 126. § (2) bekezdés b) pontja szerint a jogvitás eljárásban a hatóság az eljárási költségek viselésére kötelezi a kérelemnek helyt adó döntés esetén az ellenérdekű ügyfelet.

75. A fentiek alapján a kérelmező által megfizetett 1.000.000.-Ft igazgatási szolgáltatási díj tekintetében a jogorvoslati kérelem alapos volta miatt a Közbeszerzési Hatóságnak az igazgatási szolgáltatási díj 300.000.- forintot meghaladó része, 700.000.-Ft tekintetében visszatérítési kötelezettsége van, míg a Kbt. 151. § (9) bekezdése alapján a 300.000.- forint igazgatási szolgáltatási díjat az ajánlatkérőnek kell megfizetnie a kérelmező részére.

76. A kérelmező 480.000.-Ft+Áfa ügyvédi munkadíj iránti igényt terjesztett elő, költségigényét megbízási szerződéssel támasztotta alá. A Döntőbizottság 300.000.-Ft ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelezte az ajánlatkérőt figyelembe véve a kérelmező által benyújtott megbízási szerződést, továbbá a kérelmi elemek számát, illetve a jogi képviselő által kifejtett jogi tevékenység mértékét, ezen belül a beadványok megszerkesztésének időigényességét, a beadványok, nyilatkozatok terjedelmét, valamint az azokban kifejezésre juttatott jogi érvelés helytállóságát.

77. A határozat közigazgatási perben történő elbírálását a Kbt. 170. §-a biztosítja. A Döntőbizottság tájékoztatja a feleket, hogy jelen határozat közigazgatási perben történő felülvizsgálatára a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 12. § (1) bekezdés és a 13. § (3) bekezdése a) pont aa) alpontja szerint a Fővárosi Törvényszék kizárólagosan illetékes. A jogi képviselet a Kp. 27. § (1) bekezdés b) pontja alapján kötelező. A kereseti kérelem elektronikus úton történő benyújtása az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése alapján kötelező.

Budapest, 2026. január 23.

**Hubáné Dr. Szabó Ágnes sk**  
közbeszerzési biztos  
a tanács elnöke

**Söpkéz Gusztávné sk**  
közbeszerzési biztos

**Dr. Virágh Norbert sk**  
közbeszerzési biztos

A kiadmány hitelül:

Liszi Barbara  
titkársági ügyintéző

**Kapják:**

1. Dr. Illés Levente ügyvéd
2. Dr. Kozma Róbert ügyvéd
3. Közbeszerzési Hatóság Titkársága
4. Nemzeti Fejlesztési Központ