

BÍRÁLÓBIZOTTSÁGI JEGYZŐKÖNYV I.

az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt., mint Ajánlatkérő által indított „80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés” tárgyú eljárásban

A bírálóbizottsági ülés helye:	1071 Budapest, Damjanich utca 12.
A bírálóbizottsági ülés időpontja:	2026.07.06. 10:00 órai kezdettel
A bírálóbizottsági ülés tárgya:	Beérkezett ajánlatok értékelése és bírálata

Résztvevők:

Bírálóbizottság tag:	Szakértelem:
Gaszler Gabriella	közbeszerzés tárgya szerinti szakmai
Lóka Attila	közbeszerzés tárgya szerinti szakmai
Zsoldis József	pénzügyi
dr. Rudolf Róbert Márton	közbeszerzési és jogi

A bírálóbizottság ülésének megkezdése előtt a tagok egyhangúlag dr. Rudolf Róbert Mártont választják meg az ülés levezető elnökének.

I. Dr. Rudolf Róbert Márton megnyitja a Bírálóbizottság ülését és ismerteti az eddig történt eljárási cselekményeket:

- Ajánlatkérő 2026.04.20. napján - EKR000650852026 azonosítószám alatt – a Kbt. 81. § (1) bekezdés szerinti (uniós eljárásrendben), hirdetménnyel induló nyílt közbeszerzési eljárást indított. A hirdetmény iktatószáma: OJ S 77/2026 21/04/2026
- A felhívás vagy a közbeszerzési dokumentumok módosítására négy alkalommal került sor.
- Az eljárásban kiegészítő tájékoztatás nyújtására öt alkalommal került sor.
- Ajánlatok benyújtásának határideje: 2026.06.24. 15:00
- Az ajánlatok bontása: 2026.06.24. 16:00

II. Az előzmények ismertetését követően dr. Rudolf Róbert Márton ismerteti a benyújtott ajánlatokat:

Az ajánlattételi határidőig **11 db ajánlat került benyújtásra** az alábbiak szerint:

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.:
„80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés”
EKR000650852026

Ajánlattevő rövid neve	1. Összesített nettó ajánlati átalányár (tartalékkeret nélkül, HUF)	2. A felhívás III. 1.3) M.2.1. pontja szerinti követelmény tekintetében bemutatott szakember szakmai többlettapasztalati ideje (0-36 hónap)	3. A felhívás III. 1.3) M.2.2. pontja szerinti követelmény tekintetében bemutatott szakember szakmai többlettapasztalati ideje (0-36 hónap)	4. A felhívás III. 1.3) M.2.3. pontja szerinti követelmény tekintetében bemutatott szakember szakmai többlettapasztalati ideje (0-36 hónap)	5. A felhívás III. 1.3) M.2.4. pontja szerinti követelmény tekintetében bemutatott szakember hány darab legalább 4 szintes többlakásos lakóépület generálkivitelezése tárgyú beruházás projektvezetése terén szerzett szakmai többlettapaszt. rendelkezik (0-5)
Építő-és épületkarbantartó Zártkörűen Működő Részvénytársaság	3 774 999 500	36	36	36	5
EB HUNGARY INVEST Kft.	4 682 042 990	36	36	36	5
Modinvest Építőipari-Beruházó-és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság	4 469 923 216	36	36	36	1
VIV Villanyszerelőipari Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Zrt.	5 277 998 801	36	36	36	5
BUILD IT Mérnökiroda Zártkörűen Működő Részvénytársaság	5 173 594 068	36	36	36	5
Urban Estate Ingatlanfejlesztő és Építőipari Zártkörűen Működő Társaság	4 441 895 714	36	36	36	4
NEO Property Services Zártkörűen Működő Részvénytársaság	5 755 317 437	36	36	36	5
Unitrust Tanácsadó, Szolgáltató és Kereskedelmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság	4 971 958 780	36	36	36	5

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.:
„80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés”
EKR000650852026

VivaPalazzo Zártkörűen Működő Részvénytársaság	5 714 861 841	36	36	36	4
KÉSZ Építő és Szerelő Zrt.	4 791 456 372	36	36	36	4
LATEREX Építő Zártkörűen Működő Részvénytársaság	4 687 045 619	36	36	36	5

III. Bírálát:

a) Ajánlati biztosíték:

Az eljárást megindító felhívásban rögzítésre került:

„A pénzügyi biztosíték ismertetése: Az ajánlati biztosíték mértéke: 7.000.000 Ft. A befizetés helye: Ajánlatkérő számlavezető bankja (K&H Bank Zrt.). Ajánlatkérő fizetési számlaszáma: 10404072-00033879-00000004.”

Az ajánlati biztosítékot átutalással az alábbi ajánlattevők teljesítették:

1. BUILD IT Mérnökiroda Zrt.
2. NEO Property Services Zrt.
3. URBAN ESTATE Zrt.

Az ajánlati biztosítékot az ajánlatban benyújtott bankgaranciával nyújtották:

4. EB HUNGARY INVEST Kft.
5. Építő-és épületkarbantartó Zrt.
6. KÉSZ Építő és Szerelő Zrt.
7. Laterex Építő Zrt.
8. Modinvest Építőipari-Beruházó- és Kereskedelmi Kft.
9. UNITRUST Tanácsadó, Szolgáltató és Kereskedelmi Zrt.
10. VIV Villanszerelőipari Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Zrt.
11. VivaPalazzo Zrt.

Megállapítható, hogy valamennyi ajánlattevő, megfelelő összegben, határidőre rendelkezésre bocsátotta az előírt ajánlati biztosítékot.

b) Költségvetések:

Árazott költségvetések: Elsődlegesen a bírálóbizottság az árazott költségvetéseket vizsgálta meg, hogy a felolvasólapon tett vállalással összhangban vannak-e, ajánlattevők az ajánlatkérő által kiadott költségvetéseket árazták-e be, a költségvetés tételeit és mennyiségeit módosították-e ajánlattevők, valamint a költségvetést megfelelően beárazták-e ajánlattevők.

- **Építő- és Épületkarbantartó Zrt.:** Ajánlatkérő megállapította, hogy az Építő- és Épületkarbantartó Zrt. az Ajánlatkérő által kiadott végleges költségvetési kiírásokat árazta be. Az ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította, valamint a költségvetéseket megfelelően beárazta. Ajánlatkérő megállapította, hogy az ajánlattevő költségvetéseinek ellenőrzése során számítási hiba nem volt megállapítható.

Részletesen:

- ajánlattevő a kiadott végleges költségvetéseket árazta be;
- ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította;
- teljesen beárazatlan tétele nincs;
- a 0 Ft-os egységárak olyan soroknál szerepelnek, ahol a másik költségelem — tipikusan a díj — be van árazva, tehát ezek nem kihagyott tételek;
- a rész-költségvetések és a főösszesítő összegei egyeznek;
- a költségvetésekben számítási hiba nem található;
- a képleteltéréseknél a referencia költségvetések hibás összesítő képleteinek korrekciójáról van szó.

- **Urban Estate Ingatlanfejlesztő és Építőipari Zrt:** Ajánlatkérő megállapította, hogy ajánlattevő az Ajánlatkérő által kiadott végleges költségvetési kiírásokat árazta be. Az ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította, valamint a költségvetéseket megfelelően beárazta. Ajánlatkérő megállapította, hogy az ajánlattevő költségvetéseinek ellenőrzése során számítási hiba nem volt megállapítható.

Részletesen:

- ajánlattevő a kiadott végleges költségvetéseket árazta be;
- ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította;
- teljesen beárazatlan tétele nincs;
- a 0 Ft-os egységárak olyan soroknál szerepelnek, ahol a másik költségelem — tipikusan a díj — be van árazva, tehát ezek nem kihagyott tételek;
- a rész-költségvetések és a főösszesítő összegei egyeznek;
- a költségvetésekben számítási hiba nem található;
- a képleteltéréseknél a referencia költségvetések hibás összesítő képleteinek korrekciójáról van szó.

- **Modinvest Építőipari-Beruházó-és Kereskedelmi Kft.:** Ajánlatkérő megállapította, hogy ajánlattevő az Ajánlatkérő által kiadott végleges költségvetési kiírásokat árazta be. Az ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította, valamint a költségvetéseket megfelelően beárazta. Ajánlatkérő megállapította, hogy az ajánlattevő költségvetéseinek ellenőrzése során számítási hiba nem volt megállapítható.

Részletesen:

- ajánlattevő a kiadott végleges költségvetéseket árazta be;
- ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította;
- teljesen beárazatlan tétele nincs;
- a 0 Ft-os egységárak olyan soroknál szerepelnek, ahol a másik költségelem — tipikusan a díj — be van árazva, tehát ezek nem kihagyott tételek;
- a rész-költségvetések és a főösszesítő összegei egyeznek;
- a költségvetésekben számítási hiba nem található;
- a képleteltéréseknél a referencia költségvetések hibás összesítő képleteinek korrekciójáról van szó.

➤ **EB HUNGARY INVEST Kft.:**

- ajánlattevő a kiadott végleges költségvetéseket árazta be;
- ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította;
- teljesen beárazatlan tétele nincs;
- a 0 Ft-os egységárak olyan soroknál szerepelnek, ahol a másik költségelem — tipikusan a díj — be van árazva, tehát ezek nem kihagyott tételek.

Számítási hiba azonban található az ajánlatban:

Ajánlatkérő az ajánlat részletes ellenőrzése során az alábbi számítási hibákat azonosította:

1. Az ajánlat részeként benyújtott „Verseny_utca_kertepiteszet_koltsegvetes_kiiras_20260518.xlsx” költségvetés „VERSENY UTCA 22-24.” megnevezésű munkalapján a H62 cellában szereplő összesítő képlet csak a H22:H61 cellatartományt összesíti, ezért az összesítésből kimaradt a 20. sorban szereplő „Tükörkészítés járda és teraszburkolat alatt” tétel 179.872 Ft összegű díjköltsége. Ezért a H62 cellában szereplő 3.832.710, - Ft összegű díjköltség 4.012.582, - Ft. összegre javítandó! Javítandó továbbá a költségvetés végösszege is, nettó 82.066.657, - Ft.-ra.
2. Az ajánlat részeként benyújtott „Verseny_utca_közmű_arazatlan_modositott_0529.xls” költségvetés „Záradék” megnevezésű munkalapján a C19 és D19 cellákban szereplő összesítő képletek kizárólag az „Összesítő” munkalap 2–7. soraiban szereplő munkanemek összegeit tartalmazzák, ezért az összesítésből kimaradt az „Összesítő” munkalap 8. sorában szereplő „Távközlési közmű kiváltás” munkanem 1.707.168, - Ft. összegű anyagköltsége és 3.661.152, - Ft. összegű díjköltsége.

Ajánlatkérő a számítási hiba javítása keretében kéri, hogy

- a „Záradék” munkalap C19 cellájában szereplő 2.165.436, - Ft. anyagköltség 3.872.604, - Ft. összegre;
- a „Záradék” munkalap D19 cellájában szereplő 3.307.139, - Ft. díjköltség 6.968.291, - Ft. összegre;
- a közműépítési költségvetés 5.472.575, - Ft. összegű végösszege 10.840.895, - Ft. összegre kerüljön javításra.

Fentiekre tekintettel javítandó a költségvetési főösszesítő és ajánlattevő felolvasólapon feltüntetett ajánlati ára is, az alábbiak szerint:

Kertépítés sor:

Díj: 29.298.731 Ft → 29.478.603 Ft

Anyag + Díj: 81.886.785 Ft → 82.066.657 Ft

Közműépítés sor:

Anyag: 2.165.436 Ft → 3.872.604 Ft

Díj: 3.307.139 Ft → 6.968.291 Ft

Anyag + Díj: 5.472.575 Ft → 10.840.895 Ft

Főösszesítő nettó összesen:

Anyag: 2.679.338.778 Ft → 2.681.045.946 Ft

Díj: 2.002.704.211 Ft → 2.006.545.235 Ft

Anyag + Díj: 4.682.042.990 Ft → 4.687.591.182 Ft

A teljes nettó ajánlati ár tehát 5.548.192 Ft-tal nő.

Javított teljes nettó ajánlati ár: 4.687.591.182 Ft

- **LATEREX Építő Zrt.:** Ajánlatkérő megállapította, hogy ajánlattevő az Ajánlatkérő által kiadott végleges költségvetési kiírásokat árazta be. Az ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította, valamint a költségvetéseket megfelelően beárazta. Ajánlatkérő megállapította, hogy az ajánlattevő költségvetéseinek ellenőrzése során számítási hiba nem volt megállapítható.

Részletesen:

- ajánlattevő a kiadott végleges költségvetéseket árazta be;
- ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította;
- teljesen beárazatlan tétele nincs;
- a 0 Ft-os egységárak olyan soroknál szerepelnek, ahol a másik költségelem — tipikusan a díj — be van árazva, tehát ezek nem kihagyott tételek;
- a rész-költségvetések és a főösszesítő összegei egyeznek;
- a költségvetésekben számítási hiba nem található;
- a képleteltéréseknél a referencia költségvetések hibás összesítő képleteinek korrekciójáról van szó.

- **KÉSZ Építő és Szerelő Zrt.:**

- ajánlattevő a kiadott végleges költségvetéseket árazta be;
- ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította;
- teljesen beárazatlan tétele nincs;
- a 0 Ft-os egységárak olyan soroknál szerepelnek, ahol a másik költségelem — tipikusan a díj — be van árazva, tehát ezek nem kihagyott tételek.

Számítási hiba azonban található az ajánlatban:

1. A közmű költségvetés záradék munkalapján rögzített összegből a „Távközlési közmű kiváltás” munkanem kimaradt (azaz az összesítő munkalap B8 és C8 cellájának összegét nem tartalmazza a záradék), melynek következtében:
 - az anyagköltség +1.991.905,- Ft.-tal növekszik;
 - a díjköltség +3.017.630,- Ft.-tal növekszik;
 - így a közműépítés költségvetés végösszege összesen +5.009.535,- Ft.-tal emelkedik, ezért a költségvetés helyes nettó végösszege 5.604.810, - Ft. helyett 10.614.345, - Ft.
2. Az 1. pontban leírtakra tekintettel a költségvetési főösszesítő is javítandó: az összesen nettó ár 4.791.456.372, - Ft.-ról 4.796.465.907, - Ft.-ra javítandó és ez a javított összeg rögzítendő a felolvasólapon is.

➤ **Unitrust Tanácsadó, Szolgáltató és Kereskedelmi Zrt.:**

Hibák/vizsgálandók:

- A kertépítészeti költségvetés 42. sora – „Fémszegély alapozása, betonozás” – ténylegesen árazandó tétel. Ajánlattevő viszont mind az anyag-, mind a díjegységárat 0 Ft-tal töltötte ki, így a sor értéke 0 Ft.

Az eljárás jelen szakaszában a hibát nem kell kezelni. Amennyiben ajánlattevő ajánlata elbírálásra kerül, akkor felvilágosítás kérést kell kibocsátani annak tisztázására, hogy miért nem került beárazásra a tétel.

- A közmű költségvetésben a Záradék 9.476.841 Ft-tal kevesebbet mutat a „Távközlési közmű kiváltás” kihagyása miatt, de a főösszesítő már a helyes összeget tartalmazza, ezért az ajánlati ár nem változik. Az eljárás jelen szakaszában a hibát nem kell kezelni, tekintettel arra, hogy ajánlattevő ajánlati ára nem változik.

A fenti hibák nélkül:

- ajánlattevő a kiadott végleges költségvetéseket árazta be;
- ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította;
- a mindösszesen ajánlati árra kiható számítási hiba nincsen.

- **BUILD IT Mérnökiroda Zrt.:** Ajánlatkérő megállapította, hogy ajánlattevő az Ajánlatkérő által kiadott végleges költségvetési kiírásokat árazta be. Az ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította, valamint a költségvetéseket megfelelően beárazta. Ajánlatkérő megállapította, hogy az ajánlattevő költségvetéseinek ellenőrzése során számítási hiba nem volt megállapítható.

Részletesen:

- ajánlattevő a kiadott végleges költségvetéseket árazta be;
- ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította;
- teljesen beárazatlan tétele nincsen;
- a 0 Ft-os egységárak olyan soroknál szerepelnek, ahol a másik költségelem — tipikusan a díj — be van árazva, tehát ezek nem kihagyott tételek;
- a rész-költségvetések és a főösszesítő összegei egyeznek;
- a költségvetésekben számítási hiba nem található;
- a képleteltéréseknél a referencia költségvetések hibás összesítő képleteinek korrekciójáról van szó.

- **VIV Villanyszerelőipari Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Zrt.:** Ajánlatkérő megállapította, hogy ajánlattevő az Ajánlatkérő által kiadott végleges költségvetési kiírásokat árazta be. Az ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította, valamint a költségvetéseket megfelelően beárazta. Ajánlatkérő megállapította, hogy az ajánlattevő költségvetéseinek ellenőrzése során számítási hiba nem volt megállapítható.

Részletesen:

- ajánlattevő a kiadott végleges költségvetéseket árazta be;

- ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította;
- teljesen beárazatlan tétele nincs;
- a 0 Ft-os egységarak olyan soroknál szerepelnek, ahol a másik költségelem — tipikusan a díj — be van árazva, tehát ezek nem kihagyott tételek;
- a rész-költségvetések és a főösszesítő összegei egyeznek;
- a költségvetésekben számítási hiba nem található;
- a képleteltéréseknél a referencia költségvetések hibás összesítő képleteinek korrekciójáról van szó.

➤ **VivaPalazzo Zrt.:**

Vizsgálandó:

- A kertépítészeti költségvetés 42. sora – „Fémszegély alapozása, betonozás” – ténylegesen árazandó tétel. Ajánlattevő viszont mind az anyag-, mind a díjegységárat 0 Ft-tal töltötte ki, így a sor értéke 0 Ft.

Az eljárás jelen szakaszában a hibát nem kell kezelni. Amennyiben ajánlattevő ajánlata elbírálásra kerül, akkor felvilágosítás kérést kell kibocsátani annak tisztázására, hogy miért nem került beárazásra a tétel.

A fentiek nélkül:

- ajánlattevő a kiadott végleges költségvetéseket árazta be;
- ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította;
- a mindösszesen ajánlati árra kiható számítási hiba nincsen.

- **NEO Property Services Zrt.:** Ajánlatkérő megállapította, hogy ajánlattevő az Ajánlatkérő által kiadott végleges költségvetési kiírásokat árazta be. Az ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította, valamint a költségvetéseket megfelelően beárazta. Ajánlatkérő megállapította, hogy az ajánlattevő költségvetéseinek ellenőrzése során számítási hiba nem volt megállapítható.

Részletesen:

- ajánlattevő a kiadott végleges költségvetéseket árazta be;
- ajánlattevő a költségvetési tételek megnevezését, mennyiségét és mértékegységét nem módosította;
- teljesen beárazatlan tétele nincs;
- a 0 Ft-os egységarak olyan soroknál szerepelnek, ahol a másik költségelem — tipikusan a díj — be van árazva, tehát ezek nem kihagyott tételek;
- a rész-költségvetések és a főösszesítő összegei egyeznek;
- a költségvetésekben számítási hiba nem található;
- a képleteltéréseknél a referencia költségvetések hibás összesítő képleteinek korrekciójáról van szó.

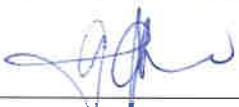
Megjegyzés: Ajánlattevő a kiadott 12 költségvetést egy Excel-munkafüzetbe összevonva nyújtotta be; a költségvetési egységek és azok tartalma egyértelműen azonosítható és ellenőrizhető volt.

c) Ajánlatkérő előírta a felhívásban, hogy a bírálat során alkalmazásra kerül a Kbt. 81. § (4) - (5) bekezdése. Az ajánlatok értékelési sorrendjét a bírálóbizottság a számítási hibák javítását követően fogja tudni csak megállapítani.

IV. További észrevétel nem érkezett, így a bírálóbizottság ülését dr. Rudolf Róbert Márton lezárja.

Alulírottak kijelentjük továbbá, hogy a tárgyi eljárással összefüggésben nem áll fenn velünk szemben a Kbt. 25. §-ában meghatározott összeférhetetlenség. Továbbá ezúton nyilatkozunk arról, hogy az eljárás során tudomásunkra jutott adatokat, továbbá a Kbt. 44. §-ában és az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvényben meghatározott üzleti titkot megőrizzük.

Budapest, 2026. 07. 06.

Bírálóbizottság tag:	Aláírás:
Gaszler Gabriella	
Lóka Attila	
Zsoldis József	
dr. Rudolf Róbert Márton	

BÍRÁLÓBIZOTTSÁGI JEGYZŐKÖNYV II.

az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt., mint Ajánlatkérő által indított „80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés” tárgyú eljárásban

A bírálóbizottsági ülés helye:	1071 Budapest, Damjanich utca 12.
A bírálóbizottsági ülés időpontja:	2026.07.16. 10:00 órai kezdettel
A bírálóbizottsági ülés tárgya:	Beérkezett ajánlatok értékelése és bírálata

Résztvevők:

Bírálóbizottság tag:	Szakértelem:
Gaszler Gabriella	közbeszerzés tárgya szerinti szakmai
Lóka Attila	közbeszerzés tárgya szerinti szakmai
Zsoldis József	pénzügyi
dr. Rudolf Róbert Márton	közbeszerzési és jogi

A bírálóbizottság ülésének megkezdése előtt a tagok egyhangúlag dr. Rudolf Róbert Mártont választják meg az ülés levezető elnökének.

I. Dr. Rudolf Róbert Márton megnyitja a Bírálóbizottság ülését és ismerteti az eddig történt eljárási cselekményeket:

- Ajánlatkérő 2026.04.20. napján - EKR000650852026 azonosítószám alatt – a Kbt. 81. § (1) bekezdés szerinti (uniós eljárásrendben), hirdetménnyel induló nyílt közbeszerzési eljárást indított. A hirdetmény iktatószáma: OJ S 77/2026 21/04/2026
- A felhívás vagy a közbeszerzési dokumentumok módosítására négy alkalommal került sor.
- Az eljárásban kiegészítő tájékoztatás nyújtására öt alkalommal került sor.
- Ajánlatok benyújtásának határideje: 2026.06.24. 15:00
- Az ajánlatok bontása: 2026.06.24. 16:00
- Számítási hiba javítására felhívás: 2026.07.06. napján, 2026.07.10 14:00 órai határidővel.

II. Az előzmények ismertetését követően dr. Rudolf Róbert Márton ismerteti a számítási hiba javításokat:

Ajánlatkérő az alábbi számítási hibajavításokat kérte:

➤ **EB HUNGARY INVEST Kft. vonatkozásában**

1. Az ajánlat részeként benyújtott „Verseny utca kertepiteszet_koltsegvetesi_kiiras_20260518.xlsx” költségvetés „VERSENY UTCA 22-24.” megnevezésű munkalapján a H62 cellában szereplő összesítő képlet csak a H22:H61 cellatartományt összesíti, ezért az összesítésből kimaradt a 20. sorban szereplő „Tükörkészítés járda és teraszburkolat alatt” tétel 179.872, - Ft összegű díjköltsége. Ezért a H62 cellában szereplő 3.832.710, - Ft összegű díjköltség 4.012.582, - Ft. összegre javítandó! Javítandó továbbá a költségvetés végösszege is, nettó 82.066.657, - Ft.-ra.

Ajánlattevő megfelelően javította.

2. Az ajánlat részeként benyújtott „Verseny_utca_közmű_arazatlan_modositott_0529.xls” költségvetés „Záradék” megnevezésű munkalapján a C19 és D19 cellákban szereplő összesítő képletek kizárólag az „Összesítő” munkalap 2–7. soraiban szereplő munkanemek összegeit tartalmazzák, ezért az összesítésből kimaradt az „Összesítő” munkalap 8. sorában szereplő „Távközlési közmű kiváltás” munkanem 1.707.168, - Ft. összegű anyagköltsége és 3.661.152, - Ft. összegű díjköltsége.

Ajánlatkérő a számítási hiba javítása keretében kéri, hogy

- a „Záradék” munkalap C19 cellájában szereplő 2.165.436, - Ft. anyagköltség 3.872.604, - Ft. összegre;
- a „Záradék” munkalap D19 cellájában szereplő 3.307.139, - Ft. díjköltség 6.968.291, - Ft. összegre;
- a közműépítési költségvetés 5.472.575, - Ft. összegű végösszege 10.840.895, - Ft. összegre kerüljön javításra.

Ajánlattevő megfelelően javította.

3. Fentiekre tekintettel javítandó a költségvetési főösszesítő és ajánlattevő felolvasólapon feltüntetett ajánlati ára is, az alábbiak szerint:

Kertépítés sor:

Díj: 29.298.731, - Ft.-ról 29.478.603 Ft.-ra.

Anyag + Díj: 81.886.785, - Ft.-ról 82.066.657, - Ft.-ra.

Közműépítés sor:

Anyag: 2.165.436, - Ft.-ról 3.872.604, - Ft.-ra.

Díj: 3.307.139, - Ft.-ról 6.968.291, - Ft.-ra.

Anyag + Díj: 5.472.575, - Ft.-ról 10.840.895, - Ft.-ra.

Főösszesítő nettó összesen sor az alábbiak szerint javítandó:

Anyag: 2.679.338.778 Ft → 2.681.045.946 Ft

Díj: 2.002.704.211 Ft → 2.006.545.235 Ft

Anyag + Díj: 4.682.042.990 Ft → 4.687.591.182 Ft

A teljes nettó ajánlati ár tehát 5.548.192 Ft-tal nő. Javított teljes nettó ajánlati ár: 4.687.591.182, - Ft., melyet a felolvasólapon is kérünk javítani.

A javított költségvetéseket mind excel, mind cégszerűen aláírt pdf. formátumban is be kell nyújtani.

Ajánlattevő megfelelően javította.

Ajánlattevő a számítási hiba javítási felhívásnak megfelelően eleget tett.

➤ **KÉSZ Építő és Szerelő Zrt. ajánlatában:**

1. *A közmű költségvetés záradék munkalapján rögzített összegből a „Távközlési közmű kiváltás” munkanem kimaradt (azaz az összesítő munkalap B8 és C8 cellájának összegét nem tartalmazza a záradék), melynek következtében:*
- *az anyagköltség +1.991.905,- Ft.-tal növekszik;*
 - *a díjköltség +3.017.630,- Ft.-tal növekszik;*
 - *így a közműépítés költségvetés végösszege összesen +5.009.535,- Ft.-tal emelkedik, ezért a költségvetés helyes nettó végösszege 5.604.810,- Ft. helyett 10.614.345,- Ft.*

Ajánlattevő megfelelően javította.

2. *Az 1. pontban leírtakra tekintettel a költségvetési főösszesítő is javítandó: az összesen nettó ár 4.791.456.372,- Ft.-ról 4.796.465.907,- Ft.-ra javítandó és ez a javított összeg rögzítendő a felolvasólapon is.*

A javított költségvetéseket mind excel, mind cégszerűen aláírt pdf. formátumban is be kell nyújtani.

Ajánlattevő megfelelően javította.

Ajánlattevő a számítási hiba javítási felhívásnak megfelelően eleget tett.

III. Az ajánlatok értékelése, értékelési sorrend felállítása:

Ajánlatkérő előírta a felhívásban, hogy a bírálat során alkalmazásra kerül a Kbt. 81. § (4) - (5) bekezdése. Az ajánlatok értékelési sorrendjét a bírálóbizottság a számítási hibák javítását követően az alábbiak szerint állapítja meg:

A beérkezett ajánlatok, immáron a számítási hibákkal korrigálva:

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.:
„80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés”
EKR000650852026

Ajánlattevő rövid neve	1. Összesített nettó ajánlati átalányár (tartalékkeret nélkül, HUF)	2. A felhívás III. 1.3) M.2.1. pontja szerinti követelmény tekintetében bemutatott szakember szakmai többlettapasztalati ideje (0-36 hónap)	3. A felhívás III. 1.3) M.2.2. pontja szerinti követelmény tekintetében bemutatott szakember szakmai többlettapasztalati ideje (0-36 hónap)	4. A felhívás III. 1.3) M.2.3. pontja szerinti követelmény tekintetében bemutatott szakember szakmai többlettapasztalati ideje (0-36 hónap)	5. A felhívás III. 1.3) M.2.4. pontja szerinti követelmény tekintetében bemutatott szakember hány darab legalább 4 szintes többlakásos lakóépület generálkivitelezése tárgyú beruházás projektvezetése terén szerzett szakmai többlettapaszt. rendelkezik (0-5)
Építő-és épületkarbantartó Zártkörűen Működő Részvénytársaság	3 774 999 500	36	36	36	5
EB HUNGARY INVEST Kft.	4 687 591 182	36	36	36	5
Modinvest Építőipari-Beruházó-és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság	4 469 923 216	36	36	36	1
VIV Villanyszerelőipari Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Zrt.	5 277 998 801	36	36	36	5
BUILD IT Mérnökiroda Zártkörűen Működő Részvénytársaság	5 173 594 068	36	36	36	5
Urban Estate Ingatlanfejlesztő és Építőipari Zártkörűen Működő Társaság	4 441 895 714	36	36	36	4
NEO Property Services Zártkörűen Működő Részvénytársaság	5 755 317 437	36	36	36	5

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.:
„80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés”
EKR000650852026**

Unitrust Tanácsadó, Szolgáltató és Kereskedelmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság	4 971 958 780	36	36	36	5
VivaPalazzo Zártkörűen Működő Részvénytársaság	5 714 861 841	36	36	36	4
KÉSZ Építő és Szerelő Zrt.	4 796 465 907	36	36	36	4
LATEREX Építő Zártkörűen Működő Részvénytársaság	4 687 045 619	36	36	36	5

A Közbeszerzési Dokumentumban rögzített értékelési módszerrel kiszámolt értékelési sorrend:

1. Építő-és épületkarbantartó Zrt. (1000 pont)
2. Urban Estate Ingatlanfejlesztő és Építőipari Zrt. (876,90 pont)
3. LATEREX Építő Zrt. (863,79 pont)
4. EB HUNGARY INVEST Kft. (863,72 pont)
5. KÉSZ Építő és Szerelő Zrt. (832,93 pont)
6. Unitrust Tanácsadó, Szolgáltató és Kereskedelmi Zrt. (831,48 pont)
7. Modinvest Építőipari-Beruházó-és Kereskedelmi Kft. (819,17 pont)
8. BUILD IT Mérnökiroda Zrt. (810,77 pont)
9. VIV Villanyszerelőipari Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Zrt. (800,66 pont)
10. NEO Property Services Zrt. (759,14 pont)
11. VivaPalazzo Zrt. (744,39 pont)

A felhívásban előírásra került, hogy „Ajánlatkérő alkalmazza a Kbt. 81. § (4) - (5) bekezdését”, azaz Ajánlatkérő a bírálatot az ajánlatok értékelését követően végzi el, az értékelési sorrendben legkedvezőbb ajánlattevő tekintetében. A bírálatot így Ajánlatkérő az Építő-és épületkarbantartó Zrt. vonatkozásában végzi el.

Fentiekről közbenső döntés meghozását javasolja a bírálóbizottság.

IV. Az Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlatának bírálata:

AZ AJÁNLAT KÖTELEZŐ TARTALMA:	
Felolvasólap	✓ megfelelően benyújtva

Az M.2.1); M.2.2); M.2.3) és M.2.4) pont szerinti szakember szakmai önéletrajza a többlettapasztalatáról a KD 6. pontja szerinti tartalommal:

A szakmai önéletrajz tartalmazza a szakember személyi adatait (név, születési hely, anyja neve), végzettségét, névjegyzéki/kamarai nyilvántartási számát (kivéve az 5. részszerzőpontot, ahol csak a végzettséget kell ismertetni), valamint részletesen térjen ki a szakember szakmai gyakorlatára, és beazonosíthatóan - pl. kiemeléssel (pl. félkövér, dőlt vagy aláhúzott betűvel), lábjegyzettel, elkülönített felsorolással, egyéb beazonosítható módon - jelölje a releváns tapasztalatokat az alkalmassági követelményeknek való megfelelés és az értékelési részszerzőpontok tekintetében. Az 5. értékelési részszerzőpont tekintetében megajánlott szakember szakmai önéletrajzában, az értékelési részszerzőpont tekintetében bemutatott tapasztalatnál bemutatandó a legalább 4 szintes többlakásos lakóépület generálkivitelezésének helye, teljesítési ideje is.

M.2.1. legalább 1 fő szakemberrel, aki rendelkezik a 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti MV-É jogosultsággal

Buzder Csilla

- jogosultsága fennáll
- önéletrajz minden előírt információt tartalmaz
- 36 hónap értékelési többlettapasztalatot igazolja

M.2.2. legalább 1 fő szakemberrel, aki rendelkezik a 266/2013 (VII.1.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti MV-ÉV jogosultsággal

Bagoly Tibor

- jogosultsága fennáll
- **Hiba: önéletrajz nem tartalmaz minden előírt információt: A Közbiztosítási Dokumentum 6. pontjában előírásra került, hogy a szakember önéletrajzában kötelező tartalmi eleme a szakember születési helye és anyja neve, mely B. T. MV-ÉV szakember önéletrajzából hiányzik.**
- 36 hónap értékelési többlettapasztalatot igazolja

M.2.3. legalább 1 fő szakemberrel, aki rendelkezik a 266/2013 (VII. 1.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti MV-ÉG jogosultsággal

Vincze Laura

- jogosultsága fennáll
- önéletrajz minden előírt információt tartalmaz
- 36 hónap értékelési többlettapasztalatot igazolja

M.2.4. Legalább 1 fő, műszaki területen felsőfokú végzettséggel rendelkező szakember.

Nyitrai Miklós

- végzettségi igazolás csatolva
- önéletrajz minden előírt információt tartalmaz
- 5 projekt értékelési többlettapasztalatot igazolja

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.:
„80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés”
EKR000650852026

EEKD	✓ megfelelően benyújtva
Nyilatkozat Kbt. 66. § (2) bekezdés szerint	✓ megfelelően benyújtva
Nyilatkozat Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont kb) alpontja tekintetében	✓ megfelelően benyújtva
Nyilatkozat Kbt. 62. § (1) bekezdés k) pont kc) alpontja tekintetében	✓ megfelelően benyújtva
Nyilatkozat Kbt. 67. § (4) bekezdés alapján	✓ megfelelően benyújtva
Nyilatkozat folyamatban levő változásbejegyzési eljárásról	✓ Megfelelően benyújtva
Nyilatkozat a Kbt. 66. § (6) bekezdés a) és b) pontja vonatkozásában	✓ Megfelelően benyújtva
Nyilatkozat a Kbt. 65. § (7) bekezdése vonatkozásában	✓ Megfelelően benyújtva
Nyilatkozat üzleti titokról	✓ Megfelelően benyújtva
Nyilatkozat bemutatott szakemberekről	✓ Megfelelően benyújtva
Az ajánlatot, illetőleg az abban szereplő nyilatkozatokat aláíró ajánlattevő képviselőjére jogosult személy(ek) aláírási címpéldánya, vagy a 2006. évi V. törvény 9. § (1) bekezdés szerinti aláírás minta egyszerű másolatban. Amennyiben az ajánlatot meghatalmazott írja alá, csatolni kell a cégkivonat szerint az ajánlattevő képviselőjére feljogosított tisztségviselőtől kapott teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás egyszerű másolati példányát	✓ Megfelelően benyújtva
Árazott költségvetések: 1. Építészeti 2. Belsőépítészeti 3. Szerkezetépítési 4. Mélyépítési 5. Épületgépészeti 6. Elektromos munkák (két külön költségvetésben) 7. Kertépítési 8. Közműépítési 9. Akadálymentesítési 10. Közúti behajtó 11. Főösszesítő	✓ Megfelelően benyújtva
NYILATKOZAT az ukrainai helyzetet destabilizáló orosz intézkedések miatt hozott korlátozó intézkedésekről szóló 833/2014/EU tanácsi rendelet 5k. cikk (1) bekezdése szerinti tilalomról	✓ Megfelelően benyújtva

Ajánlati biztosíték rendelkezésre bocsátásának igazolása	✓ Bankgarancia csatolásra került
Együttműködési megállapodás (kötelező tartalma: rendelkezés képviselőről, EKR-ben történő eljárási jogosultságról, tagok közötti feladatmegosztásról és az egyetemleges felelősségről). (amennyiben közös ajánlattételre kerül sor)	nem releváns
Változásbejegyzés iratai (amennyiben folyamatban van)	nem releváns
Kapacitásait rendelkezésre bocsátó szervezet olyan – szerződésben, előszerződésben vagy más formában vállalt – kötelezettségvállalását tartalmazó okirata, amely alátámasztja, hogy a szerződés teljesítéséhez szükséges erőforrások rendelkezésre állnak majd a szerződés teljesítésének időtartama alatt. (amennyiben az alkalmasság igazolására kapacitást biztosító szervezet kerül igénybevétele)	nem releváns
Egyenértékűségi nyilatkozat	nem releváns
Egyenértékűség igazolása	nem releváns
A kizáró okok és alkalmassági követelmények igazolására, a Kbt. 69. § (4) bekezdése szerinti felhívásra benyújtandók a felhívásban előírt és megnevezett dokumentumok/igazolások/nyilatkozatok.	mintát nem bocsát ajánlatkérő ki

ÖSSZEGZÉS: Az Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevő ajánlata egyetlen hibát tartalmaz, mely vonatkozásában hiánypótlási felhívás kibocsátása javasolt:

„Tisztelt Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevő!

Az ajánlatban az M.2.2. pont szerinti alkalmassági követelmény igazolására, valamint a 3. értékelési részszerzőpont tekintetében bemutatott B. T. szakember szakmai önéletrajza nem tartalmazza a Közbeszerzési Dokumentum 6. pontjában kötelező tartalmi elemként előírt születési helyét és anyja nevét. Kérjük hiánypótlás keretében benyújtani B. T. szakember kiegészített, a szakember születési helyét és anyja nevét is tartalmazó szakmai önéletrajzát.”

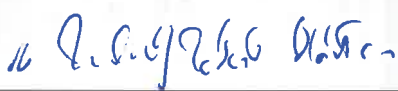
V. A bírálóbizottság javasolja, hogy a IV. pont szerinti hiánypótlási felhívás mellett az Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevő kerüljön felkérésre a Kbt. 69. § (4) bek. szerinti igazolások benyújtására is, a csatolt melléklet szerint.

VI. További észrevétel nem érkezett, így a bírálóbizottság ülését dr. Rudolf Róbert Márton lezárja.

Alulírottak kijelentjük továbbá, hogy a tárgyi eljárással összefüggésben nem áll fenn velünk szemben a Kbt. 25. §-ában meghatározott összeférhetetlenség. Továbbá ezúton nyilatkozunk arról, hogy az eljárás során tudomásunkra jutott adatokat, továbbá a Kbt. 44. §-ában és az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvényben meghatározott üzleti titkot megőrizzük.

Melléklet: Értékelési táblázat
Kbt. 69. § bekezdés szerinti igazolások benyújtására felkérés
hiánypótlási felhívás

Budapest, 2026. 07. 16.

Bírálóbizottság tag:	Aláírás:
Gaszler Gabriella	
Lóka Attila	
Zsoldis József	
dr. Rudolf Róbert Márton	

Verseny utca értékelés

1. Nettó ajánlati ár (Ft)		Építő-és épületkarbantar tó	EB HUNGARY INVEST Kft.	Modinvest	VIV	BUILD IT	Urban Estate	NEO	Unitrust	VivaPalazzo	KESZ	Laterex
	ajánlat	3 774 999 500,00	4 687 591 182,00	4 469 923 216,00	5 277 998 801,00	5 173 594 068,00	4 441 895 714,00	5 755 317 437,00	4 971 958 780,00	5 714 861 841,00	4 796 465 907,00	4 687 045 619,00
	Pmax	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Pmin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Alegjobb	3 774 999 500,00	3 774 999 500,00	3 774 999 500,00	3 774 999 500,00	3 774 999 500,00	3 774 999 500,00	3 774 999 500,00	3 774 999 500,00	3 774 999 500,00	3 774 999 500,00	3 774 999 500,00
	Pontszám	10,00	8,05	8,45	7,15	7,30	8,50	6,56	7,59	6,61	7,87	8,05
	Súlyszám	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	Összesen	700,00	563,72	591,17	500,66	510,77	594,90	459,14	531,48	462,39	550,93	563,79
2. A felhívás III. 1.3) M.2.1. pontja szerinti követelmény tekintetében bemutatott szakember szakmai többlettapasztalati ideje (0-36 hónap)		Építő-és épületkarbantar tó	EB HUNGARY INVEST Kft.	Modinvest	VIV	BUILD IT	Urban Estate	NEO	Unitrust	VivaPalazzo	KESZ	Laterex
	ajánlat	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	Pmax	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Pmin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Alegjobb	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00
	Pontszám	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.:
 „80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés”
 EKR000650852026

	Súlyszám	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Összesen	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
3. A felhívás III. 1.3) M.2.2. pontja szerinti követelmény tekintetében bemutatott szakember szakmai többlettapasztalati ideje (0-36 hónap)		Építő-és épületkarbantartó	EB HUNGARY INVEST Kft.	ModInvest	VIV	BUILD IT	Urban Estate	NEO	Unitrust	VivaPalazzo	KESZ	Laterex				
	ajánlat	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36				
	Pmax	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10				
	Pmin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
	Alegjobb	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00				
	Pontszám	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00				
	Súlyszám	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6				
	Összesen	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00				
4. A felhívás III. 1.3) M.2.3. pontja szerinti követelmény tekintetében bemutatott szakember szakmai többlettapasztalati ideje (0-36 hónap)		Építő-és épületkarbantartó	EB HUNGARY INVEST Kft.	ModInvest	VIV	BUILD IT	Urban Estate	NEO	Unitrust	VivaPalazzo	KESZ	Laterex				
	ajánlat	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36				
	Pmax	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10				
	Pmin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.:
„80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés”
EKR000650852026

	Alegjobb	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00
	Pontszám	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
	Súlyszám	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Összesen	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
5. A felhívás III. 1.3) M.2.4. pontja szerinti követelmény tekintetében bemutatott szakember hány darab legalább 4 szintű többlakásos lakóépület generálkivitelezése tárgyú beruházás projektvezetése terén szerzett szakmai többlettapaszt. rendelkezik (0-5)	Epitő-és épületkarbantartó	EB HUNGARY INVEST Kft.	ModInvest	VIV	BUILD IT	Urban Estate	NEO	Unitrust	VivaPalazzo	KESZ	Laterex			
	ajánlat	5	5	1	5	5	4	5	4	4	5	5	5	5
	Pmax	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Pmin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Alegjobb	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Pontszám	10	10	2	10	8	10	10	8	8	10	10	10	10
	Súlyszám	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Összesen:	90	90	18	90	72	90	90	72	72	90	72	90	90
Mindösszesen pontszám:		1000,00	863,72	819,17	800,66	810,77	876,90	759,14	831,48	744,39	832,93	863,79		

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.:
„80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés”
EKR000650852026

	Helyezés:	1	4	7	9	8	2	10	6	11	5	3

TÁRGY: HIÁNPÓTLÁSI FELHÍVÁS
CÍMZETT: Építő-és épületkarbantartó Zrt.

Tisztelt Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevő!

Az ajánlatban az M.2.2. pont szerinti alkalmassági követelmény igazolására, valamint a 3. értékelési részszerzőpont tekintetében bemutatott B. T. szakember szakmai önéletrajza nem tartalmazza a Közbeszerzési Dokumentum 6. pontjában kötelező tartalmi elemként előírt születési helyét és anyja nevét. Kérjük hiánypótlás keretében benyújtani B. T. szakember kiegészített, a szakember születési helyét és anyja nevét is tartalmazó szakmai önéletrajzát.

Tisztelettel: Ajánlatkérő

TÁRGY: IGAZOLÁSOK BENYÚJTÁSÁRA FELKÉRÉS A KBT. 69. § (4) BEK. SZERINT

CÍMZETT: Építő-és épületkarbantartó Zrt.

Tisztelt Építő-és épületkarbantartó Zrt.!

Ajánlatkérő a Kbt. 69. § (4) bekezdés szerint eljárva felhívja a t. Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevőt (mint az értékelési szempontokra figyelemmel legkedvezőbbnek tekinthető ajánlattevőt) a kizáró okok és az alkalmassági követelmények tekintetében a közbeszerzési dokumentumokban előírt igazolások benyújtására az alábbiak szerint:

- **Kizáró okok:** A Kbt. 62. § (2) bekezdése szerinti kizáró ok vonatkozásában közjegyző vagy gazdasági, illetve szakmai kamara által hitelesített nyilatkozat benyújtása szükséges, kérjük a hitelesített nyilatkozat benyújtását!
- **SZ.1. alkalmassági követelmény (építőipari kivitelezési tevékenységet végzők névjegyzékében szereplés követelménye):** Ajánlattevő szerepel az MKIK által vezetett, kivitelező vállalkozások nyilvántartásában, így igazolás benyújtása jelen alkalmassági követelmény vonatkozásában NEM SZÜKSÉGES.
- **P.1. alkalmassági követelmény (közbeszerzés tárgyából - építőipari kivitelezési tevékenység - származó árbevétel):** Kérjük t. Ajánlattevőt, hogy csatolja nyilatkozatát az eljárást megindító felhívás feladását megelőző utolsó három mérlegfordulónappal lezárt üzleti évben a közbeszerzés tárgyából (építőipari kivitelezési tevékenység) származó - általános forgalmi adó nélkül számított - árbevételéről (üzleti évenként megbontva), attól függően, hogy ajánlattevő mikor jött létre, illetve mikor kezdte meg tevékenységét, amennyiben ezek az adatok rendelkezésre állnak.
- **P.2. alkalmassági követelmény (sorba állítás hiánya):** Kérjük t. Ajánlattevőt, hogy csatolja a 321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdésének a) pontja alapján valamennyi számlavezető pénzügyi intézményétől származó, az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított 24 hónapra vonatkozó nyilatkozatot, az alábbi tartalommal: - pénzforgalmi számlaszám(ok) megjelölése; - pénzforgalmi számláján/számláin az eljárást megindító felhívás feladását megelőző 24 hónapban előfordult-e 15 napot meghaladó sorbaállítás. Ajánlatkérő a vizsgált időszakban megszűnt számlák tekintetében is vizsgálja az alkalmassági követelménynek való megfelelést.

A felhívás feladásának napja a hirdetmény megküldésének dátuma, azaz 2026.04.16. napja, kérjük 2026.04.16. napjától visszafelé számított 24 hónapra vonatkozó – banki - nyilatkozatot nyújtson be Ajánlattevő!

Ajánlattevőnek továbbá nyilatkoznia kell arról, hogy az ajánlati felhívás feladásának időpontjában, mely pénzügyi intézménynél vezet számlát, illetőleg arról is, ha egy bankszámla az eljárást megindító felhívás feladását megelőző 24 hónapban szűnt meg.

Ajánlatkérő a vizsgált időintervallumban esetlegesen megszűnt pénzforgalmi számlákra is kéri csatolni a számlavezető pénzügyi intézményétől az igazolást, amely keltezése lehet az eljárást megindító felhívás feladásának időpontja előtti, de nem lehet korábbi dátumú, mint a bankszámla megszűnésének időpontja.

Ajánlatkérő „sorba állítás” alatt a 2009. évi LXXXV. törvény 2. § 25. pontjában meghatározott fogalmat érti. [Kbt. 65. § (1) bekezdés a) pont; 321 /2015. (X. 30.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pont].

- **M.1. alkalmassági követelmény (referencia):** A 321/2015. (X. 30.) Korm. rend. 21. § (2) bekezdésének a) pontja alapján benyújtandó az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított 8 év (96 hónap) legjelentősebb építési beruházásainak ismertetése a 321/2015. (X.30.) Korm. rendelet 22. § (3) bekezdése szerint. Az igazolás tartalmazza legalább a következő adatokat: - a teljesítés idejét (kezdő és befejező időpontja év,hónap,nap pontossággal), - a szerződést kötő másik fél megnevezését és címét (a kapcsolattartó telefonos és / vagy e-mail-es elérhetőségével), - a szerződés tárgyát (olyan részletességgel, hogy a minimumkövetelményeknek történő megfelelés megállapítható), - a szerződés mennyiségét (olyan részletességgel, hogy a minimumkövetelményeknek történő megfelelés megállapítható), - a teljesítés helyét, - továbbá nyilatkozni kell arról, hogy a teljesítés az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően történt-e. Amennyiben a teljesítés nem a szerződésnek megfelelően történt, ismertetni kell az eltérés okát és mértékét, valamint a gazdasági szereplő szerződésszegése esetén annak tényét, hogy a gazdasági szereplő szerződésszegésért való felelőssége fennáll-e. Az ajánlatkérő köteles elfogadni azon megvalósult teljesítések igazolását is, amelyek esetén bár szerződésszegés történt, de a gazdasági szereplő szerződésszegésért való felelőssége - a szerződést kötő másik fél által nem vitatottan - nem áll fenn. A referenciaigazolásnak a 321/2015. (X. 30.) Korm. rend 22. § (3) bekezdése értelmében a szerződést kötő másik féltől (referenciát adótól) kell származnia.
- **M.2.1. – M.2.4. pont szerinti alkalmassági követelmény (szakemberek):** Az alkalmassági követelmények igazolását Ajánlattevő már ajánlatában benyújtotta, így igazolás benyújtása jelen alkalmassági követelmények vonatkozásában NEM SZÜKSÉGES.

Az igazolások benyújtási határideje:

2026.07.28. 10:00 óra

Ajánlatkérő megbízásából eljárva, tisztelettel:

a közbeszerzési eljárás felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadója

BÍRÁLÓBIZOTTSÁGI JEGYZŐKÖNYV III.

az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt., mint Ajánlatkérő által indított „80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés” tárgyú eljárásban

A bírálóbizottsági ülés helye:	1071 Budapest, Damjanich utca 12.
A bírálóbizottsági ülés időpontja:	2026.07.28. 14:00 órai kezdettel
A bírálóbizottsági ülés tárgya:	Beérkezett ajánlatok értékelése és bírálata

Résztvevők:

Bírálóbizottság tag:	Szakértelem:
Gaszler Gabriella	közbeszerzés tárgya szerinti szakmai
Lóka Attila	közbeszerzés tárgya szerinti szakmai
Zsoldis József	pénzügyi
dr. Rudolf Róbert Márton	közbeszerzési és jogi

A bírálóbizottság ülésének megkezdése előtt a tagok egyhangúlag dr. Rudolf Róbert Mártont választják meg az ülés vezető elnökének.

I. Dr. Rudolf Róbert Márton megnyitja a Bírálóbizottság ülést és ismerteti az eddig történt eljárási cselekményeket:

- Ajánlatkérő 2026.04.20. napján - EKR000650852026 azonosítószám alatt – a Kbt. 81. § (1) bekezdés szerinti (uniós eljárásrendben), hirdetménnyel induló nyílt közbeszerzési eljárást indított. A hirdetmény iktatószáma: OJ S 77/2026 21/04/2026
- A felhívás vagy a közbeszerzési dokumentumok módosítására négy alkalommal került sor.
- Az eljárásban kiegészítő tájékoztatás nyújtására öt alkalommal került sor.
- Ajánlatok benyújtásának határideje: 2026.06.24. 15:00
- Az ajánlatok bontása: 2026.06.24. 16:00
- Számítási hiba javítására felhívás: 2026.07.06. napján, 2026.07.10 14:00 órai határidővel.
- Ajánlatkérő 2026.07.20. napján hiánypótlási felhívást és a Kbt. 69. § (4) bek. szerinti igazolások bekérését küldte meg az Építő-és épületkarbantartó Zrt. részére.

II. Az előzmények ismertetését követően dr. Rudolf Róbert Márton ismerteti a bírálóbizottság ülés tárgyát:

Az ülés tárgya Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevő hiánypótlásának és igazolásainak vizsgálata:

➤ HIÁNPÓTLÁS:

Ajánlatkérő 2026.07.20. napján 2026.07.28. 10:00 órai teljesítési határidővel hiánypótlási felhívást küldött az Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevőnek. Ajánlattevő hiánypótlását határidőben, 2026.07.24. napján benyújtotta.

A hiánypótlási felhívásban Ajánlatkérő felszólította ajánlattevőt:

Tisztelt Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevő!

Az ajánlatban az M.2.2. pont szerinti alkalmassági követelmény igazolására, valamint a 3. értékelési részszerpont tekintetében bemutatott

B. T. szakember szakmai önéletrajza nem tartalmazza a Közbeszerzési Dokumentum 6. pontjában kötelező tartalmi elemként előírt születési helyét és anyja nevét. Kérjük hiánypótlás keretében benyújtani B. T. szakember kiegészített, a szakember születési helyét és anyja nevét is tartalmazó szakmai önéletrajzát.

Ajánlattevő hiánypótlásában benyújtotta B. T. szakember önéletrajzát, mely már tartalmazza a szakember születési helyét és anyja nevét. A hiánypótlás megfelelő.

- **Önkéntes hiánypótlás:** Önkéntes hiánypótlásként ajánlattevő újra beadta az árazott költségvetéseket, de már üzleti titokként átminősítve. Ajánlattevő indokolást is csatolt, valamint kitöltötte a „Nyilatkozat üzleti titokról” EKR nyilatkozatot is. Az üzleti titok indokolása a Kbt. 44. §-ának megfelel.

➤ **Kbt. 69. § (4) bek. szerinti igazolások:**

Ajánlatkérő 2026.07.20. napján 2026.07.28. 10:00 órai teljesítési határidővel felkérte ajánlattevőt a Kbt. 69. § (4) bek. szerint az igazolások benyújtására. Ajánlattevő az igazolásokat határidőben, 2026.07.24. napján benyújtotta:

- *Kizáró okok: A Kbt. 62. § (2) bekezdése szerinti kizáró ok vonatkozásában közjegyző vagy gazdasági, illetve szakmai kamara által hitelesített nyilatkozat benyújtása szükséges, kérjük a hitelesített nyilatkozat benyújtását!*

Ajánlattevő benyújtotta közjegyző által hitelesített nyilatkozatát a kizáró okok fenn nem állásáról. A nyilatkozat kelte 2026.03.03. A 321/2015. Korm. rendelet 1. § (7) bekezdése szerint a kizáró okok hiányának igazolására az eljárás megkezdése előtt kiállított igazolás is benyújtható, mindaddig, amíg az abban foglalt tény vagy adat tartalma valós. Az igazolás megfelelő.

- *P.1. alkalmassági követelmény (közbeszerzés tárgyából - építőipari kivitelezési tevékenység - származó árbevétel): Kérjük t. Ajánlattevőt, hogy csatolja nyilatkozatát az eljárást megindító felhívás feladását megelőző utolsó három mérlegfordulónappal lezárt üzleti évben a közbeszerzés tárgyából (építőipari kivitelezési tevékenység) származó - általános forgalmi adó nélkül számított - árbevételéről (üzleti évenként megbontva), attól függően, hogy ajánlattevő mikor jött létre, illetve mikor kezdte meg tevékenységét, amennyiben ezek az adatok rendelkezésre állnak.*

Ajánlattevő benyújtotta a közbeszerzés tárgyából származó árbevételi nyilatkozatát:

Év	Közbeszerzés tárgya szerinti (építőipari kivitelezési tevékenység) árbevétele
2023. év	24.002.555.000,- HUF
2024. év	33.947.121.000,- HUF
2025. év	49.056.728.000,- HUF

Ajánlattevő az előírt alkalmassági követelménynek [Ajánlattevő a szerződés teljesítésére alkalmatlan, ha az eljárást megindító felhívás feladását megelőző utolsó három mérlegfordulónappal lezárt üzleti évben a közbeszerzés tárgyából (építőipari kivitelezési

tevékenység) származó - általános forgalmi adó nélkül számított - árbevétele nem éri el összesen a 3.500.000.000, - Ft-ot.] megfelel és a megfelelést az előirtak szerint igazolta is.

P.2. alkalmassági követelmény (sorba állítás hiánya): Kérjük t. Ajánlattevőt, hogy csatolja a 321/2015. (X. 30.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdésének a) pontja alapján valamennyi számlavezető pénzügyi intézménytől származó, az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított 24 hónapra vonatkozó nyilatkozatot, az alábbi tartalommal: - pénzforgalmi számlaszám(ok) megjelölése; - pénzforgalmi számláján/számláin az eljárást megindító felhívás feladását megelőző 24 hónapban előfordult-e 15 napot meghaladó sorbaállítási. Ajánlatkérő a vizsgált időszakban megszűnt számlák tekintetében is vizsgálja az alkalmassági követelménynek való megfelelést.

A felhívás feladásának napja a hirdetés megküldésének dátuma, azaz 2026.04.16. napja, kérjük 2026.04.16. napjától visszafelé számított 24 hónapra vonatkozó – banki - nyilatkozatot nyújtson be Ajánlattevő!

Ajánlattevőnek továbbá nyilatkoznia kell arról, hogy az ajánlati felhívás feladásának időpontjában, mely pénzügyi intézménynél vezet számlát, illetőleg arról is, ha egy bankszámla az eljárást megindító felhívás feladását megelőző 24 hónapban szűnt meg.

Ajánlatkérő a vizsgált időintervallumban esetlegesen megszűnt pénzforgalmi számlákra is kéri csatolni a számlavezető pénzügyi intézménytől az igazolást, amely keletkezése lehet az eljárást megindító felhívás feladásának időpontja előtti, de nem lehet korábbi dátumú, mint a bankszámla megszűnésének időpontja.

Ajánlatkérő „sorba állítás” alatt a 2009. évi LXXXV. törvény 2. § 25. pontjában meghatározott fogalmat érti. [Kbt. 65. § (1) bekezdés a) pont; 321 /2015. (X. 30.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdés a) pont].

Ajánlattevő nyilatkozott arról, hogy az ajánlati felhívás feladásának időpontjában, mely pénzügyi intézménynél vezet számlát és arról is, hogy bankszámlája az eljárást megindító felhívás feladását megelőző 24 hónapban nem szűnt meg.

Pénzügyi intézmény megnevezése	Pénzforgalmi számla száma	Számla nyitási dátuma
Raiffeisen Bank Zrt.	12001008-00150047-00100000	2007.04.23.
Raiffeisen Bank Zrt.	12001008-00150047-00200007	2007.04.24.
Raiffeisen Bank Zrt.	12001008-00150047-00300004	2007.04.24.
Raiffeisen Bank Zrt.	2001008-00150047-00700002	2026.03.05.
CIB Bank Zrt.	10702136-48594008-51100005	2009.01.23.
CIB Bank Zrt.	10702136-48594008-50100002	2011.11.02.
CIB Bank Zrt.	10702136-48594008-50000005	2011.11.02.
MBH Bank Nyrt.	10300002-10515945-49020023	2017.03.16.
MBH Bank Nyrt.	10300002-10515945-00014883	2021.12.07.
MBH Bank Nyrt.	50440016-10011874-00000000	2017.07.21.
OTP	11763945-07794885-00000000	2024.06.10.
OTP	11794008-24034517-00000000	2024.06.10.
Gránit Bank Nyrt.	12100011-19085414-00000000	2025.04.17.
Gránit Bank Nyrt.	12100011-19085407-00000000	2025.04.17.

Nyilatkozom, hogy a megnevezetteken kívül más pénzügyi intézmény nem vezet részünkre pénzforgalmi számlát, és az eljárást megindító felhívás feladását megelőző 24 hónapban pénzforgalmi számla nem került megszüntetésre.

Ajánlattevő továbbá benyújtotta valamennyi számlája vonatkozásában a számlát vezető pénzügyi intézmény nyilatkozatát:

- Raiffeisen Bank nyilatkozata: A nyilatkozat a cégkivonat és az ajánlattevői nyilatkozat szerinti számlákról szól. Az időszak, melyről a nyilatkozat szól lefedi a vizsgálat időszakot (az eljárást megindító felhívás feladását megelőző 24 hónap).
- CIB Bank nyilatkozata: A nyilatkozat a cégkivonat és az ajánlattevői nyilatkozat szerinti számlákról szól. Az időszak, melyről a nyilatkozat szól lefedi a vizsgálat időszakot (az eljárást megindító felhívás feladását megelőző 24 hónap).
- MBH Bank nyilatkozata: A nyilatkozat a cégkivonat és az ajánlattevői nyilatkozat szerinti számlákról szól. Az időszak, melyről a nyilatkozat szól lefedi a vizsgálat időszakot (az eljárást megindító felhívás feladását megelőző 24 hónap).
- OTP Bank nyilatkozata: A nyilatkozat a cégkivonat és az ajánlattevői nyilatkozat szerinti számlákról szól. Az időszak, melyről a nyilatkozat szól lefedi a vizsgálat időszakot (az eljárást megindító felhívás feladását megelőző 24 hónap).
- Gránit Bank nyilatkozata: A nyilatkozat a cégkivonat és az ajánlattevői nyilatkozat szerinti számlákról szól. Az időszak, melyről a nyilatkozat szól lefedi a vizsgálat időszakot (az eljárást megindító felhívás feladását megelőző 24 hónap).

Ajánlattevő a P.2. pont szerinti alkalmasságát a felhívásban előírt módon igazolta.

- *M.1. alkalmassági követelmény (referencia): A 321/2015. (X. 30.) Korm. rend. 21. § (2) bekezdésének a) pontja alapján benyújtandó az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított 8 év (96 hónap) legjelentősebb építési beruházásainak ismertetése a 321/2015. (X.30.) Korm. rendelet 22. § (3) bekezdése szerint. Az igazolás tartalmazza legalább a következő adatokat: - a teljesítés idejét (kezdő és befejező időpontja év,hónap,nap pontossággal), - a szerződést kötő másik fél megnevezését és címét (a kapcsolattartó telefonos és / vagy e-mailes elérhetőségével), - a szerződés tárgyát (olyan részletességgel, hogy a minimumkövetelményeknek történő megfelelés megállapítható), - a szerződés mennyiségét (olyan részletességgel, hogy a minimumkövetelményeknek történő megfelelés megállapítható), - a teljesítés helyét, - továbbá nyilatkozni kell arról, hogy a teljesítés az előírásoknak és a szerződésnek megfelelően történt-e. Amennyiben a teljesítés nem a szerződésnek megfelelően történt, ismertetni kell az eltérés okát és mértékét, valamint a gazdasági szereplő szerződésszegése esetén annak tényét, hogy a gazdasági szereplő szerződésszegésért való felelőssége fennáll-e. Az ajánlatkérő köteles elfogadni azon megvalósult teljesítések igazolását is, amelyek esetén bár szerződésszegés történt, de a gazdasági szereplő szerződésszegésért való felelőssége - a szerződést kötő másik fél által nem vitatottan - nem áll fenn. A referenciaigazolásnak a 321/2015. (X. 30.) Korm. rend 22. § (3) bekezdése értelmében a szerződést kötő másik féltől (referenciát adótól) kell származnia.*

Az előírt alkalmassági követelmény az alábbi volt: „M.1. Alkalmatlan ajánlattevő, amennyiben nem mutat be az eljárást megindító felhívás feladásától visszafelé számított 8 évben (96 hónapban) teljesített, de 11 évben (132 hónapban) megkezdett, (sikeres műszaki átadás-átvétellel lezárt) alábbi kivitelezési referenciá(ka)t: legalább 50 db önálló rendeltetési egységet alkotó lakást tartalmazó új épület minden alapszakágra kiterjedő (építészeti, épületgépészeti, épületvillamosság és közműellátás) építése. Ajánlatkérő a vizsgált időszak (8 év) alatt befejezett, de legfeljebb 11 éven belül megkezdett referenciát fogadja el. Az előírt alkalmassági követelmény több, de legfeljebb 3 szerződéssel is igazolható.”

Ajánlattevő benyújtott referenciaigazolása az alkalmassági követelmény teljesülését igazolja. A referenciájának tárgya:

Szerződés tárgya, megvalósított műszaki tartalom leírása:	Budapest XIV. kerület, Egressy út 112./ Nagy Lajos király útja 102. szám alatti, 6 emeletes, 106 db önálló rendeltetési egységet alkotó lakást tartalmazó új épület minden alapszakágra (építészeti, épületgépészeti, épületvillamosság és közműellátás) kiterjedő, sikeres műszaki átadás-átvétellel lezárt építése.
--	---

A referencia teljesítése a vizsgált időszakra esik:

Teljesítés ideje:	Szerződéskötés (év/hónap/nap): 2022. február 16. Kezdés (év/hónap/nap): 2022. augusztus 17. Befejezés – Műszaki átadás-átvétel (év/hónap/nap): 2025. december 22.
--------------------------	---

Továbbá a referenciaigazolás tartalmaz minden, a felhívásban előírt információt.

A referenciaigazolás ajánlattevő M.l. pont szerinti alkalmasságát igazolja.

III. A bírálóbizottság összegezve a II. pontban leírtakat megállapítja, hogy ajánlattevő a hiánypótlást megfelelően teljesítette, továbbá a Kbt. 69. § (4) bek. szerinti igazolásokat teljeskörűen, megfelelő tartalommal benyújtott, így alkalmassága (mind pénzügyi, mind műszaki) igazolásra került.

IV. ARÁNYTALANUL ALACSONY ÁR VIZSGÁLATA: Az ajánlat érvényességének és nyertességének kihirdetését megelőzően a bírálóbizottság az alábbiak okán szükségesnek tartja a Kbt. 72. § szerint árindokolás kérését:

Az Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevő ajánlati árának vizsgálata/összehasonlítása:

Ajánlattevő / viszonyítási alap	Nettó ajánlati ár / érték	ÉPKAR alacsonyabb ennyivel	Eltérés
Urban Estate	4 441 895 714 Ft	666 896 214 Ft	15,01%
Modinvest	4 469 923 216 Ft	694 923 716 Ft	15,55%
Laterex	4 687 045 619 Ft	912 046 119 Ft	19,46%
EB HUNGARY INVEST Kft.	4 687 591 182 Ft	912 591 682 Ft	19,47%
KÉSZ	4 796 465 907 Ft	1 021 466 407 Ft	21,30%
Unitrust	4 971 958 780 Ft	1 196 959 280 Ft	24,07%
BUILD IT	5 173 594 068 Ft	1 398 594 568 Ft	27,03%
VIV	5 277 998 801 Ft	1 502 999 301 Ft	28,48%
VivaPalazzo	5 714 861 841 Ft	1 939 862 341 Ft	33,94%
NEO	5 755 317 437 Ft	1 980 317 937 Ft	34,41%
Becsült érték	4 802 685 455 Ft	1 027 685 955 Ft	21,40%
Ajánlati átlagár (11 ajánlat)	4 886 513 824 Ft	1 111 514 324 Ft	22,75%

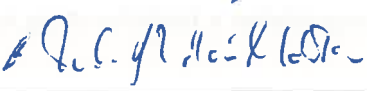
Megállapítható tehát, hogy az Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevő ajánlati ára az eljárás becsült értékétől 21 %-kal, míg az ajánlatok átlagárától majd 23 %-kal alacsonyabb. Ez az eltérés a Kbt. 72. § szerinti árindokolás kérés kibocsátását indokolja, ugyanis ajánlattevő ajánlata az adott közbeszerzés tárgyát képező építési beruházáshoz képest aránytalanul alacsonynak látszik.

A kiküldésre javasolt árindokolás kérés a jegyzőkönyv melléklete.

Alulírottak kijelentjük továbbá, hogy a tárgyi eljárással összefüggésben nem áll fenn velünk szemben a Kbt. 25. §-ában meghatározott összeférhetetlenség. Továbbá ezúton nyilatkozunk arról, hogy az eljárás során tudomásunkra jutott adatokat, továbbá a Kbt. 44. §-ában és az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvényben meghatározott üzleti titkot megőrizzük.

Melléklet: árindokolás kérés

Budapest, 2026. 07. 28.

Bírálóbizottság tag:	Aláírás:
Gaszler Gabriella	
Lóka Attila	
Zsoldis József	
dr. Rudolf Róbert Márton	

TÁRGY: ÁRINDOKOLÁS KÉRÉS
CÍMZETT: Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevő

Tisztelt Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevő!

T. Ajánlattevő nettó 3.774.999.500,- Ft. összegű ajánlati ára az eljárás becsült értékétől 21 %-kal, míg az ajánlatok átlagárától majd 23 %-kal alacsonyabb. Ez az eltérés a Kbt. 72. § (1) bekezdés szerinti árindokolás kérés kibocsátását indokolja, ugyanis ajánlattevő ajánlata az adott közbeszerzés tárgyát képező építési beruházáshoz képest aránytalanul alacsonynak látszik.

Ajánlatkérő a Kbt. 72. § (1) bekezdés szerint eljárva árindokolást kért a t. Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevőtől az alábbiak szerint:

1. Kérjük t. Ajánlattevőt, hogy mutassa be, hogy:
 - mekkora önköltséggel számolt ajánlati ára meghatározásakor;
 - mekkora nyereséggel számolt ajánlati ára meghatározásakor;
 - számolt-e tartalékkal, amennyiben igen, mekkora összegben.
2. Kérjük ismertesse t. Ajánlattevő, hogy mekkora összegű rezsióradíjjal számolt ajánlati ára meghatározásakor!

Kérjük, hogy t. Ajánlattevő rezsióradíját költségnemei és azok értékei szerint is ismertesse az ajánlott építőipari rezsióradíj mértékéről szóló 4/2026. (VII. 10.) KBM rendelet 1. sz. melléklete szerinti tartalommal!

3. Kérjük t. Ajánlattevőt az alábbi költségvetési tételekre adott ajánlati ára alátámasztására (tekintettel arra, hogy ajánlattevő költségvetési üzleti titok minősítésű, Ajánlatkérő kizárólag a vonatkozó költségvetési sort ismerteti itt, ajánlati ár nélkül):

Építész költségvetés:

Falazás és egyéb kőművesmunka:

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege
1	33-001-1.1.2.1.1.2-0127477	Teherhordó és kitöltő falazat készítése, égetett agyag-kerámia termékekből, nűtfédes elemekből, 200 mm falvastagságban, 200x500x238 mm-es méretű kézi falazóblokkból, falazó, meszes cementhabarcsba vagy hőszigetelő falazóhabarcsba falazva (pl. POROTHERM 20 N+F nűtfédes kézi falazóblokk, 200x500x238 mm, M 2,5 (Hf30-cm) (M30) falazó, meszes cementhabarcs, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (R-F-10.3, R-F-K02)
2	33-001-1.1.2.2.1.1.2-0127475	Teherhordó és kitöltő falazat készítése, égetett agyag-kerámia termékekből, nűtfédes elemekből, 250 mm falvastagságban, 250x375x238 mm-es méretű kézi falazóblokkból, falazó, meszes cementhabarcsba vagy hőszigetelő falazóhabarcsba falazva, (pl. POROTHERM 25 N+F nűtfédes kézi falazóblokk, 250x375x238 mm, M 2,5 (Hf30-cm) (M30) falazó, meszes cementhabarcs, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (A 6 em)
3	33-001-1.1.2.3.1.2.2-0127465	Teherhordó és kitöltő falazat készítése, égetett agyag-kerámia termékekből, nűtfédes elemekből, 300 mm falvastagságban, 300x250x240 vagy 300x250x238 mm-es méretű kézi falazóblokkból, falazó, meszes cementhabarcsba falazva (pl. POROTHERM 30 N+F nűtfédes kézi falazóblokk, 300x250x238 mm, M 2,5 (Hf30-cm) falazó, meszes cementhabarcs, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (R-F-03, R-F-04.1, R-F-08, R-F-10.2, R-F-12.4, R-F-12.5, R-F-K01)
4	33-001-1.1.5.3.1.1-0127545	Teherhordó és kitöltő falazat készítése, égetett agyag-kerámia termékekből, nűtfédes hanggátló falazóelemekből, 300 mm falvastagságban, 250x300x238 mm-es méretű, falazó meszes, cementhabarcsba falazva (pl. POROTHERM 30 AKU Z akusztikai kerámia falazóelem 25.0x30.0x23.8 cm 15 (N/mm2) M 2,5 (Hf30-cm) falazó, meszes cementhabarcs, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (lakáselválasztó fal)

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.:
„80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés”
EKR000650852026**

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege
5	33-001- 1.2.2.1.1.2.1- 0110331	Teherhordó és kitöltő falazat készítése, pórusbeton termékekből, nűtféderes elemekből, 200 mm falvastagságban, 600x200x200 mm-es méretű kézi falazóelemből (fugavastagság 2,5 mm), vékonyagyazatú habarcsba falazva (pl. YTONG Classic P2-0,5 NF+GT jelű, 600x200x200 mm méretű elemekből, YTONG vékonyagyazatú falazóhabarcs, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (tetőfelépítmények)
6	33-011- 1.8.1.1.2.1- 0110960	Válaszfal építése, mészhomok válaszfalelemekből, 100 mm falvastagságban, 333x199x100 és 333x249x100 mm-es méretű horony-eresztékes falazóelemből (fugavastagság 2,5 mm), vékonyagyazó falazóhabarcsba falazva (pl. XELLA Silka-HMLF 100 NF jelű horony-eresztékes mészhomok válaszfalelem, 333x249x100 mm méretű elemekből, YTONG vékonyagyazó habarccsal, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (R-F-12.3, R-F-V10.2)
7	33-011- 1.8.2.1.2.1- 0110963	Válaszfal építése, mészhomok válaszfalelemekből, 150 mm falvastagságban, 333x199x150 mm-es méretű horony-eresztékes falazóelemből (fugavastagság 2,5 mm), vékonyagyazó falazóhabarcsba falazva (pl. XELLA Silka-HML 150 jelű horony-eresztékes mészhomok válaszfalelem, 333x199x150 mm méretű elemekből, YTONG vékonyagyazó habarccsal, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (R-F-V10.1)
8	33-011- 1.1.2.1.2.1.2- 2132106	Válaszfal építése, égetett agyag-kerámia termékekből, nűtféderes elemekből, 100 mm falvastagságban, 500x238x100 mm-es méretű válaszfallapból, falazó, meszes cementhabarcsba falazva (pl. POROTHERM 10 N+F válaszfallap, 500x238x100 mm, M 2,5 (Hf30-cm) falazó, meszes cementhabarcs, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (R-F-K03)

Vakolás és rabilolás:

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege
1	36-002-4- 0415966	Vékonyvakolat alapozók felhordása, kézi erővel (pl. Baumit PremiumPrimer - emelt minőségű vékonyvakolat alapozó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (R-T-03)
2	36-002-11.1- 0415910	Tapadóhíd képzése gyári zsákos gúzanyaggal, kézi erővel (pl. Baumit Előfröcskölő 2 mm, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (R-F-03, R-F-04.1, R-F-08, R-F-10.2, R-F-10.3, R-F-12.4, R-F-12.5, 2xR-F-K01, 2xR-F-K02, 2xR-F-K03, 2xR-F-V10.1, 2xR-F-V10.2)

Hideg és melegburkolatok készítése:

4	42-012- 1.1.1.2.1.1- 0313021	Fal-, pillér-, oszlopburkolat készítése beltérben, téglá, beton, vakolt alapfelületen, gres, köporcelán lappal, kötésben vagy hálósan, 3-5 mm vtg. ragasztóba rakva, 1-10 mm fugaszélességgel, 20x20 - 40x40 cm közötti lapmérettel (pl. OPOCZNO Inwencja Grafit csempe, MAPEI Keraflex Light S1 C2TE S1 cementkötésű ragasztóhabarcs, szürke, Ultracolor Plus fugázó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (gres falburkolat lakások)
5	42-012- 1.1.1.2.1.1- 0313023	Fal-, pillér-, oszlopburkolat készítése beltérben, téglá, beton, vakolt alapfelületen, gres, köporcelán lappal, kötésben vagy hálósan, 3-5 mm vtg. ragasztóba rakva, 1-10 mm fugaszélességgel, 20x20 - 40x40 cm közötti lapmérettel (pl. OPOCZNO Inwencja Grafit csempe, MAPEI Keraflex Light S1 C2TE S1 cementkötésű ragasztóhabarcs, szürke, Ultracolor Plus fugázó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (gres falburkolat közös tér)
8	42-041-1.1.1- 0313903	Újonnan készült aljzat kiegyenlítése rugalmas burkolat alá, parketta és laminált padló úsztatott fektetéshez, (átlagos igénybevétel) szabványos cementesztrich és betonpadló felület előkészítése, 3 mm vastagságban (pl. MAPEI Ultraplan Eco 20 önterülő aljzatkiegyenlítő, szürke + MAPEI Primer G műgyanta bázisú, diszperziós alapozó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (műgyanta burkolat alatt)
9	42-041-2.1.1- 0313031	Újonnan készült aljzat kiegyenlítése ragasztott parketta, valamint rugalmas burkolat alá (nagy igénybevétel) szabványos cementesztrich és betonpadló felület előkészítése, 3 mm vastagságban (pl. MAPEI Ultraplan Eco önterülő aljzatkiegyenlítő, szürke + MAPEI Eco Prim Grip akrilgyanta-bázisú, szilikahomok tartalmú vizesdiszperziós alapozó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (PVC padló)

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.:
„80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés”
EKR000650852026**

Fa-és műanyagszerkezet elhelyezése:

44-001-1.1.1.1-0000020	Fa beltéri nyílászárók elhelyezése, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel, tömítéssel, szerelvényezve, finom beállítással, MDF tokkal, üreges faforgácsbetétes ajtólappal, HPL fóliával, PZ zárral, kétoldali fém kilinccsel, szerelvényekkel, kompletten Közöségi tér ajtó NM 75x210 cm (pl. WESTAG Getalit HPL fóliás ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászáró konsznáció NYB.KÖ-02 jelű)
44-001-1.1.1.1-0000030	Fa beltéri nyílászárók elhelyezése, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel, tömítéssel, szerelvényezve, finom beállítással, MDF tokkal, üreges faforgácsbetétes ajtólappal, HPL fóliával, WC zárral, kétoldali fém kilinccsel, szerelvényekkel, kompletten Közöségi tér mosdó ajtó NM 75x210 cm (pl. WESTAG Getalit HPL fóliás ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászáró konsznáció NYB.KÖ-03 jelű)
44-001-1.1.1.1-0000040	Fa beltéri nyílászárók elhelyezése, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel, tömítéssel, szerelvényezve, finom beállítással, MDF tokkal, üreges faforgácsbetétes ajtólappal, HPL fóliával, PZ zárral, kétoldali fém kilinccsel, 6 mm vtg edzett biztonsági üvegezéssel, szerelvényekkel, kompletten Közöségi tér üvegezett kétszárnyú ajtó NM 150x250 cm (pl. WESTAG Getalit HPL fóliás ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászáró konsznáció NYB.KÖ-04 jelű)
44-001-1.1.1.1-0000050	Fa beltéri nyílászárók elhelyezése, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel, tömítéssel, szerelvényezve, finom beállítással, MDF tokkal, üreges faforgácsbetétes ajtólappal, HPL fóliával, BB zárral, kétoldali fém kilinccsel, szerelvényekkel, kompletten Közöségi tér ajtó NM 75x210 cm (pl. WESTAG Getalit HPL fóliás ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászáró konsznáció NYB.KÖ-05 jelű)
44-001-1.1.1.1-0002010	Fa beltéri nyílászárók elhelyezése, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel, tömítéssel, szerelvényezve, finom beállítással, porszört acél tokkal, 30 perces tűzállóságú emelt hanggátlású ajtólappal, HPL fóliával, biztonság zárral, kétoldali fém kilinccsel, szerelvényekkel, kompletten EI 2 30 minősítéssel Tűzgátló lakásbejárati ajtó NM 100x210 cm (pl. WESTAG Getalit HPL fóliás ajtó 30 perc tűzállósággal, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászáró konsznáció NYB.L-01 jelű)
44-001-1.1.1.1-0002020	Fa beltéri nyílászárók elhelyezése, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel, tömítéssel, szerelvényezve, finom beállítással, porszört acél tokkal, 30 perces tűzállóságú emelt hanggátlású ajtólappal, HPL fóliával, biztonság zárral, kétoldali fém kilinccsel, szerelvényekkel, kompletten, EI 2 30 minősítéssel Tűzgátló lakásbejárati ajtó NM 100x210 cm (pl. WESTAG Getalit HPL fóliás ajtó 30 perc tűzállósággal, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászáró konsznáció NYB.L-02 jelű)
44-001-1.1.1.1-0002030	Fa beltéri nyílászárók elhelyezése, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel, tömítéssel, szerelvényezve, finom beállítással, MDF tokkal, üreges faforgácsbetétes ajtólappal, CPL fóliával, BB zárral, kétoldali fém kilinccsel, szerelvényekkel, kompletten Lakás háztartási helyiség ajtó NM 75x210 cm (pl. WESTAG Portalit CPL fóliás ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászáró konsznáció NYB.L-03 jelű)
44-001-1.1.1.1-0002040	Fa beltéri nyílászárók elhelyezése, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel, tömítéssel, szerelvényezve, finom beállítással, MDF tokkal, üreges faforgácsbetétes ajtólappal, CPL fóliával, WC zárral, kétoldali fém kilinccsel, szerelvényekkel, kompletten Lakás mosdó ajtó NM 75x210 cm (pl. WESTAG Portalit CPL fóliás ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászáró konsznáció NYB.L-04 jelű)
44-001-1.1.1.1-0002050	Fa beltéri nyílászárók elhelyezése, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel, tömítéssel, szerelvényezve, finom beállítással, MDF tokkal, üreges faforgácsbetétes ajtólappal, CPL fóliával, WC zárral, kétoldali fém kilinccsel, szerelvényekkel, kompletten Lakás mosdó ajtó NM 75x210 cm (pl. WESTAG Portalit CPL fóliás ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászáró konsznáció NYB.L-05 jelű)
44-001-1.1.1.1-0002060	Fa beltéri nyílászárók elhelyezése, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel, tömítéssel, szerelvényezve, finom beállítással, MDF tokkal, üreges faforgácsbetétes ajtólappal, CPL fóliával, BB zárral, kétoldali fém kilinccsel, szerelvényekkel, kompletten Lakás szoba ajtó NM 90x210 cm (pl. WESTAG Portalit CPL fóliás ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászáró konsznáció NYB.L-06 jelű)
44-001-1.1.1.1-0002070	Fa beltéri nyílászárók elhelyezése, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel, tömítéssel, szerelvényezve, finom beállítással, MDF tokkal, üreges faforgácsbetétes ajtólappal, CPL fóliával, szerelvényekkel, kompletten Lakás fal előtt futó tolóajtó NM 100x210 cm (pl. WESTAG Portalit CPL fóliás ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászáró konsznáció NYB.L-07 jelű)
44-001-1.1.1.1-0002080	Fa beltéri nyílászárók elhelyezése, előre kihagyott falnyílásba, utólagos elhelyezéssel, tömítéssel, szerelvényezve, finom beállítással, MDF tokkal, üreges faforgácsbetétes ajtólappal, CPL fóliával, szerelvényekkel, kompletten Lakás fal előtt futó tolóajtó NM 100x210 cm (pl. WESTAG Portalit CPL fóliás ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászáró konsznáció NYB.L-08 jelű)

Fém nyílászáró és épületlakatos munkák:

1	45-001-4.1.1.1-0000040	Komplett beltéri acél ajtók elhelyezése, hőhidas acél ajtó, egyszárnyú kivitelben, rendszerhez tartozó kétoldali kilinccsel, karos felső ajtócsukóval, zárral, automata küszöbvel, kiegészítőkkel, szerelvényekkel, porszórt felületképzéssel, tömítéssel, kompletten, Sa-C5 minősítéssel Füstgátló ajtó lakossági közös terekben, NM 1140x2130 mm (pl. HÖRMANN D65-1 OD ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászárókonszignáció NYB.K-04 jelű)
2	45-001-4.1.1.1-0000060	Komplett beltéri acél ajtók elhelyezése, hőhidas acél ajtó, egyszárnyú kivitelben, rendszerhez tartozó kétoldali kilinccsel, acél saroktokkal, papírrácsbetétes acél ajtólappal, PZ zárral, kiegészítőkkel, szerelvényekkel, porszórt felületképzéssel, tömítéssel, kompletten, Közönségforgalmi ajtó, NM 1500x2000 mm (pl. HÖRMANN ZK ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászárókonszignáció NYB.K-06 jelű)
3	45-001-4.1.1.1-0000070	Komplett beltéri acél ajtók elhelyezése, hőhidas acél ajtó, kétszárnyú kivitelben, rendszerhez tartozó kétoldali kilinccsel, acél saroktokkal, papírrácsbetétes acél ajtólappal, 6 mm vtg edzett biztonsági üvegezéssel, kiegészítőkkel, szerelvényekkel, porszórt felületképzéssel, tömítéssel, kompletten, Közönségforgalmi ajtó, NM 1600x2000 mm (pl. HÖRMANN ZK ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászárókonszignáció NYB.K-07 jelű)
4	45-001-4.1.1.1-0000090	Komplett beltéri acél ajtók elhelyezése, hőhidas acél ajtó, egyszárnyú kivitelben, rendszerhez tartozó kétoldali kilinccsel, karos felső ajtócsukóval, zárral, automata küszöbvel, RWA működéssel, kiegészítőkkel, szerelvényekkel, porszórt felületképzéssel, tömítéssel, kompletten, Sa-C5 minősítéssel Füstgátló ajtó lakossági közös terekben, NM 1140x2130 mm (pl. HÖRMANN D65-1 OD ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászárókonszignáció NYB.K-09 jelű)
5	45-001-4.1.1.1-0000100	Komplett beltéri acél ajtók elhelyezése, hőhidas acél ajtó, egyszárnyú kivitelben, rendszerhez tartozó kétoldali kilinccsel, karos felső ajtócsukóval, zárral, automata küszöbvel, RWA működéssel, kiegészítőkkel, szerelvényekkel, porszórt felületképzéssel, tömítéssel, kompletten, Sa-C5 minősítéssel Füstgátló ajtó lakossági közös terekben, NM 1140x2130 mm (pl. HÖRMANN D65-1 OD ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászárókonszignáció NYB.K-10 jelű)
6	45-001-4.1.1.1-0000110	Komplett beltéri acél ajtók elhelyezése, hőhidas acél ajtó, egyszárnyú kivitelben, rendszerhez tartozó kétoldali kilinccsel, acél saroktokkal, papírrácsbetétes acél ajtólappal, kiegészítőkkel, szerelvényekkel, porszórt felületképzéssel, tömítéssel, kompletten, Közönségforgalmi ajtó, NM 1140x2130 mm (pl. HÖRMANN ZK ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászárókonszignáció NYB.K-11 jelű)
7	45-001-4.1.1.1-0000120	Komplett beltéri acél ajtók elhelyezése, hőhidas acél ajtó, egyszárnyú kivitelben, rendszerhez tartozó kétoldali kilinccsel, acél saroktokkal, papírrácsbetétes acél ajtólappal, kiegészítőkkel, szerelvényekkel, porszórt felületképzéssel, tömítéssel, kompletten, Közönségforgalmi ajtó, NM 1140x2130 mm (pl. HÖRMANN ZK ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászárókonszignáció NYB.K-12 jelű)
8	45-001-4.1.1.1-0000130	Komplett beltéri acél ajtók elhelyezése, hőhidas acél ajtó, egyszárnyú kivitelben, rendszerhez tartozó kétoldali kilinccsel, acél saroktokkal, papírrácsbetétes acél ajtólappal, PZ zárral, kiegészítőkkel, szerelvényekkel, porszórt felületképzéssel, tömítéssel, kompletten, Lakossági tároló ajtó, NM 760x2130 mm (pl. HÖRMANN ZK ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászárókonszignáció NYB.K-13 jelű)
9	45-001-4.1.1.1-0000140	Komplett beltéri acél ajtók elhelyezése, hőhidas acél ajtó, egyszárnyú kivitelben, rendszerhez tartozó kétoldali kilinccsel, acél saroktokkal, papírrácsbetétes acél ajtólappal, PZ zárral, kiegészítőkkel, szerelvényekkel, porszórt felületképzéssel, tömítéssel, kompletten, Lakossági tároló ajtó, NM 760x2130 mm (pl. HÖRMANN ZK ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászárókonszignáció NYB.K-14 jelű)
10	45-001-4.1.1.1-0000170	Komplett beltéri acél ajtók elhelyezése, hőhidas acél ajtó, egyszárnyú kivitelben, rendszerhez tartozó kétoldali kilinccsel, acél saroktokkal, papírrácsbetétes acél ajtólappal, PZ zárral, kiegészítőkkel, szerelvényekkel, porszórt felületképzéssel, tömítéssel, kompletten, Közönségforgalmi ajtó, NM 760x2130 mm (pl. HÖRMANN ZK ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászárókonszignáció NYB.K-17 jelű)

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.:
„80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés”
EKR000650852026

11	45-001-4.1.1.1-0000180	Komplett beltéri acél ajtók elhelyezése, hőhidas acél ajtó, egyszárnyú kivitelben, rendszerhez tartozó kétoldali kilinccsel, acél saroktokkal, papírrácsbetétes acél ajtólappal, kiegészítőkkal, szerelvényekkel, porszórt felületképzéssel, tömítéssel, kompletten, Közforgalmi ajtó, NM 1140x2130 mm (pl. HÖRMANN ZK ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászárókonszignáció NYB.K-18 jelű)
12	45-001-4.1.1.1-0000190	Komplett beltéri acél ajtók elhelyezése, hőhidas acél ajtó, egyszárnyú kivitelben, rendszerhez tartozó kétoldali kilinccsel, acél saroktokkal, papírrácsbetétes acél ajtólappal, kiegészítőkkal, szerelvényekkel, porszórt felületképzéssel, tömítéssel, kompletten, Közforgalmi ajtó, NM 1140x2130 mm (pl. HÖRMANN ZK ajtó, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászárókonszignáció NYB.K-19 jelű)
52	45-003-20.2.2.1-0000150	Ipari redőnyrács szerelése, alumínium vezetősínnel, műanyag csúszóprofilal, alumínium redőnyráccsal, natur színre eloxálva, húzórugós impulzusos működtetéssel, RWA rendszer ejlére nyíló, szerelvényekkel, kiegészítőkkal, kompletten Nm 5000x2250 mm (pl. HÖRMANN TGT és HG-L redőnyrács, vagy azzal műszakilag egyenértékű) (Lásd Belső nyílászáró konszignáció NYB-K-15 jelű)

Elektromos költségvetés:

Elektromos energia-ellátás:

72	71-010-2.7-0143228	Felületre szerelt lámpatest elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, zárt, LED-es kivitelben L12 Lámpa NOWODVORSKI Eye Tone Mennyezeti lámpa TL-8925
73	71-010-2.7-0143235	Felületre szerelt lámpatest elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, zárt, LED-es kivitelben L1 lámpa Eglo 99223 Fueva 5 mennyezeti LED lámpa 16,5W 3000K 1800lm 21cm
74	71-010-4.5-0143109	Álmennyezeti lámpatest elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, burával vagy üveglappal lezárt, LED-es kivitelben L11 Lámpa Philips 50181/31/PN Enneper süllyesztett szpot lámpa 1xGU10 IP20
75	71-010-4.5-0143111	Álmennyezeti lámpatest elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre, burával vagy üveglappal lezárt, LED-es kivitelben L2 Lámpa Eglo 95874 Pineda süllyesztett LED spot 12W 1000lm
76	71-010-11.3.1-0115476	Falon kívüli, vízmentes kültéri lámpák elhelyezése, min. IP 54, izzólámpás kivitelben normál és halogén izzós L15 lámpa LEGRAND Koro hajólámpa kerek fehér E27,100W, IP55, normál izzós (Kat.szám:062425)
79	71-010-11.5-0630120	Falon kívüli, vízmentes kültéri lámpák elhelyezése, min. IP 54, LED-es kivitelben L5 Lámpa PILA (Philips) 34W 3400lm 4000K IP65 120cm szabadonsugárzó LED lámpatest
80	71-010-11.5-0630126	Falon kívüli, vízmentes kültéri lámpák elhelyezése, min. IP 54, LED-es kivitelben L4 Lámpa Philips Ledinaire WT060C LED56S/840 PSU L1500 46W 5600lm 4000K IK08, IP66
81	71-010-12.11.1.1.6-0114109	(Akkumulátoros vészvilágítás) Tartalék világítási lámpatestek elhelyezése, saját akkumulátoros, készenléti üzemi, falon kívüli vagy mennyezeti kivitelben, LED-es kivitelben ASM Security CL-313R tartalék világítási lámpatest, saját akkumulátoros, készenléti üzemi, mennyezetre szerelhető, LED: 3W, 120-240V AC-DC IP20, területvilágító, 1-3h, Ni-Mh, 25 mAh, Polycarbonate/White, UL, CE, Cikkszám: CL-313R SLAVE/CON/MB

Gépész költségvetés:

Vzellátás-esatornázás-csapadék:

15	ACO SPIN DN70 vízszintes
	Terasz összefolyó DN100 vízszintes kivezetéssel öntővas kerettel és rácsbetéttel (200x200), szükséges segédanyagokkal beépítve kompletten. Gyártmány: ACO
16	ACO PASSAVANT DN100 vízszintes
	Zöldtető/járható burkolt felület összefolyó DN100 függőleges kivezetéssel öntővas kerettel és rácsbetéttel (200x200), szükséges segédanyagokkal beépítve kompletten. Gyártmány: ACO
17	ACO PASSAVANT DN100 függőleges

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.:
„80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés”
EKR000650852026

	Zöldtető összefolyó DN100 vízszintes kivezetéssel öntötvas kerettel és rácsbetétrel (200x200). szükséges segédanyagokkal beépítve kompletten. Gyártmány: ACO
--	--

Központi fűtés-hűtés:

4	DN65
-	Hőszivattyús folyadékűtő, kültéri kivitelben, elhelyezése statikailag méretezett acél tartószerkezeten hóhatár felett gyári gumibakokkal. Gyári automatikával, hűtőközeggel feltöltve, vízdali rákötéssel, beépített primer körű szivattyúval, áramláskapcsolóval, biztonsági szerelvénnyel. Vízdali rákötésnél rezgésmentes csatlakozásokkal, szükséges segédanyagokkal, <u>gyári lágyindítóval</u> daruzással kompletten. Gyári beüzemeléssel kompletten, de elektromos bekötés nélkül. Gyártmány: Mitsubishi
15	TPE3 40-200
	Nedvestengelyű, elektronikusan szabályzott, frekvenciaváltós keringtető szivattyú és keverő modul készlet külön tételben szállítva helyszínen egybe építve, menetes vagy hollandis kötéskészlettel, elektromotorral összeépítve, fűtési csővezetékbe beépítve, elektromos bekötéssel, kompletten (230V/1ph/50Hz). Gyártmány: Grundfos
22	Lakás hűtési alközpont kialakítása az alábbi szerelvényekkel: - hűtés szekunder előre: elzáró golyóscsap, DN20 - hűtés szekunder vissza: elzáró golyóscsap, DN20 - hűtés primer vissza: töltő-ürítő golyóscsap, DN215 - hűtés primer vissza: IMI TBV 20 NF - passzadarab külön tételben kiírt hőmennyiségmérő számáram szükséges segédanyagokkal kompletten.

Tűzvédelmi légtechnika:

1	AXC 1000-10/16°-4/8 (F)-G	
	Minősített tűzálló (F400) hő és füstelvezető axiál ventilátorok gyárilag sorba kötve horganyzott acéllemezből az alábbi gyári alkatrészekkel: - szívó oldalon karimás csatlakozással (GFL1250) - szívó oldalon hőálló rezgésmentes csatlakozással (EVH1250) - nyomó oldalon gyári esővédő kifúvó idommal és védőráccsal (ABS1250) - gyári horizontális beépítő kerettel (MFA1250 - 3 db) - rezgésállapítói acélrugó készlettel (FSD7 - 6 db) - nyomó oldalon automata csappantyúval (LRK1250). Statikailag méretezett konzolszerkezeten rögzítve, szükséges segédanyagokkal, elektromos bekötés frekvenciaváltón keresztül (automatika szállítási terjedeleme) 400V/3ph/50Hz. Névleges légszállítás: -66.000 m3/h Gyártmány: Systemair	
3	AXC 500-6/14°-2(F)-P	V-HFE.B
	Minősített tűzálló (F400) hő és füstelvezetés légpótló ventilátor horganyzott acéllemezből az alábbi gyári alkatrészekkel: - szívó, nyomó oldalon karimás csatlakozással (GFL630 - 2 db) - szívó, nyomó oldalon hőálló rezgésmentes csatlakozással (EVH 630/MUB - 2 db) - nyomó oldalon automata csappantyúval (LRK 630). Statikailag méretezett konzolszerkezeten fűdésműről függesztve rögzítve, szükséges segédanyagokkal, elektromos bekötés direktben 400V/3ph/50Hz. Névleges légszállítás: +7.000 m3/h Gyártmány: Systemair	
4	MUB/F 062 630D4	V-LP.B
	Túlnyomásos lépcsőház és előtér légpótló axiál ventilátor horganyzott acéllemezből az alábbi gyári alkatrészekkel:- szívó oldalon karimás csatlakozással (GFL900)- szívó oldalon hőálló rezgésmentes csatlakozással (EV900)- nyomó oldalon védőráccsal (SG-20 AXC900)- gyári horizontális beépítő kerettel (MFA900 - 1 pár)- rezgésállapítói acélrugó készlettel (FSD4 - 4 db).Statikailag méretezett konzolszerkezeten rögzítve, szükséges segédanyagokkal, elektromos bekötés frekvenciaváltón keresztül (automatika szállítási terjedeleme) 400V/3ph/50Hz.Névleges légszállítás: +38.000 m3/hGyártmány: Systemair	
5	AXC 900-10/21°-4-P	V-TL.H.A

**EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.:
„80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés”
EKR000650852026**

	Túlnyomásos lépcsőház és előtér légpótló axiál ventilátorok sorba kötve horganyzott acéllemezből az alábbi gyári alkatrészekkel: - szívó, nyomó oldalon karimás csatlakozással (GFL1000 - 2 db) - szívó, nyomó oldalon rezgésmentes csatlakozással (EV1000 - 2 db) - gyári horizontális beépítő kerettel (MFA1000 - 3 db) - rezgécscillapító acélrugó készlettel (FSD6 - 6 db) - nyomó oldalon automata csappantyúval (LRK 1000). Statikailag méretezett konzolszerkezeten födémről függesztve rögzítve, szükséges segédanyagokkal, elektromos bekötés frekvenciaváltón keresztül (automatika szállítási terjedelem) 400V/3ph/50Hz. Névleges légszállítás: +55.000 m3/h Gyártmány: Systemair	
6	AXC 1000-10/21°-4-G-P	V-TLH.B
	Hangeszcillapított EC csőventilátor földszint liftelőter tűz eseti légpótlására rezgésmentes megfogásokkal, légoldali rákötéssel. Szükséges segédanyagokkal kompletten, elektromos bekötés direktben 230V/1ph/50Hz. Névleges légszállítás: +200 m3/h Gyártmány: Systemair	

Az ajánlati ár alátámasztásul Ajánlatkérő – a Kbt. 72. § (2) bekezdés szerint - figyelembe veheti az olyan objektív alapú indokolást, amely különösen:

- a gyártási folyamat, az építési beruházás vagy a szolgáltatásnyújtás módszerének gazdaságosságára,
- a választott műszaki megoldásra,
- a teljesítésnek az ajánlattevő számára kivételesen előnyös körülményeire,
- az ajánlattevő által ajánlott áru, építési beruházás vagy szolgáltatás eredetiségére,
- a 73. § (1) bekezdés g) pontja szerinti környezetvédelmi, szociális és munkajogi követelményeknek való megfelelésre, vagy
- az ajánlattevőnek állami támogatások megszerzésére való lehetőségére vonatkozik.

BÍRÁLOBIZOTTSÁGI JEGYZŐKÖNYV IV.

az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt., mint Ajánlatkérő által indított „80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés” tárgyú eljárásban

A bírálóbizottsági ülés helye:	1071 Budapest, Damjanich utca 12.
A bírálóbizottsági ülés időpontja:	2026.08.10. 14:00 órai kezdettel
A bírálóbizottsági ülés tárgya:	Beérkezett ajánlatok értékelése és bírálata

Résztvevők:

Bírálobizottság tag:	Szakértelem:
Gaszler Gabriella	közbeszerzés tárgya szerinti szakmai
Lóka Attila	közbeszerzés tárgya szerinti szakmai
Zsoldis József	pénzügyi
dr. Rudolf Róbert Márton	közbeszerzési és jogi

A bírálóbizottság ülésének megkezdése előtt a tagok egyhangúlag dr. Rudolf Róbert Mártont választják meg az ülés levezető elnökének.

I. Dr. Rudolf Róbert Márton megnyitja a Bírálóbizottság ülését és ismerteti az eddig történt eljárási cselekményeket:

- Ajánlatkérő 2026.04.20. napján - EKR000650852026 azonosítószám alatt – a Kbt. 81. § (1) bekezdés szerinti (uniós eljárásrendben), hirdetménnyel induló nyílt közbeszerzési eljárást indított. A hirdetmény iktatószáma: OJ S 77/2026 21/04/2026
- A felhívás vagy a közbeszerzési dokumentumok módosítására négy alkalommal került sor.
- Az eljárásban kiegészítő tájékoztatás nyújtására öt alkalommal került sor.
- Ajánlatok benyújtásának határideje: 2026.06.24. 15:00
- Az ajánlatok bontása: 2026.06.24. 16:00
- Számítási hiba javítására felhívás: 2026.07.06. napján, 2026.07.10 14:00 órai határidővel.
- Ajánlatkérő 2026.07.20. napján hiánypótlási felhívást és a Kbt. 69. § (4) bek. szerinti igazolások bekérését küldte meg az Építő-és épületkarbantartó Zrt. részére.
- Ajánlatkérő 2026.07.31. napján a Kbt. 72. § szerinti árandokolás kérés küldött az Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevő részére. Ajánlatkérő az árandokolás kérést – ajánlattevő pontosítás iránti kérdéseire tekintettel - 2026.08.03. napján pontosította és a határidő – a pontosításra tekintettel – 2026.08.10. 14:00 órára hosszabbította meg.

II. Az előzmények ismertetését követően dr. Rudolf Róbert Márton ismerteti a bírálóbizottság ülés tárgyát:

Az ülés tárgya Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevő árandokolásának vizsgálata:

Ajánlattevő árandokolását határidőben, 2026.08.08. napján benyújtotta, melyet az alábbi képernyőkép igazol:

Eljárási cselekmény típusa	Státusz	Indítás dátuma	Indító szervezet	Indító felhasználó	Lezárás dátuma	Műveletek
Aránytalanul alacsony ár és egyéb aránytalan vállalás esetében indokolás benyújtása	Kiküldve	2026.08.08 12:31	Építő-és épületkarbantartó Zártkörűen Működő Részvénytársaság	epkarzrt	2026.08.08 12:44	Megtekintés
Összesen: 1 sor (1 / 1)						

Az üzleti titokká minősítés vizsgálata:

Ajánlattevő az árandokolást és annak mellékleteit részben üzleti titokká minősítette, az üzleti titkot tartalmazó dokumentumokat az EKR-ben elkülönítetten nyújtotta be, továbbá a Kbt. 44. §-ának megfelelő indokolást csatolt.

Ajánlatkérő megvizsgálta az üzleti titokká minősítés terjedelmét és annak indokolását. Megállapította, hogy Ajánlattevő nem általánosságban hivatkozott gazdasági vagy piaci érdekeinek sérelmére, hanem az üzleti titokkal érintett adatkategóriákat egyedileg meghatározta, és azok tekintetében részletesen bemutatta a nyilvánosságra kerüléssel járó konkrét gazdasági sérelmet.

Ajánlattevő az üzleti titokká minősítés indokait különösen az alkalmazott rezsiorádij és annak költségelemei, az anyag- és díjtételek, a beszállítói ajánlatokban foglalt egyedi kereskedelmi és szerzési feltételek, a személyi jellegű ráfordítások, az önköltség, a tartalék és az elvart nyereség, valamint a főkönyvi kivonatokban szereplő részletes számveteli és gazdálkodási adatok tekintetében ismertette. Bemutatta továbbá, hogy ezen adatok nyilvánosságra kerülése lehetővé tenné költség szerkezetének, ár képzési gyakorlatának, szerzési feltételeinek, erőforrás-felhasználásának és üzleti stratégiájának megismerését, amelyet versenytársai későbbi közbeszerzési és egyéb piaci eljárásokban felhasználhatnának, ezáltal Ajánlattevő gazdasági és piaci érdekei konkrét sérelmet szenvednének.

Ajánlatkérő megállapította továbbá, hogy az üzleti titokká minősített adatok részletes számvetési alapadatok, költségelemek, árazási részinformációk, egyedi szerzési feltételek és számveteli adatok, amelyek üzleti titokká minősítését a Kbt. 44. §-a nem zárja ki. Az üzleti titokká minősítés nem terjed ki olyan adatra, amelynek nyilvánosságát vagy üzleti titokká minősítésének tilalmát a Kbt. kifejezetten előírja.

Mindezek alapján Ajánlatkérő megállapította, hogy Ajánlattevő az üzleti titokká minősítéshez a Kbt. 44. §-ának megfelelő, konkrét, az érintett adatokhoz közvetlenül kapcsolódó és a valószínűsíthető gazdasági sérelmet megfelelően bemutató indokolást nyújtott be. Ajánlatkérő ezért az árandokolás és mellékletei érintett részeinek üzleti titokká minősítését jogszerűnek és megalapozottnak ítélte.

Az árandokolás vizsgálata:

- „1. Kérjük t. Ajánlattevőt mutassa be, hogy:
- mekkora önköltséggel számolt ajánlati ára meghatározásakor;
 - mekkora nyereséggel számolt ajánlati ára meghatározásakor;
 - számolt-e tartalékkal, amennyiben igen, mekkora összegben.”

Ajánlattevő árandokolásának 30. oldalán fentiekre teljes körű választ adott:

Anyag önköltsége: 2 220 227 523 Ft

Díj önköltsége: 1 415 712 415 Ft

Összes önköltség: 3 635 939 938 Ft

Anyagokon számított nyereség: tételenként 2–3%

Díjon számított nyereség: 3,26%

Tartalék: 33 300 967 Ft

A 30. oldalon szereplő összefoglaló számok mögött az árandokolásban kifejtésre került a munkaóra-, létszám-, bérköltség-, rezsiorádij- és anyagár-kalkuláció is. Ez a Kbt. 72. § szerinti árandokolás lényegének megfelel: ajánlattevő nem pusztá kijelentéseket tett, hanem olyan adatokat és kalkulációt adott, amelyek alapján az ajánlatkérő a megalapozottságot ténylegesen mérlegelheti.

- 2. Kérjük ismertesse t. Ajánlattevő, hogy mekkora összegű rezsiorádijjal számolt ajánlati ára meghatározásakor!

Kérjük, hogy t. Ajánlattevő rezsioradíját költségnemei és azok értékei szerint is ismertesse az ajánlott építőipari rezsioradíj mértékéről szóló 4/2026. (VII. 10.) KBM rendelet 1. sz. melléklete szerinti tartalommal!

Ajánlattevő az ajánlati ár meghatározása során alkalmazott rezsioradíj összegét nettó 5.696 Ft/óra összegben határozta meg, és azt az ajánlott építőipari rezsioradíj mértékéről szóló 4/2026. (VII. 10.) KBM rendelet 1. melléklete szerinti költségnemek és azok értékei alapján részletesen levezette. Ajánlattevő a kalkuláció alátámasztásaként bemutatta saját fizikai dolgozói állományának létszámát és összetételét, a szakmunkások és segédmunkások átlagbérét, a tényleges bér- és kapcsolódó költségadatait, a produktív munkaórák számítását, valamint az egyes rezsioradíj-elemek értékét. Ismertette továbbá, hogy a szerződés teljesítéséhez 223.242 fizikai munkaóra szükséges, amelyre az alkalmazott rezsioradíj alapján 1.271.586.432 Ft költség jut, továbbá a kalkuláció 3,26% adózás előtti eredményt, valamint 33.300.967 Ft összegű tartalékot is tartalmaz.

Az alkalmazott nettó 5.696 Ft/óra összegű rezsioradíj ugyan alacsonyabb a 4/2026. (VII. 10.) KBM rendelet szerinti nettó 7.830 Ft/óra ajánlott építőipari rezsioradíjnál, azonban Ajánlattevő saját, tényleges vállalati költségadatai alapján részletesen és ellenőrizhető módon alátámasztotta az eltérés indokát. A benyújtott kalkuláció alapján az alkalmazott rezsioradíj fedezetet biztosít a teljesítéshez szükséges valamennyi bemutatott költségre, a munkabérekre és azok közterheire, továbbá nyereséget és tartalékot is tartalmaz. Mindezekre tekintettel Ajánlattevő az ajánlati ár meghatározása során alkalmazott rezsioradíj összegére, összetételére és gazdasági megalapozottságára vonatkozó ajánlatkérői kérdést teljes körűen, részletesen és megfelelően alátámasztva megválaszolta; az indokolás e körben elfogadható.

- 3. Kérjük t. Ajánlattevőt, hogy az alábbi költségvetési tételekre adott – aránytalanul alacsonynak látszó - ajánlati ára megalapozottságát támassza alá (tekintettel arra, hogy ajánlattevő költségvetései üzleti titok minősítésűek, Ajánlatkérő kizárólag a vonatkozó költségvetési sort ismerteti, ajánlati ár nélkül):

Ajánlattevő az ajánlatkérő által megjelölt konkrét költségvetési tételek azonosítása és bemutatása céljából benyújtotta az építészeti, elektromos és gépészeti költségvetések vonatkozó részeit tartalmazó táblázatokat. Ajánlatkérő az árindokolás részeként benyújtott táblázatokban szereplő adatokat összevetette Ajánlattevő eredeti ajánlati költségvetéseivel. Az ellenőrzés alapján az árindokolással érintett valamennyi, összesen 58 költségvetési tétel anyag- és díjegységára forintba pontosan megegyezik az eredeti ajánlatban szereplő egységárral; eltérés egyetlen vizsgált tétel esetében sem volt megállapítható. A benyújtott táblázatok ennek megfelelően az árindokolással érintett tételek pontos azonosítását és az eredeti ajánlati egységárak változatlan bemutatását szolgálják.

Ajánlattevő az ajánlatkérő által az árindokolás-kérés 3. pontjában megjelölt konkrét költségvetési tételek anyagárainak alátámasztására összesen 11 beszállítói ajánlatot nyújtott be. A dokumentumok az All Light Kft., a CLH Hűtés- és Klimatechnikai Kft., az ACO, a Baunit, a Hörmann, a Mapei, a Wienerberger/Porotherm, a Xella, valamint a Lambda Systeme Kft. ajánlatait tartalmazzák.

Ajánlatkérő megvizsgálta a beszállítói ajánlatok tartalmát, és megállapította, hogy azok összességükben lefedik az árindokolás-kérés 3. pontjában megjelölt valamennyi költségvetési tétel anyagoldalát. A Wienerberger/Porotherm és a Xella ajánlatai a falazási tételekhez, a Baunit ajánlata a vakolási tételekhez, a Lambda Systeme Kft. és a Mapei ajánlatai a burkolási és aljzatkiegyenlítési tételekhez, a Lambda Systeme Kft. ajánlata a fa beltéri nyílászárókhoz, a Hörmann ajánlatai az acélajtókhoz és az ipari redőnyrácsokhoz, az All Light Kft. ajánlata az elektromos világítótestekhez, az ACO ajánlata az összefolyókhoz, a CLH Hűtés- és Klimatechnikai Kft. ajánlata pedig a központi fűtés-hűtési és tűzvédelmi légtechnikai berendezésekhez kapcsolódik.

A beszállítói ajánlatok alapján az árindokolással érintett 39 építészeti, 8 elektromos és 11 gépészeti, összesen 58 költségvetési tétel mindegyikéhez azonosítható megfelelő anyagár-alátámasztás. A dokumentumokban szereplő termékek, típusok, műszaki tartalmak és mennyiségek hozzárendelhetők az egyes vizsgált költségvetési sorokhoz. Az ajánlatok többsége kifejezetten az ÉPKAR Zrt., illetve a Verseny utca 22–24.

szám alatti, 80 lakásos önkormányzati bérház beruházására készült, és konkrét nettó egységárakat, mennyiségeket, valamint terméknevezéseket tartalmaz.

Ajánlatkérő a beszállítói ajánlatokban szereplő nettó beszerzési árakat összevetette Ajánlattevő eredeti ajánlati költségvetéseiben szereplő anyagegységárakkal. Az ellenőrzés alapján a beszállítói árak alacsonyabbak Ajánlattevő ajánlati anyagegységárainál. A kettő közötti különbség összhangban áll Ajánlattevő azon nyilatkozatával, amely szerint az ajánlati anyagegységárak a beszállítói árakon felül 2,4% szállítási költséget, 1–3% anyagigazgatási költséget, valamint 2–3% nyereséget tartalmaznak. A szűrőpróbaszerűen ellenőrzött tételeknél az eredeti ajánlati anyagegységárak a beszállítói ajánlatokban szereplő árakból a bemutatott kalkulációs elvek alkalmazásával számszakilag is levezethetők.

Mindezek alapján Ajánlatkérő megállapította, hogy Ajánlattevő az árindokolás-kérés 3. pontjában megjelölt költségvetési tételek anyagárait teljeskörűen, projektspecifikus, tételes és ellenőrizhető beszállítói ajánlatokkal alátámasztotta. A benyújtott dokumentumok a vizsgált tételek anyagoldali megalapozottságának igazolására megfelelőek és elfogadhatók.

A vizsgált költségvetési tételek díjoldali megalapozottságát Ajánlattevőnek az árindokolás 2. pontja körében bemutatott részletes rezsióradíj-kalkulációja, a teljesítéshez szükséges fizikai munkaórákra vonatkozó számítása, a rendelkezésére álló saját fizikai dolgozói létszám és annak összetétele, továbbá a költségvetési táblázatokban elkülönítetten feltüntetett díjegységárak együttesen támasztják alá. A bemutatott adatok alapján a díjegységárak fedezetet biztosítanak a teljesítéshez szükséges munkavégzés költségeire, és összhangban állnak Ajánlattevő nettó 5.696 Ft/óra összegű, részletesen alátámasztott rezsióradíjával. Ajánlatkérő ezért a 3. pontban vizsgált költségvetési tételek díjoldali megalapozottságát is megfelelően igazoltnak és elfogadhatónak ítélte.

Ajánlattevő az árindokolás mellékleteként benyújtotta továbbá a rezsióradíj számítása során figyelembe vett, tényleges vállalati költségadatokat alátámasztását szolgáló, jellemzően a 2025. évre vonatkozó főkönyvi kivonatokat és könyvelési kartonokat. A benyújtott dokumentumok többek között az irodaszer-, gépjárműbérleti, szerszámhasználati, parkolási, telefon-, posta-, munkavédelmi, minőségbiztosítási, munkaegészségügyi, bank-, közüzemi és egyéb működési költségekre vonatkozó számviteli adatokat tartalmazzák.

ÖSSZEGEZVE: Ajánlatkérő az árindokolást és annak valamennyi mellékletét összességében értékelte. Megállapította, hogy Ajánlattevő az ajánlati ár kialakításának módszerét, az önköltség, a nyereség és a tartalék összegét, az alkalmazott rezsióradíj összetételét és gazdasági megalapozottságát, valamint az árindokolással érintett konkrét költségvetési tételek anyag- és díjoldalát részletes, egymással összhangban álló és ellenőrizhető adatokkal, kalkulációkkal, beszállítói ajánlatokkal és számviteli dokumentumokkal támasztotta alá.

A benyújtott indokolás alapján az ajánlati ár fedezetet biztosít a szerződés teljesítésével összefüggő költségekre, továbbá nyereséget és tartalékot is tartalmaz. Ajánlatkérő nem azonosított olyan ellentmondást, számítási hibát vagy alá nem támasztott költségelemet, amely az ajánlati ár gazdasági megalapozottságát vagy a szerződés ajánlati áron történő teljesíthetőségét kétséggé tenné.

Mindezekre tekintettel Ajánlatkérő megállapította, hogy Ajánlattevő a Kbt. 72. §-a alapján kért árindokolást teljeskörűen és megfelelően teljesítette, az indokolásban foglalt adatok objektívek, gazdaságilag észszerűek és a szerződés teljesíthetőségét megfelelően alátámasztják. Ajánlatkérő ezért az árindokolást elfogadta, és Ajánlattevő ajánlatát az ajánlati ár aránytalanul alacsony volta miatt nem minősítette érvénytelennek.

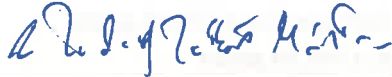
III. Javaslat az eljárás eredményére:

A bírálóbizottság a csatolt melléklet szerinti döntéssel javasolja a közbeszerzési eljárást eredményesen lezárni és az Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevőt az eljárás nyertesének kihirdetni.

Alulírottak kijelentjük továbbá, hogy a tárgyi eljárással összefüggésben nem áll fenn velünk szemben a Kbt. 25. §-ában meghatározott összeférhetetlenség. Továbbá ezúton nyilatkozunk arról, hogy az eljárás során tudomásunkra jutott adatokat, továbbá a Kbt. 44. §-ában és az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvényben meghatározott üzleti titkot megőrizzük.

Melléklet: eljárást lezáró döntéstervezet

Budapest, 2026. 08. 10.

Bírálóbizottság tag:	Aláírás:
Gaszler Gabriella	
Lóka Attila	
Zsoldis József	
dr. Rudolf Róbert Márton	

DÖNTÉS ELJÁRÁS EREDMÉNYÉRŐL

Alulírott **Dr. Halmai Gyula**, mint az **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.** vezérigazgatója a „80 lakásos önkormányzati bérház generálkivitelezés” tárgyú, **EKR000650852026** azonosítójú közbeszerzési eljárásban az alábbi, eljárást lezáró döntést hozom:

➤ A Közbeszerzési Dokumentumban rögzített értékelési módszerrel kiszámolt értékelési sorrend az Ajánlatkérő közbenső döntésével az alábbiak szerint került megállapításra:

1. Építő-és épületkarbantartó Zrt. (1000 pont)
2. Urban Estate Ingatlanfejlesztő és Építőipari Zrt. (876,90 pont)
3. LATEREX Építő Zrt. (863,79 pont)
4. EB HUNGARY INVEST Kft. (863,72 pont)
5. KÉSZ Építő és Szerelő Zrt. (832,93 pont)
6. Unitrust Tanácsadó, Szolgáltató és Kereskedelmi Zrt. (831,48 pont)
7. Modinvest Építőipari-Beruházó-és Kereskedelmi Kft. (819,17 pont)
8. BUILD IT Mérnökiroda Zrt. (810,77 pont)
9. VIV Villanyszerelőipari Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Zrt. (800,66 pont)
10. NEO Property Services Zrt. (759,14 pont)
11. VivaPalazzo Zrt. (744,39 pont)

Az eljárást megindító felhívásban előírásra került, hogy „Ajánlatkérő alkalmazza a Kbt. 81. § (4) - (5) bekezdését”, azaz Ajánlatkérő a bírálatot az ajánlatok értékelését követően végzi el, az értékelési sorrendben legkedvezőbb ajánlattevő tekintetében. A bírálatot Ajánlatkérő az Építő-és épületkarbantartó Zrt. vonatkozásában végezte el, így **a Kbt. 81. § (4) - (5) bekezdésére tekintettel el nem bírált ajánlattevők:**

- Urban Estate Ingatlanfejlesztő és Építőipari Zrt.;
- LATEREX Építő Zrt.;
- EB HUNGARY INVEST Kft.;
- KÉSZ Építő és Szerelő Zrt.;
- Unitrust Tanácsadó, Szolgáltató és Kereskedelmi Zrt.;
- Modinvest Építőipari-Beruházó-és Kereskedelmi Kft.;
- BUILD IT Mérnökiroda Zrt.;
- VIV Villanyszerelőipari Tervező, Kivitelező és Szolgáltató Zrt.;
- NEO Property Services Zrt.;
- VivaPalazzo Zrt.

➤ **Az Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevő ajánlata érvényes.**

INDOKOLÁS: Ajánlattevő a felhívásban előírt kizáró okok hatálya alatt nem áll, mind pénzügyi-gazdasági, mind műszaki-szakmai alkalmasságát – a felhívásban előírtak szerint – megfelelően igazolta, valamint benyújtott ajánlata tartalmaz minden, a felhívásban és a közbeszerzési dokumentumban előírt nyilatkozatot/dokumentumot. Ajánlatkérő – a Kbt. 72. § szerinti árindokolás kérés során - továbbá megállapította, hogy ajánlattevő ajánlati ára NEM aránytalanul alacsony, ajánlattevő indokolásában a szerződés ajánlati áron történő teljesíthetőségét alátámasztotta.

➤ **A közbeszerzési eljárás nyertese az Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevő, tekintettel arra, hogy ajánlattevő ajánlata érvényes és ajánlattevő nyújtotta be az előírt értékelési szempontokra tekintettel legjobb (legmagasabb pontszámú) ajánlatot.**

Az Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevő ajánlati ára (nettó 3.774.999.500, - Ft.) a bontási jegyzőkönyvben rögzített fedezetre (nettó 4.342.127.299, - Ft.) tekintettel is megfelelő.

- A közbeszerzési eljárás eredményes.
- A közbeszerzési eljárás eredményeképpen megkötendő kivitelezési szerződést az Építő-és épületkarbantartó Zrt. ajánlattevővel rendelem megkötni.

Felkérem a közbeszerzési eljárás felelős akkreditált közbeszerzési szaktanácsadóját a fenti tartalmú összegezés elkészítésére és megküldésére.

Nyilatkozom, hogy az eljárással összefüggésben nem áll fenn velem szemben a Kbt. 25. §-ában meghatározott összeférhetetlenség. Továbbá ezúton nyilatkozom arról, hogy az eljárás során tudomásomra jutott adatokat, továbbá a Kbt. 44. §-ában és az üzleti titok védelméről szóló 2018. évi LIV. törvényben meghatározott üzleti titkot megőrzöm.

Budapest, 2026. augusztus 12.



Dr. Halmai Gyula
vezérigazgató
EVIN Erzsébetvárosi
Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.

