

ÁRAK & AJÁNLATKÉRÉS

Miért lehet a legolcsóbb árajánlat a legdrágább?

Megjelent: 2026. 09. 02. · Letöltve: 2026. 09. 16. · 11 perc olvasás · karczagigeneral.hu/blog/arajanlat-osszehasonlitas-mit-nezzzen-meg



Az a bizonyos két papír az asztalon

Ismerős a helyzet: bekéri az ajánlatot két-három kivitelezőtől. Az egyik 1 850 000 forint. A másik 1 390 000. Ugyanarra a munkára. Az ember erre logikusan azt mondja: minek fizetnék 460 ezerrel többet ugyanazért?

Csak hogy nem ugyanazért. Ez a cikk arról szól, hogy **miért nem**, és hogy ezt hogyan tudja Ön is öt perc alatt kiszűrni, mérnöki végzettség nélkül.

Előre bocsátom: nem azt fogom írni, hogy a drágább ajánlat mindig jobb. Nem mindig jobb. Van, aki egyszerűen sokat kér, mert tele van munkával, vagy mert messziről járna ki. **De ha egy ajánlat jelentősen olcsóbb, annak mindig van oka. Csak az a kérdés, hogy megmondja-e Önnek valaki, mi az.**

Miért lehet olcsóbb egy ajánlat? Öt ok

Nézzük őszintén. Öt tipikus oka van annak, hogy valaki alámegy a piaci árak:

1. **Nincs munkája.** Ez a legjobb eset. Egy jó szakember is bekerülhet holtszezonba, és ilyenkor lejjebb megy az árral, hogy ne álljanak a gépek. A műszaki tartalom marad.
2. **Közel lakik, kisebb a rezsije.** Nincs napi 60 km oda-vissza, nincs bérelt gép. Ez is valós, tisztességes árelőny.
3. **Kevesebbet számol magának.** Kezdő, vagy éppen referenciát akar. Vállalható kockázat – ha látott már tőle kész munkát.
4. **Kevesebb munkát tervez bele.** Ugyanaz a felület, de vékonyabb réteg, kevesebb tömörítés, kihagyott munkafázis. **Ez már a baj kezdete.**
5. **Gyengébb anyagot épít be.** Kisebb szilárdságú beton, vékonyabb vasháló, olcsóbb szegélykő, silányabb bevonat. **Ez pedig már nem árelőny, hanem halasztott kiadás.**

Az első három rendben van. A negyedik és az ötödik az, amitől 2-5 év múlva újra elő fogja venni a telefont – csak akkor már drágábban, mert a rossz munkát előbb el kell bontani.

A különbség pedig ránézésre nem látszik. Egy frissen leterített beton egyformán szép, akár C16/20, akár C25/30 van benne. Egy leterített térkő egyformán mutat, akár 5 cm-es tömörített zúzalék van alatta, akár 12 cm laza homok. Az anyag- és technológiakülönbség kizárólag az árajánlat papírján és az idő múlásán látszik.

Hol szokták „levenni” a különbözetet? Négy terület, konkrétan

1. Betonozás, aljzat, kocsibeálló



Saját munkánkról: tömörített ágyazat a zsaluk között, betonozás előtt – a kész felületen ebből semmi nem látszik.

Itt csúszik el a legtöbb pénz, mert a beton alatt és a betonban minden el van takarva. (Mi ezt [lemezalap öntésnél](#) pontosan ezért írjuk le tételelesen.)

Amin spórolni szoktak:

- **A beton szilárdsági osztályán.** Egy udvari kocsibeállóhoz és a rá parkoló autók terheléséhez C20/25 az értelmes minimum, fagy- és sózásterhelt felületnél inkább a fagyállósági (XF) követelmény felé kell mozdulni. Ha valaki C12/15 vagy C16/20 betonnal számol egy kocsibeállóhoz, az köbméterenként több ezer forintot spórol – de a felület pár fagyási-olvadási ciklus után elkezd porladni és lepattogzani.
- **A zúzottkő ágyazaton.** A tömörített kavics/zúzottkő ágyazat nem díszítés, hanem az, ami a víznek utat ad és megakadályozza, hogy a lemez alatt a talaj megsüllyedjen. 15–20 cm rétegenként (10–15 cm-es rétegekben) tömörítve az elvárható. Ha 5 cm laza kavicsot terítenek el vibrálás nélkül, azt Ön a szerződéskötéskor nem látja, két tél után viszont igen: repedés, süllyedés.
- **A vasalás vastagságán és a helyén.** Egy kocsibeállóban a hegesztett háló (jellemzően Ø5–6 mm-es, 15×15 vagy 10×10 cm-es osztás) nem elhagyható és nem cserélhető le csak úgy egy vékonyabbra. És – ez a legfontosabb – **a hálónak nem a földön kell feküdnie.** Ha nincs alatta távtartó, a vasháló a lemez alján fekszik a földben, ott gyakorlatilag semmit nem dolgozik, viszont rozsdásodni fog. Ez az a spórolás, ami nulla forintba kerül a kivitelezőnek, mégis megcsinálják.
- **A dilatáción.** A betonlemez tálákra kell osztani (tájékoztató jelleggel 4–6 méterenként, vagy nagyjából 20–25 m²-enként), és a vágást az öntést követő 1–2 napon belül el kell végezni, a lemezvastagság negyed-harmad mélységéig. Ha ez kimarad, a beton **akkor is meg fog repedni** – csak nem ott, ahol Ön szeretné, hanem összevissza.
- **A lejtésen.** Minimum 1–2% lejtés kell az épülettől elfelé. Ha nincs, a víz a fal mellett áll meg. Ez nem anyagköltség, hanem odafigyelés – és pont ezért hagyják ki.

KÉRDEZD MEG

Milyen szilárdsági osztályú beton? Hány centi tömörített ágyazat, milyen frakcióban? Milyen vasháló, és mivel emelik meg? Hol lesznek a dilatációs vágások? Mennyi a lejtés és merre?

2. Térkövezés





Saját munkánkról: kész, tömörített ágyazat a szegélyben. Nem homok – ez tartja meg a burkolatot.

Ez az a munka, ami újkorában mindig szép. A minőség két-három év múlva derül ki, az első nagy esők és az első fagy után. (A saját [térkövezési munkáinknál](#) a rétegrend le van írva az ajánlatban.)

Amin spórolni szoktak:

- **A térkő vastagságán.** 6 cm gyalogos- és személyautó-terhelésre, 8 cm ott, ahol teherautó vagy rendszeres nehéz forgalom jár. Ha valaki 4–5 cm-es követ tesz oda, ahol az autó áll, az a kő idővel el fog törni – nem a lerakás lesz rossz, hanem a kő kevés.
- **Az ágyazaton.** A térkő alá 3–5 cm ágyazó zúzalék (jellemzően 2/5 vagy 4/8 frakció) való, alatta a tömörített teherhordó réteg. Nem 10 cm homok. A vastag homokágy azért csábító, mert vele gyorsan „ki lehet síkba hozni” a felületet – aztán az a homok az első évben elmosódik és a kő hullámozni kezd.
- **A geotextílián.** Néhány száz forint négyzetméterenként, és megakadályozza, hogy a talaj és a zúzalék összekeveredjen. Kihagyni pár tízezer forint spórolás egy udvaron – és 5 év alatt megsüllyedt felület.
- **A szegélyen.** A térkő oldalirányban is meg akar mozdulni. A szegélykövet betongerendába kell ágyazni, hátsó megtámasztással. Ha csak beleszúrják a földbe, vagy egyáltalán nincs szegély, a szélső sorok pár év alatt szétnyílnak, és onnantól az egész felület indul.

KÉRDEZD MEG

Hány cm a kő? Hány cm és milyen frakciójú ágyazat? Van geotextília? A szegély betonba kerül, hátsó megtámasztással?

3. Kerítésépítés



Saját munkánkról: oszlopgödör fúrása. A gödör mélységét a kész kerítésen soha nem látni – a harmadik télen mégis ez dönt.

Rövid távon szinte semmi nem látszik, mert a kerítés eleinte egyenesen áll. Az első két-három tél a vizsga. (Ezért ásunk a [kerítésépítésnél](#) fagyhatár alá.)

Amin spórolni szoktak:

- **Az oszlopgödör mélységén.** Magyarországon a fagyhatár nagyjából 80 cm. Ha az oszlop betonozása ennél sekélyebb, a fagyás minden télen egy kicsit kiemeli az oszlopot. Nem egyszerre dől el a kerítés: évente pár milliméterrel ferdül. Egy 60 cm-es gödör 20 centivel kevesebb kiásást és kevesebb betont jelent oszloponként – 25 oszlopnál ez már szép összeg. És pont ez az, amit sosem fog ellenőrizni, ha nincs ott.
- **Az oszlopszátsán.** A táblás/3D panelkerítés rendszerkerítés: a panel hosszához igazodó, jellemzően 2,5 m-es osztásban kell állnia az oszlopoknak. Ha valaki „megspórol” minden negyedik oszlopot, a mező belóg és a panel elkezd hullámozni.
- **A korrózióvédelmen.** Van különbség aközött, hogy egy oszlop tűzhorganyzott, majd porszórt (duplex), vagy csak festett/porszórt horganyzás nélkül. Ránézésre mindkettő zöld vagy antracit. Öt év múlva az egyik a vágási éléknél és a hegesztéseknél kezd el rozsdásodni.
- **A betonon.** Az oszlop köré tett, kézzel bekevert, sovány „valamin”, ami inkább homok, mint

beton.

KÉRDEZD MEG

Hány cm mély és milyen átmérőjű a gödör? Milyen betonnal töltik? Mekkora az oszloposztás? Tűzihorganyzott az oszlop, vagy csak festett?

4. Alapozás, földmunka



Saját munkánkról: gépi alapkivétel a ház mellett – a mélységet a talajhoz és a fagyhatárhoz mérjük.

Itt a legnagyobb a tét, mert az alapot később nem lehet megjavítani, csak együtt élni vele. (A [gépi földmunkánál](#) ezért a mélység és a tömörítés az ajánlat része.)

Amin spórolni szoktak:

- **Az alapsík mélységén.** A teherhordó szerkezet alapozási síkjának fagyhatár alá kell kerülnie – ez általánosságban legalább 80 cm terepszint alatt, de a talaj típusa és a terhelés felülírhatja. Aki 60 centit ás, egy nap gépidőt és sok köbméter betont spórol.
- **A betonacél átmérőjén és kiosztásán.** A statikai terv nem javaslat. Ha a terv Ø12-es hosszvasakat és 25 cm-enkénti kengyelt ír elő, akkor a Ø10 és a 35 cm nem „gyakorlatilag ugyanaz”. Egy sávalapnál ez tonnányi acélt jelenthet – az árajánlaton pedig egyetlen sort.
- **A talaj eltakarításán és tömörítésén.** A humuszos, szerves réteget el kell távolítani az alap alól. Ha rajta hagyják, az alatta lévő anyag idővel összeroskad.
- **A szigetelésén.** A talajnedvesség elleni szigetelés kihagyása vagy lecserélése a legolcsóbb lemezre pár tízezer forint. A felszívódó nedvesség miatti vakolatleválás és penész javítása több százezer, és soha nem lesz teljesen jó.

**KÉRDEZD MEG**

Milyen mélyen lesz az alapsík? Van statikai terv, és az ajánlat a terv szerinti vasalással számol? Mennyi a betonmennyiség köbméterben? Hogyan és mivel tömörítenek?

Egy számpélda, hogy lássuk, mennyibe kerül az olcsóbb ajánlat

Vegyünk egy 60 m²-es udvari kocsibeállót. Két ajánlat érkezik, mondjuk 480 000 forint különbséggel.

SZÁMPÉLDA

A drágább: 20 cm tömörített zúzottkő ágyazat, 12–15 cm C20/25 beton, Ø6-os hálózótartó, dilatációs vágások, 1,5% lejtés.

Az olcsóbb: 8 cm laza kavics, 10 cm C16/20 beton, Ø4-es háló a földön, dilatáció nincs, lejtés nincs.

Az olcsóbb változat az első évben ugyanúgy néz ki. A második-harmadik télre megjelenik a hajszáltrepedés, majd a fagy-olvadás ciklusok kezdik felszedni a felületet. Az ötödik év környékén tipikusan ott tartunk, hogy a felület foltokban porlad, két helyen megsüllyedt, és a fal melletti sávban áll a víz.

És akkor jön az igazi számla: **az új beton előtt a régit el kell bontani és el kell szállítani.** A bontás plusz a konténer plusz az újraépítés együtt jóval többbe kerül, mint amennyi az eredeti különbözet volt – és közben ott volt öt év bosszankodás. Ez a lényeg: a rossz kivitelezés nem annyival kerül többbe, amennyivel olcsóbb volt, hanem annyival, amennyibe a bontás és az újraépítés kerül.

Hogyan hasonlítsd össze két ajánlatot? Négy lépés

- Nézz meg, hogy ugyanaz-e a mennyiség.** Meglepően gyakori, hogy az egyik ajánlat 60 m²-rel, a másik 48-cal számol, mert az egyik kihagyta a ház előtti sávot. Ha a mennyiségek különböznek, az árak összehasonlíthatatlanok.
- Bontsa szét munkadíjra, anyagra és gépköltségre.** Egy egyösszegű „Betonozás: 1 390 000 Ft” sor semmit nem mond. A tételes ajánlatban látszik, hogy hány köbméter betonnal, hány négyzetméter hálózattal, hány óra gépidővel számoltak. Amelyik ajánlat nem tételes, azt nem lehet ellenőrizni – és nem véletlenül nem tételes.
- Keresse meg a hiányzó sorokat.** A leggyakoribb „elfelejtett” tételek: a kitermelt föld elszállítása, a konténer, a bontási törmelék, a geotextília, a távtartó, a dilatációs vágás, a szegélykő betonja, a kiszállási díj. Ezek utólag mind számlaként érkeznek meg.
- Kérdezz rá az árkülönbségre – egyenesen.** „Kaptam egy ajánlatot 400 ezerrel olcsóbban. Miben más az Öné?” Egy tisztességes kivitelező erre örömmel válaszol, mert pont ez az, amiben ő jobb. Aki viszont ilyenkor csak annyit mond, hogy „azok gagyi melót csinálnak”, de nem tud egyetlen konkrét műszaki különbséget sem megnevezni, arról is elárul valamit.

Nyolc kérdés, amit minden kivitelezőnek tegyen fel

- Milyen szilárdsági osztályú betont épít be, és honnan hozza?
- Hány centi a tömörített ágyazat, és mivel tömöríti?
- Milyen vasalás kerül bele, és mivel emeli meg a hálót?
- Hol lesznek a dilatációs vágások, és mikor vágja őket?
- Mennyi a lejtés, és merre vezeti el a vizet?
- Kinek a felelőssége a bontott anyag és a kitermelt föld elszállítása?
- Mi van benne az árban, és mi az, ami külön jön (kiszállítás, konténer, anyagfuvar)?
- Adnak írásos szerződést és számlát, és mennyi a vállalt szavatosság?

Ha bármelyikre azt a választ kapja, hogy „majd meglátjuk ott a helyszínen”, az önmagában is



információ.

Amit egy rendes árajánlat tartalmaz

- **Tételes bontás:** munkanem, mennyiség, mértékegység, egységár, összeg.
- **Nevesített anyagok:** nem „beton”, hanem „C20/25 XF1 beton, 12 cm vastagságban”. Nem „térkő”, hanem „6 cm-es térkő, típus és szín megjelölve”.
- **Rétegtrend:** mi kerül egymásra, milyen vastagságban.
- **Ami nincs benne:** a kizárások pont olyan fontosak, mint a tételek.
- **Határidő és fizetési ütemezés.**
- **Az ajánlat érvényessége.** Az anyagárak mozognak; egy komoly ajánlaton ott van, meddig tartható.

És ha mégis probléma lesz? A papír számít

Ha nincs írásos szerződés és számla, akkor jogilag lényegében nincs kitől mit kérni. Ezért nem mindegy, kivel dolgozik.

A magyar szabályozás szerint a **kellékszavatossági igény ingatlan esetén a teljesítéstől számított öt év alatt évül el** (Ptk. 6:163. §) – fogyasztói szerződésnél az általános szabály két év, de ingatlanra a hosszabb, ötéves elévülési idő vonatkozik. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a rosszul elkészített betonlemez vagy alapozás miatt még évek múlva is lehet igényt érvényesíteni – **feltéve, hogy van szerződés, van számla, és van kit megtalálni.**

Egy készpénzes, papír nélküli megállapodásnál mindebből semmi nem áll rendelkezésre. Az a néhány százalék, amit így „megspórol”, pontosan az az összeg, amiért cserébe lemondott a jogairól. *(Ez tájékoztatás, nem jogi tanácsadás – konkrét vitás ügyben ügyvédet érdemes megkérdezni.)*

Összefoglalva

Ne az árat hasonlítsa össze. A műszaki tartalmat hasonlítsa össze, és az árat csak utána.

Ha két ajánlat között nagy a különbség, tegye egymás mellé a két papírt, és keresse meg, melyik sorban tér el a rétegtrend, az anyagminőség és a vastagság. Ha az egyik ajánlaton ezek a számok nem is szerepelnek, akkor már meg is van a válasz arra, hogy miért olcsóbb.

A jó munka ára megérthető. Ha egy kivitelező nem tudja vagy nem akarja elmagyarázni, miből áll össze az ára, az nem a titkos üzleti kalkulációja miatt van. A mi [ajánlataink ezért tételesek](#) – és bátran odaviheti őket bármelyik másik kivitelezőhöz összehasonlítani.

Gyakori kérdések

Miért lehet jelentősen olcsóbb az egyik árajánlat?

Öt tipikus ok van: nincs munkája a kivitelezőnek, közel lakik, kevesebbet számol magának, kevesebb munkát tervez bele, vagy gyengébb anyagot épít be. Az első három tisztességes árelőny – a negyedik és az ötödik viszont 2-5 év múlva bontással és újjáépítéssel jön vissza.

Mit nézzek meg két árajánlat összehasonlításakor?

Először azt, hogy ugyanazzal a mennyiséggel számolnak-e. Utána a tételes bontást: anyagminőség, rétegvastagság, munkafázisok. Keresse meg a hiányzó sorokat (földszállítás, konténer, geotextília, kiszállás), és kérdezzen rá egyenesen az árkülönbségre.

Milyen beton kell egy kocsibeállóhoz?

Az értelmes minimum C20/25 szilárdsági osztály, fagynak és sózásnak kitett felületnél fagyálló (XF) követelménnyel, alá 15-20 cm rétegenként tömörített zúzottkő ágyazat, távtartóra emelt vasháló, dilatációs vágások és 1-2% lejtés az épülettől elfelé.

Meddig érvényesíthetem az igényemet, ha rossz a kivitelezés?



A Ptk. 6:163. § szerint a kellékszavatossági igény ingatlan esetén a teljesítéstől számított öt év alatt évül el. Ehhez viszont írásos szerződés és számla kell – papír nélküli, készpénzes megállapodásnál gyakorlatilag nincs mit érvényesíteni. (Tájékoztatás, nem jogi tanácsadás.)

Mit tartalmaz egy rendes árajánlat?

Tételes bontást (munkanem, mennyiség, egységár), nevesített anyagokat rétegvastagsággal, rétegrendet, a kizárásokat (ami NINCS benne az árban), határidőt, fizetési ütemezést és az ajánlat érvényességét.

Ilyen munkára készülsz?

Tételes ajánlatot adunk: leírjuk, milyen anyag, milyen vastagságban és milyen rétegrendre kerül – és azt is, mi nincs az árban.

Karczagi General · +36 70 553 4737 · zoltan.karczagi.86@gmail.com · karczagigeneral.hu/ajanlatkeres

Ez a cikk a saját szakmai tapasztalatunkból született; a megfogalmazáshoz mesterséges intelligenciát is használunk. Tájékoztató jellegű – a konkrét munkára a helyszíni felmérés ad pontos választ. Az esetleges árak a letöltés napján (2026. 09. 16.) érvényes tájékoztató munkadíjak.