

Úrad pre verejné obstarávanie ako ústredný orgán štátnej správy pre verejné obstarávanie podľa § 140 a orgán príslušný podľa § 167 ods. 2 písm. b) a podľa § 169 ods. 1 písm. d) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vo veci námietok záujemcu **XY** (ďalej len „navrhovateľ“) smerujúcich podľa § 170 ods. 3 písm. b) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov proti podmienkam uvedeným v iných dokumentoch potrebných na vypracovanie žiadosti o účasť, ponuky alebo návrhu poskytnutých kontrolovaným v podlimitnom verejnom obstarávaní na predmet zákazky „3x Bytový dom – 28 b.j. – Zlaté Klasy“, vyhlásenej verejným obstarávateľom **Obec Zlaté Klasy**, Poštová 550, 930 39 Zlaté Klasy, IČO: 00 305 839 (ďalej len „kontrolovaný“) vo Vestníku verejného obstarávania č. 169/2021 dňa 26. 07. 2021 pod značkou 35604 – WYP, vydáva toto

r o z h o d n u t i e :

Úrad pre verejné obstarávanie podľa § 175 ods. 1 písm. b) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov **nariad'uje kontrolovanému zrušiť** verejné obstarávanie na predmet podlimitnej zákazky „3x Bytový dom – 28 b.j. – Zlaté Klasy“, vyhlásenej verejným obstarávateľom **Obec Zlaté Klasy**, Poštová 550, 930 39 Zlaté Klasy, IČO: 00 305 839, vo Vestníku verejného obstarávania č. 169/2021 dňa 26. 07. 2021 pod značkou 35604 – WYP, **do 30 dní** odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.

O d ô v o d n e n i e :

1. Navrhovateľ listom doručeným Úradu pre verejné obstarávanie (ďalej len „úrad“) dňa 23. 08. 2021, podal námietky v elektronickej podobe podľa osobitného predpisu¹, smerujúce podľa § 170 ods. 3 písm. b) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o verejnom obstarávaní“) proti podmienkam uvedeným v iných dokumentoch potrebných na vypracovanie žiadosti o účasť, ponuky alebo návrhu poskytnutých kontrolovaným. Kontrolovanému boli doručené námietky navrhovateľa dňa 23. 08. 2021 v elektronickej podobe funkcionálnou informačnou sústavou, prostredníctvom ktorého sa predmetné verejné obstarávanie realizovalo, t. j. cez systém EVO.eBIT.
2. Námietky navrhovateľa boli doručené úradu a kontrolovanému **v lehote a podobe** podľa § 170 ods. 4 a ods. 8 zákona o verejnom obstarávaní a obsahujú všetky náležitosti podľa § 170 ods. 5 zákona o verejnom obstarávaní. Navrhovateľ doručil úradu námietky

¹ Zákon č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov

v zmysle § 170 ods. 1 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní, ako **záujemca**. Podľa § 2 ods. 5 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní, na účely tohto zákona sa rozumie záujemcom hospodársky subjekt, ktorý má záujem o účasť vo verejnom obstarávaní.

3. Podľa § 172 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní, s podaním námietok je navrhovateľ povinný zložiť na účet úradu kauciu; táto povinnosť sa nevzťahuje na orgán štátnej správy podľa § 170 ods. 1 písm. e). Kaucia musí byť pripísaná na účet úradu najneskôr pracovný deň nasledujúci po uplynutí lehoty na doručenie námietok podľa § 170 ods. 4.
4. Z § 172 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní vyplýva, že navrhovateľ bol v danom prípade povinný s podaním námietok zložiť na účet úradu kauciu vo výške 2 000 EUR.
5. Úrad lustráciou účtu úradu zistil, že navrhovateľ s podaním námietok zložil na účet úradu dňa 24. 08. 2021 kauciu vo výške 2 000 EUR.
6. Úrad na základe vyššie uvedeného konštatuje, že boli splnené všetky zákonom stanovené podmienky konania o preskúmanie úkonov kontrolovaného.

Námietky navrhovateľa

7. Navrhovateľ **k právoplatnému stavebnému povoleniu** uvádza, že podľa § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní platí, že *„Verejný obstarávateľ a obstarávateľ musia dodržať princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov, princíp transparentnosti, princíp proporcionality a princíp hospodárnosti a efektívnosti.“*
8. Rovnako tiež podľa navrhovateľa platí, že podľa § 42 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní, že: *„Súťažné podklady sú písomné, grafické alebo iné podklady obsahujúce podrobné vymedzenie predmetu zákazky. V súťažných podkladoch verejný obstarávateľ a obstarávateľ uvedú všetky okolnosti, ktoré budú dôležité na plnenie zmluvy a na vypracovanie ponuky.“*
9. Kontrolovaný konal podľa navrhovateľa v rozpore s princípom transparentnosti a čestnej hospodárskej súťaže, ako i ustanovením § 42 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní, keď jednoznačne, presne a úplne nestanovil, čo má byť predmetom ponuky a čo plnením zmluvy. Kontrolovaný v opise predmetu zákazky uvádza podľa navrhovateľa nasledovné: *„Lehota odovzdania právoplatného stavebného povolenia a PD verejnému obstarávateľovi je do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.“*
10. V Článku III, ods. 4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uvádza kontrolovaný podľa navrhovateľa nasledovné: *„Výstavba bytov sa má uskutočniť v súlade s projektovou dokumentáciou, hlavný projektant xxxxxxxxxxxx, odovzdanou na účely stavebného povolenia č. xxxxxxxxxxxx zo dňa xxxxxxxxxxxx, vydaného stavebným úradom Obec Zlaté Klasy, právoplatné dňa xxxxxxxxxxxx na stavbu „3x Bytový dom - 28 b.j. - Zlaté Klasy“, pozostávajúca zo stavebných objektov:*
 - SO - 01 Bytový dom*
 - SO - 02 Bytový dom*
 - SO - 03 Bytový dom*
 - SO - 04 Prístupová komunikácia*
 - SO - 05 Parkovisko*
 - SO - 06 Prístupový chodník*
 - SO - 07 Rozšírenie verejného vodovodu a prípojky*

SO - 08 Rozšírenie verejnej kanalizácie a prípojky

SO - 08.1 ORL

SO - 09 Elektrická prípojka

SO - 09.1 VNK distribučný rozvod

SO - 09.2 trafostanica

SO - 09.3 NNK distribučný rozvod

SO - 09.4 NNK prípojka k bytovému domu

SO - 10 Verejné osvetlenie

SO - 11 Sadové úpravy

to všetko na základe podmienok určených na zažiadanie úveru poskytnutého na základe zákona NR SR č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov pre rok 2021/2022 a dotácie poskytnutej podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Predpokladaný termín realizácie výstavby: od xxxxxx do 28.02.2023“

11. Navrhovateľ uvádza, že ak úspešný uchádzač je povinný odovzdať právoplatné stavebné povolenie a PD do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, nemôže byť v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve článok III, ods. 4 v znení, ako uviedol kontrolovaný v súťažných podkladoch. Jedine, ak by už kontrolovaný PD a stavebným povolením disponoval a záujemcom ho neposkytol, aj keď kontrolovaný túto skutočnosť popiera.
12. Navrhovateľ uvádza, že kontrolovaný vyhlásil pred touto podlimitnou zákazkou, podlimitnú koncesiu na stavebné práce: Výstavba, prevádzka a správa nájomných bytov prostredníctvom oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania zverejneného vo Vestníku verejného obstarávania č. 129/2021 vedeného úradom zo dňa 31.05.2021 pod značkou 28395 - KPP. Kontrolovaný túto koncesiu podľa navrhovateľa neskôr sám zrušil pod nátlakom záujemcov, ale dokazuje to podľa navrhovateľa, že kontrolovaný sa snaží obstaráť nájomné byty špekulatívnym spôsobom a teda podľa navrhovateľa stále platí, že ak PD nedisponuje kontrolovaný, disponuje ňou niektorý z potenciálnych záujemcov. Predpokladaná hodnota koncesie bola 1 965 000,- EUR bez DPH. Táto koncesia obsahovala podľa navrhovateľa neverejné otvárania ponúk, architektonickú štúdiu do ponuky a pod.
13. Navrhovateľ uvádza, že vydanie stavebného povolenia je podmienené vydaním potrebných rozhodnutí, stanovísk, vyjadrení, súhlasov, posúdení alebo iných opatrení dotknutých orgánov štátnej správy a obce, ktoré majú samostatnú zákonnú lehotu. Z tohto dôvodu lehota na vydanie právoplatného stavebného povolenia do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je podľa navrhovateľa len teoretická a aj to len v prípade, že už projektovou dokumentáciou v čase predkladania ponúk disponujete.
14. V zmysle § 42 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní je kontrolovaný podľa navrhovateľa povinný uviesť všetky okolnosti, ktoré budú dôležité na plnenie zmluvy a na vypracovanie ponuky. To podľa navrhovateľa znamená, že by mal uviesť všetky potrebné rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce, ktorými disponuje, v súťažných podkladoch.
15. Podľa navrhovateľa je zrejmé, že napr. vyjadrenie vo veci rozšírenia distribučnej siete neuviedol v súťažných podkladoch. Táto skutočnosť je podľa navrhovateľa jasným porušením zákona o verejnom obstarávaní. Navrhovateľ zastáva názor, že ak úspešný uchádzač má

zabezpečiť inžinierske činnosti a výstavbu nájomných bytov, musí disponovať relevantnými informáciami, aby bol schopný podať relevantnú cenovú ponuku.

16. Dotknuté orgány štátnej správy a obce majú podľa navrhovateľa na každé vyjadrenie 30 dní a to bez ohľadu, kto je stavebník, pričom túto lehotu môžu sami predĺžiť.
17. Navrhovateľ predpokladá minimálne 24 účastníkov konania. Vzhľadom nato, že ide o veľký počet účastníkov konania tak by stavebný úrad mal podľa navrhovateľa doručovať rozhodnutia verejnou vyhláškou, pričom len proces územného a stavebného konania bude podľa navrhovateľa trvať minimálne 134 dní od podania žiadosti o územné rozhodnutie. V prípade uskutočnenia konania verejnou vyhláškou by na spracovanie projektovej dokumentácie a získanie potrebných rozhodnutí, stanovísk, vyjadrení, súhlasov, posúdení alebo iných opatrení dotknutých orgánov štátnej správy a obce ostávalo podľa navrhovateľa len 46 dní. V prípade, aj keby sa rozhodnutia v územnom a stavebnom konaní nedoručovali verejnou vyhláškou, tak navrhovateľ uvádza, že nevie ako chce kontrolovaný zabezpečiť, aby 24 účastníkov konania okamžite preberali zásielku a nedávali žiadne pripomienky a odvolania.
18. Podľa navrhovateľa je lehota 6 mesiacov teda len teoretická, ale v podmienkach SR nereálna, keďže zákonné lehoty sa nedodržujú, takmer vždy predlžujú a kontrolovaný navyše neuvažuje, že môžu byť vznesené v konaniach námietky, ktoré budú viesť k prepracovaniu projektovej dokumentácie a predĺženiu konaní bez toho, aby úspešný uchádzač mohol tieto skutočnosti ovplyvniť.
19. Ak kontrolovaný stanovil lehotu odovzdania právoplatného stavebného povolenia a PD kontrolovanému do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, musí byť tento záväzok podľa navrhovateľa premietnutý v obchodných podmienkach zákazky. Opomenutie tejto skutočnosti je podľa navrhovateľa porušením zákona o verejnom obstarávaní.
20. Ak kontrolovaný nedisponuje alebo ak nemá žiadnu vedomosť o PD, tak uvádzanie stavebných objektov v súťažných a obchodných podmienkach je podľa navrhovateľa zavádzajúce. Tvrdenie kontrolovaného, že ju prevzal z iných zákaziek podobného charakteru podľa navrhovateľa len dokazuje, že predmet zákazky nestanovil jednoznačne, presne a úplne, čím opäť porušuje zákon o verejnom obstarávaní.
21. Kontrolovaný uvádza, že distribučná sieť elektrickej energie pre lokalitu plánovanej výstavby bytových domov nie je dostačujúca a dozvedel sa to pri inom konaní, kde bol upozornený na potrebu výstavby novej trafostanice. Uvedené opäť dokazuje, že predmet zákazky nie je stanovený úplne, jednoznačne a presne, lebo kontrolovaný nezabezpečil záujemcom všetky skutočnosti a okolnosti, ktoré budú dôležité na plnenie zmluvy a na vypracovanie ponuky. Bežnou skutočnosťou podľa navrhovateľa je, že nová trafostanica sa umiestňuje na iných parcelách ako je predmet výstavby, čím vzniká dodatočná časová náročnosť samotného konania, kde je nutné najprv vyriešiť vecné bremená a až potom prebiehajú ďalšie konania.
22. Takýchto „mín“ môže byť v tomto verejnom obstarávaní niekoľko, lebo informácie poskytnuté kontrolovaným prostredníctvom súťažných podkladov alebo vysvetlení sú podľa navrhovateľa nedostatočné na vypracovanie ponuky. Podľa navrhovateľa nie je zrejmé ani konečná skladba pozemkov na ktorých sa má stavať. Záujemcovia si podľa navrhovateľa nemôžu všetky riziká premietat' do cenovej ponuky, ak chcú byť úspešní. V týchto prípadoch

je potom podľa navrhovateľa úspešný ten, ktorý je najlepšie informovaný kontrolovaným alebo osobami okolo kontrolovaného a vie, čo je potrebné si premietnuť do cenovej ponuky. Navrhovateľ tvrdí, že úrad nemôže pripustiť takéto konania verejných obstarávateľov, kde kontrolovaný ako vo veci samej síce zadefinuje počty bytoviek a bytov, ale bez relevantných informácií, ktoré sú potrebné, aby vôbec projektant bol schopný niečo relevantné naprojektovať.

23. Navrhovateľ trvá na tom, že takto stanovené podmienky verejného obstarávania nie je možné považovať za podporujúce čestnú hospodársku súťaž. Navrhovateľ tvrdí, že ich môže splniť len uchádzač, ktorý má spracovanú projektovú dokumentáciu a získal už potrebné rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy a posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce. Tieto podmienky sú podľa navrhovateľa diskriminačné a netransparentné.
24. Kontrolovaný je podľa navrhovateľa ten, ktorý má zabezpečiť rovnováhu zmluvných vzťahov s poukazom na princípy verejného obstarávania a zhotoviteľ sa môže zaviazat' v zmluve len k tomu, čo je jeho povinnosť a nie povinnosťou tretích strán. Podľa navrhovateľa nemôže kontrolovaný pripustiť také podmienky zmluvy, ktoré by umožnili porušiť princípy verejného obstarávania. To podľa navrhovateľa znamená, že nemôže zaviazat' zhotoviteľa na povinnosť, ktorá nezávisí od jeho vôle, ale vôle tretích strán - t.j. na zabezpečenie právoplatného stavebného povolenia.
25. Podstata princípu rovnakého zaobchádzania a princípu nediskriminácie spočíva podľa navrhovateľa v tom, že verejný obstarávateľ má povinnosť voči všetkým uchádzačom a záujemcom postupovať rovnako, a teda ani jeden subjekt na strane ponuky nesmie byť žiadnym spôsobom zvýhodňovaný alebo znevýhodňovaný. Verejný obstarávateľ je teda povinný zobrať do úvahy skutočnosť, že lehota na vydanie právoplatného stavebného povolenia je obmedzujúca čestnú hospodársku súťaž a diskriminačná. Namiesto toho navrhovateľ odporučil kontrolovanému ponechať len povinnosť predložiť projektovú dokumentáciu do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Tejto požiadavke navrhovateľa však kontrolovaný nevyhovel.
26. Navrhovateľ ďalej uvádza, že môže rozumieť požiadavkám kontrolovaného na čo najrýchlejšie konanie zhotoviteľa, ale princíp proporcionality vyžaduje, aby verejní obstarávatelia neprekračovali hranice toho, čo je vhodné a potrebné na dosiahnutie sledovaných cieľov. Tým sa rozumie, že v prípade, ak existuje voľba medzi viacerými primeranými opatreniami (riešeniami), je potrebné prikloniť sa k tomu najmenej obmedzujúcemu a že spôsobené ťažkosti nesmú byť neúmerne vo vzťahu k sledovaným cieľom. Z tohto dôvodu je podľa navrhovateľa namiesto stanoviť len lehotu na predloženie projektovej dokumentácie, ktorej spracovanie je plne a výlučne v kompetencii zhotoviteľa a nezaťažovať ho lehotami, ktoré nie je možné z jeho vôle ovplyvniť.
27. Súťažné podklady musia podľa navrhovateľa zahrňovať všetky konkrétne požiadavky kontrolovaného týkajúce sa predmetu zákazky, spôsobu tvorby ceny, obchodných a ostatných podmienok. Kvalita a úplnosť spracovania súťažných podkladov je podľa navrhovateľa priamo úmerná úspešnosti a efektívnosti celého procesu verejného obstarávania a odborne pripravené súťažné podklady sú základnou podmienkou na vypracovanie kvalitnej ponuky zo strany uchádzačov a následne uzatvorenie výhodnej zmluvy.

28. Kľúčovú časť súťažných podkladov tvorí podľa navrhovateľa opis predmetu zákazky a spôsob určenia ceny a musia byť určené tak, aby bol zabezpečený rovnaký prístup pre všetkých uchádzačov a zároveň bola zabezpečená čestná hospodárska súťaž.
29. Za obsah súťažných podkladov podľa navrhovateľa jednoznačne zodpovedá kontrolovaný, ktorý súťažné podklady vypracoval a poskytol uchádzačom. V procese verejného obstarávania nie je podľa navrhovateľa možné prenášať na uchádzača zodpovednosť za úplnosť a dostatočnosť podkladov na ocenenie realizácie kompletného diela, a to ani s ohľadom na skúsenosti a znalosti uchádzača. Podľa navrhovateľa v zmysle zákona o verejnom obstarávaní je kontrolovaný povinný poskytnúť uchádzačom také podklady, na základe ktorých môžu uchádzači stanoviť reálnu cenu zohľadňujúcu všetky náklady na zhotovenie diela. Následne nie je podľa navrhovateľa možné z vyššie uvedeného dôvodu prenášať zodpovednosť na uchádzača a to ako pri príprave ponuky, tak aj pri samotnej realizácii.
30. Vzhľadom na uvedené má navrhovateľ za preukázané, že súťažné podklady sú neúplné, nejasné, nejednoznačné a v rozpore s princípom transparentnosti a čestnej hospodárskej súťaže.
31. Navrhovateľ k **vlastníckemu právu k pozemku** uvádza, že v mapke predloženej kontrolovaným v súťažných podkladoch je zakreslená aj parcela reg. E 325/102, ktorej vlastníkom nie je kontrolovaný, čo navrhovateľ zistil lustráciou katastra nehnuteľností. Uvedená parcela je pod správou Slovenského pozemkového fondu. Kontrolovaný podľa navrhovateľa tvrdí, že do podpisu zmluvy s úspešným uchádzačom bude jej vlastníkom. Kontrolovaný podľa navrhovateľa neuviedol v akom stave sa nachádza uvedený prevod parcely, nakoľko je podľa navrhovateľa notoricky známe, že takéto úkony Slovenskému pozemkovému fondu môžu trvať aj niekoľko rokov.
32. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve podľa navrhovateľa nedefinuje na akej parcele má byť postavený bytový dom a zároveň ani súhlas vlastníka so stavebným konaním a samotnou výstavbou, čím nebude podľa navrhovateľa možné realizovať územné a stavebné konanie a vydať územné a stavebné povolenie.
33. Navrhovateľ je presvedčený, že ak sčítame šírku parcely registra E 378/2 a E 325/102 dosiahneme šírku len 7 m. Táto šírka podľa navrhovateľa nie je dostatočná na vytvorenie plnohodnotnej obojstrannej komunikácie.
34. V Opise predmetu zákazky nie je podľa navrhovateľa zrejмый bod napojenia na inžinierske siete.
35. Navrhovateľ uvádza, že podľa § 42 ods. 1 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní súťažné podklady sú písomné, grafické alebo iné podklady obsahujúce podrobné vymedzenie predmetu zákazky. V súťažných podkladoch verejný obstarávateľ a obstarávateľ uvedú všetky okolnosti, ktoré budú dôležité na plnenie zmluvy a na vypracovanie ponuky. Opis predmetu zákazky môže odkazovať aj na osobitný postup alebo metódu výroby alebo poskytovania požadovaných tovarov, stavebných prác alebo služieb, ako aj na osobitný postup inej fázy ich životného cyklu, a to aj vtedy, ak tieto faktory netvoria súčasť ich hmotnej podstaty, musia však súvisieť s predmetom zákazky a byť primerané jej hodnote a cieľom. Predmet zákazky musí verejný obstarávateľ a obstarávateľ opísať jednoznačne, úplne a nestranne na základe technických požiadaviek podľa prílohy č. 3. Technické požiadavky musia byť podľa

navrhovateľa určené tak, aby bol zabezpečený rovnaký prístup pre všetkých uchádzačov alebo záujemcov a zabezpečená hospodárska súťaž. Z vyššie uvedeného ustanovenia podľa navrhovateľa implicitne vyplýva, že vymedzenie predmetu zákazky je plne v kompetencii kontrolovaného, a teda že za opis, resp. definovanie predmetu zákazky nesie plnú zodpovednosť.

36. Pri definovaní a špecifikovaní predmetu zákazky je kontrolovaný povinný vymedziť predmet zákazky jednoznačne, úplne a nestranne na základe podrobného popisu, vrátane uvedenia relevantných technických požiadaviek a špecifikácií vymedzených v závislosti od druhu, charakteru, rozsahu alebo iných aspektov predmetu zákazky. Pritom podľa navrhovateľa platí, že kontrolovaný vymedzuje predmet zákazky tak, aby splňal ním určený účel.
37. V prípade vymedzenia predmetu zákazky je podľa navrhovateľa potrebné zohľadniť aj to, aby boli pri stanovení jednotlivých požiadaviek na predmet zákazky rešpektované základné princípy verejného obstarávania, a teda pri koncipovaní požiadaviek na predmet zákazky je potrebné postupovať tak, aby nedošlo k ich porušeniu.
38. Vzhľadom na vyššie uvedené navrhovateľ uvádza, že opis predmetu zákazky je stanovený v rozpore so zákonom o verejnom obstarávaní, keďže neobsahuje napr.: Informáciu o pozemkoch, na ktorých sa má dielo realizovať; Informáciu o vzťahu verejného obstarávateľa k pozemkom; Informáciou o bode napojenia na inžinierske siete; Súhlas vlastníka pozemku so stavebným konaním a samotnou výstavbou; Vzor nájomnej zmluvy, keďže nájomná zmluva je odplatnou zmluvou.
39. Vo veci samej navrhovateľ uvádza, že nie je povinnosťou záujemcu zisťovať si vlastnícke vzťahy na katastri nehnuteľností, preverovať, či kapacita trafostanice je dostatočná, či pozemok je vhodný na výstavbu 3 bytoviek tak, aby sa tam zmestila aj komunikácia a pod.
40. Ďalej navrhovateľ uvádza, že inštitút vysvetľovania nemá nahrádzať úplnosť súťažných podkladov. Kontrolovaný mal podľa navrhovateľa možnosť využiť inštitút prípravných trhových konzultácií, kde mohli byť tieto problémy odstránené a nemusel vrhať zlé svetlo na celý proces verejného obstarávania, ktoré sa snaží realizovať, či už procesom koncesie, ktorú zrušil alebo prostredníctvom tejto podlimitnej zákazky.
41. Navrhovateľ navrhuje verejné obstarávanie zrušiť a vyhlásiť opäť po odstránení zrejmých nedostatkov.

Začiatok konania o preskúmanie úkonov kontrolovaného

42. Podľa § 171 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní sa konanie o preskúmanie úkonov kontrolovaného na základe námietok začína dňom doručenia námietok úradu. Na základe uvedeného úrad konštatuje, že predmetné konanie o preskúmanie úkonov kontrolovaného na základe námietok začalo dňa **23. 08. 2021**.
43. Úrad zároveň uvádza, že v predmetnom konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného na základe námietok vydal rozhodnutie o predbežnom opatrení č. 10454-6000/2021-PO zo dňa 27. 08. 2021 podľa § 173 ods. 11 zákona o verejnom obstarávaní, ktorým pozastavil konanie kontrolovaného vo verejnom obstarávaní okrem úkonov súvisiacich so zrušením predmetného verejného obstarávania a rozhodol, že lehoty, ktoré určil kontrolovaný a lehoty kontrolovanému neplynú, a to až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia úradu

podľa § 174 alebo § 175 zákona o verejnom obstarávaní vydaného v tomto konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného pred uzavretím zmluvy.

44. Podľa § 173 ods. 1 písm. a) zákona o verejnom obstarávaní je kontrolovaný povinný doručiť úradu písomné vyjadrenie k podaným námietkam a kompletnú dokumentáciu podľa § 24 v origináli do siedmich dní odo dňa doručenia námietok, ak ide o konanie o preskúmanie úkonov kontrolovaného na základe námietok. Dňa 30. 08. 2021 kontrolovaný zriadil v prospech úradu prístup do informačného systému EVO.eBIT a doručil úradu vyjadrenie k námietke navrhovateľa spolu s dokumentáciou v listinnej podobe. Vzhľadom na to, že kontrolovaným doručená dokumentácia nebola kompletná, úrad rozhodnutím č. 10454-6000/2021-OD-P zo dňa 17. 09. 2021 podľa § 173 ods. 4 zákona o verejnom obstarávaní, prerušil konanie o preskúmanie úkonov kontrolovaného na základe námietok a nariadil kontrolovanému doručiť úradu kompletnú dokumentáciu v origináli v dodatočnej lehote desiatich pracovných dní odo dňa doručenia predmetného rozhodnutia. Kontrolovaný doplnil dokumentáciu dňa 29. 09. 2021.

Písomné vyjadrenie kontrolovaného k námietkam navrhovateľa

45. Kontrolovaný uvádza, že nepokladá za potrebné opisovať texty, ktoré sú uvedené v dokumentácii o verejnom obstarávaní. Z toho dôvodu zvolil nasledovnú formu vyjadrenia k podaným námietkam navrhovateľa bez opisovania textu jeho námietok a bez opisovania textu v zamietnutej žiadosti o nápravu, čo by malo prispieť k väčšej jednoduchosti a prehľadnosti, aby neunikli podstatné náležitosti.
46. K podaným námietkam kontrolovaný uvádza, že trvá na skutočnostiach uvedených v zamietnutej žiadosti o nápravu. Kontrolovaný uvádza, že navrhovateľovi bola žiadosť o nápravu zamietnutá lebo opis predmetu zákazky a obchodné podmienky sú v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní a jeho princípmi, ako to je uvedené v oznámení o zamietnutí žiadosti o nápravu.
47. Kontrolovaný v písomnom vyjadrení k námietkam **k právoplatnému stavebnému povoleniu** uvádza, že vo Výzve na predkladanie ponúk a súťažných podkladoch podrobne vymedzil predmet zákazky, jednoznačne, presne a úplne stanovil, čo má byť predmetom ponuky a čo plnením zmluvy. Vo Výzve na predkladanie ponúk v bode II.1.4) Stručný opis uviedol: Predmetom zákazky je výstavba 3 ks bytového domu s technickou vybavenosťou celkom s 28 bytovými jednotkami, ktorý bude predmetom kúpy zo strany verejného obstarávateľa. Zákazka zahŕňa aj vypracovanie projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, stavebné povolenie a inžiniersku činnosť súvisiacu vydaním územného rozhodnutia, stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia. V bode II.2.4) Opis obstarávania je podľa kontrolovaného uvedený: Byty a prislúchajúca technická vybavenosť musia spĺňať požadované parametre pre poskytovanie podpory na obstaranie nájomných bytov a súvisiacej technickej vybavenosti podľa príslušnej legislatívy platnej a účinnej pre rok 2021/22, najmä zákona č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vyhlášok a súvisiacich predpisov v platnom znení.
48. V Súťažných podkladoch Kapitola B - Opis predmetu zákazky je podľa kontrolovaného uvedené: Predmetom zákazky je výstavba 3 ks bytového domu s technickou vybavenosťou celkom s 28 bytovými jednotkami, ktorý bude predmetom kúpy zo strany verejného obstarávateľa. Úspešný uchádzač bude stavebníkom pre uskutočnenie tejto zákazky.
Hlavné činnosti stavebníka:

- vypracovanie projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie
- inžinierska činnosť súvisiaca vydaním územného rozhodnutia, stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia
- Uskutočnenie stavebných prác 3 ks bytové domy s 28 bytovými jednotkami a technickej vybavenosti patriacej k bytovým domom podľa stavebnej dokumentácie.

49. Navrhovateľ podľa kontrolovaného pravdepodobne nepochopil, že kontrolovaný v rámci tejto zákazky požaduje komplexnú činnosť stavebníka od vypracovania projektovej dokumentácie po vydanie kolaudačného rozhodnutia, aby kontrolovaný mohol odkúpiť od stavebníka 3 ks bytové domy s 28 bytovými jednotkami vrátane prislúchajúcej technickej vybavenosti. Kontrolovaný uvádza, že v opise predmetu zákazky jednoznačne určil aj parametre bytových domov tak technické parametre, ako aj kapacitné údaje. Kontrolovaný tiež uvádza, že dodržal princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov, princíp transparentnosti, princíp proporcionality a princíp hospodárnosti a efektívnosti.
50. Kontrolovaný uvádza, že nedisponuje projektovou dokumentáciou a tak nemôže mať ani stavebné povolenie. Stavebným úradom pre Obec Zlaté Klasy je podľa kontrolovaného Spoločný stavebný úrad Zlaté Klasy. Kontrolovaný uvádza, že ani na stavebnom úrade neevidujú žiadosť o stavebné povolenie pre túto zákazku. Kontrolovaný tiež uvádza, že v súťažných podkladoch nemohol uviesť rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy, obce ani vo veci rozšírenia distribučnej siete lebo s nimi nedisponuje, ani nemôže disponovať lebo nemá projektovú dokumentáciu.
51. Kontrolovaný ďalej uvádza, že podlimitná koncesia na ktorú navrhovateľ v rámci svojich námietok odkazuje (bod 12 tohto rozhodnutia), sa netýka tejto zákazky.
52. Vo Výzve na predkladanie ponúk a v súťažných podkladoch sú podľa kontrolovaného relevantné informácie, podľa ktorých záujemcovia, ktorí sa venujú výstavbe bytov, t.j. zákazkám ako je táto zákazka sú schopný podať bez problému relevantnú cenovú ponuku.
53. Kontrolovaný uvádza, že navrhovateľ uviedol teoretické, ničím nepodložené úvahy o lehotách potrebných v rámci inžinierskej činnosti na vydanie stavebného povolenia. Kontrolovaný uvádza, že ešte stále nechápe ako sa navrhovateľ dopracoval k číslu 134 dní pre proces územného a stavebného konania. Kontrolovaný tiež uvádza, že podľa vyjadrenia Spoločného stavebného úradu v Zlatých Klasoch táto lehota je kratšia, samozrejme v závislosti na prístupe stavebníka. Navyše kontrolovaný uvádza, že počíta s možným prepracovaním projektovej dokumentácie a predĺžením konaní z dôvodu námietok vznesených v konaniach. Úspešný uchádzač, t.z. stavebník zodpovedá za projektovú dokumentáciu. Podľa kontrolovaného, závisí na jeho schopnostiach, aby projektová dokumentácia spĺňala na „prvý pokus“ všetky požiadavky dotknutých orgánov. Nedostatky projektovej dokumentácie nemôžu byť podľa kontrolovaného dôvodom na predĺženie stavebného konania ktoré stavebník nemôže ovplyvniť.
54. Výsledkom zákazky sú podľa kontrolovaného bytové domy, ktoré budú predmetom kúpy zo strany kontrolovaného. Kritériom na hodnotenie ponúk nie je podľa kontrolovaného lehota odovzdania právoplatného stavebného povolenia a projektovej dokumentácie kontrolovanému, preto nepremietnutie tohoto záväzku v obchodných podmienkach zákazky nepovažuje za porušenie zákona o verejnom obstarávaní.

55. Kontrolovaný ďalej uvádza, že navrhovateľ nepochopil, alebo nechce pochopiť ani po zamietnutí žiadosti o nápravu, že sa jedná o výstavbu a následný predaj bytových domov a technickej vybavenosti ako celok kontrolovanému. Kontrolovaný uvádza, že poskytne pozemok na výstavbu, určil požiadavky na predmet zákazky vrátane objektovej skladby a požaduje od úspešného uchádzača v pozícii stavebníka uskutočniť predmet zákazky vrátane projekčných prác a inžinierskej činnosti po vydanie kolaudačného rozhodnutia. Navrhovateľ podľa kontrolovaného pravdepodobne nemal dostatok času na preštudovanie opisu predmetu zákazky, keď tvrdí, že sú zadefinované počty bytoviek a bytov, ale bez relevantných informácií, ktoré sú potrebné, aby vôbec projektant bol schopný niečo relevantné naprojektovať.
56. Navrhovateľ si podľa kontrolovaného pravdepodobne nevšimol druhú vetu opisu predmetu zákazky, kde je uvedené, že úspešný uchádzač bude stavebníkom. Ak nemôže zaviazat' zhotoviteľa (v tomto prípade nie zhotoviteľa, ale budúceho predávajúceho - stavebníka) na zabezpečenie právoplatného stavebného povolenia, tak kontrolovaný uvádza, že nevie kto má zabezpečiť inžiniersku činnosť súvisiacu s vydaním stavebného povolenia, ktorá je súčasťou zákazky. Podľa ustanovenia § 58 ods. 1 stavebného zákona, žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podľa kontrolovaného podáva stavebník stavebnému úradu. Lehota na vydanie právoplatného stavebného povolenia podľa kontrolovaného neobmedzuje čestnú hospodársku súťaž a nie je diskriminačná. Lehoty podľa kontrolovaného nezávisia od vôle tretích strán, ale na schopnostiach stavebníka. Kontrolovaný tvrdí, že nemôže súhlasiť lehotou 6 mesiacov len na predloženie projektovej dokumentácie, nakoľko sa nejedná o zložitú stavbu a počíta s kúpou bytových domov s technickou vybavenosťou od stavebníka maximálne v mesiaci apríl 2023. Žiadosti na dotačné prostriedky MDVaRR a na úver poskytnutého ŠFRB sa podľa kontrolovaného podávajú do konca mája.
57. Navrhovateľ podľa kontrolovaného opisuje svoje domnienky z pozície zhotoviteľa. Kontrolovaný uvádza, že navrhovateľ si neuvedomuje, že úspešný uchádzač nie je zodpovedný len za realizáciu diela, ale aj za projektovú dokumentáciu, ktorá musí byť v súlade s opisom predmetu zákazky. V opise predmetu zákazky nie sú podľa kontrolovaného žiadne obmedzujúce požiadavky, ktoré by neboli v súlade s technickými normami alebo predpismi. Zahŕňa podľa kontrolovaného environmentálne charakteristiky (energetické kritérium a hodnotu globálneho ukazovateľa primárnej energie budovy podľa § 5 ods. 2 písm. a) Vyhlášky Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky č. 181/2019 Z. z.), technické požiadavky sú určené tak, že sú zrejmé všetky podmienky a okolnosti dôležité na vypracovanie ponuky. Z poskytnutých podkladov uchádzači podľa kontrolovaného môžu stanoviť reálnu cenu zohľadňujúcu všetky náklady na realizáciu zákazky. Kontrolovaný uvádza, že vo výzve na predkladanie ponúk požaduje aby cena zákazky bola stanovená v súlade s platnou vyhláškou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu. Kontrolovaný jednoznačne odmieta tvrdenie navrhovateľa, že súťažné podklady sú neúplné, nejasné, nejednoznačné a v rozpore s princípom transparentnosti a čestnej hospodárskej súťaže.
58. Kontrolovaný v písomnom vyjadrení k námietkam **k vlastníckemu právu k pozemku** uvádza, že územie pre výstavbu nie je predmetom zákazky. Pre územné a stavebné konanie bude podľa kontrolovaného vytvorený nájomný vzťah medzi kontrolovaným a stavebníkom.

59. Úspešný uchádzač bude podľa kontrolovaného stavebníkom, ktorý má zabezpečiť projektovú dokumentáciu a inžiniersku činnosť súvisiacu s územným a stavebným konaním. To podľa kontrolovaného znamená v rámci projekčnej činnosti vypracuje aj situačný výkres na ktorom naplánuje osadenie bytových domov, prístupovej komunikácie a ostatných objektov podľa vlastnej predstavy. Vyriešenie prístupovej komunikácie a inžinierskych sietí je podľa kontrolovaného taktiež úlohou projektovej dokumentácie. Podľa opisu predmetu zákazky „*Súčasťou projekčných prác je aj inžiniersko-geologický prieskum a vyriešenie napájacích bodov inžinierskych sietí správcami jednotlivých inžinierskych sietí.*“ Súhlas vlastníka nebude podľa kontrolovaného potrebný, nakoľko bude vytvorený nájomný vzťah medzi kontrolovaným a stavebníkom.
60. Opis predmetu zákazky podľa kontrolovaného obsahuje:
- Informáciu o pozemkoch, na ktorých sa má dielo realizovať - „*Stavebný pozemok je v k.ú. Rastice, č. p.: 1213/34 a 1213/35.*“
 - Informáciu o vzťahu verejného obstarávateľa k pozemkom - nie je podľa kontrolovaného podstatné, nakoľko pozemky nie sú predmetom zákazky
 - Informáciou o bode napojenia na inžinierske siete - uvedené vo vyjadrení (bod 59 tohto rozhodnutia)
 - Súhlas vlastníka pozemku so stavebným konaním a samotnou výstavbou – uvedené vo vyjadrení (bod 59 tohto rozhodnutia)
 - Vzor nájomnej zmluvy, keďže nájomná zmluva je odplatnou zmluvou - Nájomná zmluva sa týka pozemkov, ktoré nie sú predmetom zákazky.
61. Kontrolovaný uvádza, že nežiadal záujemcov zisťovať si vlastnícke vzťahy na katastri nehnuteľností, preverovať, či kapacita trafostanice je dostatočná, či pozemok je vhodný na výstavbu 3 bytoviek tak, aby sa tam zmestila aj komunikácia a pod. Úspešný uchádzač - stavebník bude mať podľa kontrolovaného za úlohu v rámci projekčnej činnosti vyriešiť osadenie stavebných objektov na pozemkoch, ktoré budú slúžiť na realizáciu predmetu zákazky a vyriešenie napájacích bodov inžinierskych sietí správcami jednotlivých inžinierskych sietí. Za vlastnícke vzťahy k pozemkom na ktorých má byť realizácia predmetu zákazky v plnom rozsahu zodpovedá kontrolovaný.
62. Kontrolovaný uvádza, že navrhovateľ ani nemohol využiť inštitút vysvetľovania, nakoľko do zákazky sa prihlásil 9.8.2021 o 15:31 hod. Súťažné podklady mohol podľa kontrolovaného preštudovať pred podaním žiadosti o nápravu, nakoľko boli zverejnené v deň zverejnenia výzvy na predkladanie ponúk, ale vysvetlenia k súťažným podkladom nie je pravdepodobné, že čítal, lebo žiadosť o nápravu bola podaná 9.8.2021 o 15:50 hod, t.z. 18 minút po prihlásení sa do zákazky. Podľa kontrolovaného je zaujímavé, že skutočnosti proti ktorým žiadosť o nápravu smeruje sú veľmi podobné položeným otázkam v rámci vysvetlenia súťažných podkladov, ale navrhovateľ ich nemohol položiť, nakoľko v čase polozenia otázok nebol registrovaný k tejto zákazke.
63. Podľa kontrolovaného sa jedná o jednoznačné obštrukčné chovanie záujemcu, alebo dohodu dvoch uchádzačov o získanie rozhodnutia úradu o tom, že lehota 6 mesiacov na vydanie stavebného nie je postačujúca. Podľa kontrolovaného je zaujímavé, že ani záujemca ktorý žiadal o vysvetlenie súťažných podkladov, ani navrhovateľ v svojich podaniach nespomínajú ďalšie lehoty ktoré sú uvedené vo výzve na predkladanie ponúk (bod II.2.7 Dĺžka trvania zákazky alebo rámcovej dohody. Trvanie v mesiacoch: 18) a v súťažných podkladoch (Opis predmetu zákazky: Lehota realizácie stavebných prác je 12 mesiacov od právoplatnosti

stavebného povolenia. Obchodné podmienky: Predpokladaný termín realizácie výstavby: do 28.02.2023).

64. Vzhľadom na vyššie uvedené je podľa kontrolovaného zrejmé, že verejné obstarávanie nie je vyhlásené v rozpore so zákonom o verejnom obstarávaní a postup kontrolovaného pri stanovovaní požiadaviek na predmet zákazky v predmetnom verejnom obstarávaní bol v plnom súlade so zákonom, a námietky navrhovateľa sú v plnom rozsahu neopodstatnené. Kontrolovaný navrhuje, aby úrad námietky navrhovateľa zamietol podľa § 175 ods. 3 zákona o verejnom obstarávaní.

Zistenia úradu

Z predloženej dokumentácie k predmetnému verejnému obstarávaniu úrad zistil nasledovné skutočnosti:

65. Kontrolovaný vyhlásil verejné obstarávanie na predmet zákazky „3x Bytový dom – 28 b.j. – Zlaté Klasy“ vo Vestníku verejného obstarávania č. 169/2021 dňa 26. 07. 2021 pod značkou 35604 – WYP. V závislosti od predmetu zákazky, typu kontrolovaného a predpokladanej hodnoty zákazky vo výške 1 598 566,67 Eur bez DPH, ide o podlimitnú zákazku na stavebné práce. Dňa 09. 08. 2021 doručil navrhovateľ kontrolovanému žiadosť o nápravu. Dňa 16. 08. 2021 kontrolovaný doručil navrhovateľovi oznámenie o zamietnutí žiadosti o nápravu. Následne dňa 23. 08. 2021 navrhovateľ doručil kontrolovanému a úradu námietky smerujúce podľa § 170 ods. 3 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní proti podmienkam uvedeným v iných dokumentoch potrebných na vypracovanie žiadosti o účasť, ponuky alebo návrhu poskytnutých kontrolovaným. Lehota na prekladanie ponúk bola v zmysle výzvy na predkladanie ponúk stanovená na 12. 08. 2021 o 10:00 a otváranie ponúk bolo stanovené na 12. 08. 2021 o 10:30.

66. V kapitole B „Opis predmetu zákazky“ súťažných podkladov kontrolovaný okrem iného uviedol, cit.: „Predmetom zákazky je výstavba 3 ks bytového domu s technickou vybavenosťou celkom s 28 bytovými jednotkami, ktorý bude predmetom kúpy zo strany verejného obstarávateľa.

Úspešný uchádzač bude stavebníkom pre uskutočnenie tejto zákazky.

Hlavné činnosti stavebníka:

- vypracovanie projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie
- inžinierska činnosť súvisiaca vydaním územného rozhodnutia, stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia
- Uskutočnenie stavebných prác 3 ks bytové domy s 28 bytovými jednotkami a technickej vybavenosti patriacej k bytovým domom podľa stavebnej dokumentácie

Stavebný pozemok je v k.ú. Rastice, č. p.: 1213/34 a 1213/35.

Lehota realizácie stavebných prác je 12 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia.

V rámci tejto zákazky úspešný uchádzač vypracuje projektovú dokumentáciu a zabezpečí inžiniersku činnosť súvisiacu vydaním územného rozhodnutia, stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia na stavbu: „3x Bytový dom – 28 b.j. – Zlaté Klasy“ pre Obec Zlaté Klasy.

(ďalej len „PD“)

Súčasťou projekčných prác je aj inžiniersko-geologický prieskum a vyriešenie napájacích bodov inžinierskych sietí správcami jednotlivých inžinierskych sietí.

(...)

PD musí pozostávať min. z nasledovných objektov:

*SO – 01 Bytový dom
SO - 02 Bytový dom
SO - 03 Bytový dom
SO – 04 Prístupová komunikácia
SO – 05 Parkovisko
SO – 06 Prístupový chodník
SO – 07 Rozšírenie verejného vodovodu a prípojky
SO – 08 Rozšírenie verejnej kanalizácie a prípojky
SO – 08.1 ORL
SO – 09 Elektrická prípojka
SO – 09.1 VNK distribučný rozvod
SO – 09.2 trafostanica
SO – 09.3 NNK distribučný rozvod
SO – 09.4 NNK prípojka k bytovému domu
SO – 10 Verejné osvetlenie
SO – 11 Sadové úpravy*

Dokumentácia stavby pre územné rozhodnutie musí byť spracovaná v min. rozsahu § 3 ods. 3 až 7 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z.

Územné rozhodnutie verejný obstarávateľ požaduje predložiť hneď po nadobudnutí právoplatnosti na Obecný úrad Zlaté Klasy.

Minimálny rozsah projektu pre stavebné konanie musí byť v súlade s § 9 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z.

Verejný obstarávateľ žiada spracovať PD pre potreby stavebného konania do podoby, ktorá jednoznačne definuje konštrukcie, výrobky, materiály, stroje, zariadenia a prevedenia tak, aby bola dokumentácia pre verejného obstarávateľa jednoznačne zrozumiteľná.

PD bude odovzdané verejnému obstarávateľovi v 2 vytlačených vyhotoveniach a 1x digitálne spracovanie PD vo formáte DWG a PDF na elektronickom nosiči.

Lehota odovzdania právoplatného stavebného povolenia a PD verejnému obstarávateľovi je do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

Úspešný uchádzač vypracuje a bude zodpovedný za všetky stupne projektovej dokumentácie.

PD bude vypracovaný kvalifikovanými projektantmi, ktorí sú inžinieri alebo iní odborníci, ktorí spĺňajú požiadavky uvedené v stavebnom zákone. (...)“

67. V kapitole D „Obchodné podmienky“ v „Zmluva o budúcej kúpnej zmluve č....“ súťažných podkladov, v čl. III „Uzavretie budúcej kúpnej zmluvy“, v bode 4 kontrolovaný uviedol, cit.: „Výstavba bytov sa má uskutočniť v súlade s projektovou dokumentáciou, hlavný projektant xxxxxxxxxx, odovzdanou na účely stavebného povolenia č. xxxxxxxxxx zo dňa xxxxxxxxxx, vydaného stavebným úradom Obec Zlaté Klasy, právoplatné dňa xxxxxxxxxx na stavbu „3x Bytový dom – 28 b.j. – Zlaté Klasy“, pozostávajúca zo stavebných objektov:

*SO – 01 Bytový dom
SO - 02 Bytový dom
SO - 03 Bytový dom
SO – 04 Prístupová komunikácia
SO – 05 Parkovisko
SO – 06 Prístupový chodník
SO – 07 Rozšírenie verejného vodovodu a prípojky
SO – 08 Rozšírenie verejnej kanalizácie a prípojky
SO – 08.1 ORL*

SO – 09 Elektrická prípojka
SO – 09.1 VNK distribučný rozvod
SO – 09.2 trafostanica
SO – 09.3 NNK distribučný rozvod
SO – 09.4 NNK prípojka k bytovému domu
SO – 10 Verejné osvetlenie
SO – 11 Sadové úpravy

to všetko na základe podmienok určených na zažiadanie úveru poskytnutého na základe zákona NR SR č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov pre rok 2021/2022 a dotácie poskytnutej podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Predpokladaný termín realizácie výstavby: od xxxxxx do 28.02.2023.

68. Vo vysvetlení informácií potrebných na vypracovanie ponuky zo dňa 04. 08. 2021, k otázke zo dňa 02. 08. 2021 je uvedené, cit.: „**Otázka:**

Dobry den,

Aky je pravny vzťah k pozemku? Zobkz nedefinuje ze na akej parcele ma byt postaveny bytovy dom a zaroven ani suhlas vlastníka so stavebnym konanim a samotnou vystavbou, cim nebude mozne realizovat stavebne povolenie. V predloženej mapke je zakreslena aj parcela reg. E 325/102, ktorej vlastníkom je AA. Ako je vyrieseny pravny vzťah k tejto parcele? Ked spocitame sirku parcely registra E 378/2 a E 325/102 dosiahneme sirku 7 m. Je tato sirka dostatočna na vytvorenie obojstrannej komunikacie? Zaroven pozadujeme obstaravateľa o urcenie bodov napojenia na siete s definovaním kapacít.

Zaroven pozadujeme od obstaravateľa odstranenie nesuladu medzi ZOBKZ a sutaznymi podkladmi nakoľko v ZOBKZ v čl III ods. 4 vyzaduje obstaravateľ doplniť číslo stavebného povolenia, lenže ZOBKZ by sa mala v zmysle sutaznych podkladov podpisovať pred vydaním stavebného povolenia („Lehota odovzdania právoplatného stavebného povolenia a PD verejnému obstarávateľovi je do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.“), alebo ZOBKZ sa podpisuje až po vydaní stavebného povolenia?

Dalej ziadame obstaravateľa o upravu sutaznych podkladov, konkrétne: „Lehota odovzdania právoplatného stavebného povolenia a PD verejnému obstarávateľovi je do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.“

Na nasledovne: „Lehota odovzdania PD verejnému obstarávateľovi je do 6mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.“

Dovodom je to, ze zaujemca nemoze predpokladat dlzku trvania stavebného konania.

Dakujeme. “

Odpoved’ – 04.08.2021 11:35:10:

Dobrý deň,

Územie pre výstavbu vyznačené na mape je, alebo do podpísania zmluvy bude vo vlastníctve verejného obstarávateľa. Verejný obstarávateľ ako vyhlasovateľ verejného obstarávania a vlastník územia určeného na výstavbu vo vlastnom záujme poskytne úspešnému uchádzačovi súčinnosť pri inžinierskej činnosti súvisiacej vydaním územného rozhodnutia a stavebného povolenia, preto podľa verejného obstarávateľa lehota 6 mesiacov určená na vypracovanie projektovej dokumentácie a odovzdania právoplatného stavebného povolenia je primeraná.

Predmetom zákazky je aj vypracovanie projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, stavebné povolenie a inžinierska činnosť súvisiaca vydaním územného rozhodnutia, stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia. Návrh osadenia jednotlivých objektov zákazky, vyriešenie napájacích bodov inžinierskych sietí správcami jednotlivých inžinierskych sietí verejný obstarávateľ požaduje od úspešného uchádzača.

Údaje, ktoré nebude možné z objektívnych dôvodov doplniť do ZOBKZ v čase lehoty na predkladanie ponúk a v čase podpisu ZOBKZ, ako napr. č. stavebného povolenia, budú doplnené neskôršie napr. po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.“

69. Vo vysvetlení informácií potrebných na vypracovanie ponuky zo dňa 08. 08. 2021, k otázke zo dňa 04. 08. 2021 je uvedené, cit.: „**Otázka:**

Obstarávateľ dňa 4.8.2021 odpovedal, že obec a aj vlastník parcely reg. E 325/102 poskytne súčinnosť, ale táto súčinnosť by mala byť definovaná v ZOBKZ nakoľko úspešný uchádzač nebude môcť ani začať územné konanie nakoľko nemá právny vzťah k pozemku na ktorom má byť stavba. Na základe uvedeného žiadame doplniť ZOBKZ o takéto ustanovenie, čiže súhlas obce aj vlastníka parcely reg. E 325/102 s územným a stavebným konaním. Zároveň opätovne žiadame o vyjadrenie obstarávateľa, či prístupová komunikácia o celkovej šírke 7 bm je postačujúca.

Odpoveď – 08.08.2021 20:53:37:

Verejný obstarávateľ dňa 4.8.2021 odpovedal: „Územie pre výstavbu vyznačené na mape je, alebo do podpísania zmluvy bude vo vlastníctve verejného obstarávateľa. Verejný obstarávateľ ako vyhlasovateľ verejného obstarávania a vlastník územia určeného na výstavbu vo vlastnom záujme poskytne úspešnému uchádzačovi súčinnosť...“

Verejný obstarávateľ neodpovedal že aj vlastník parcely reg. E 325/102 poskytne súčinnosť, ale ako je zrejmé z prvej vety odpovede zo dňa 4.8.2021 verejný obstarávateľ bude do podpísania zmluvy vlastníkom územia určeného na výstavbu vyznačenej na mape.

Vo vysvetlení zo dňa 4.8.2021 je uvedené: “Návrh osadenia jednotlivých objektov zákazky, vyriešenie napájacích bodov inžinierskych sietí správcami jednotlivých inžinierskych sietí verejný obstarávateľ požaduje od úspešného uchádzača.“

Prístupová komunikácia je jedným z objektov zákazky, t.z. verejný obstarávateľ požaduje aj návrh riešenia prístupovej komunikácie k bytovým domom od spracovateľa projektovej dokumentácie.“

70. Navrhovateľ dňa 09. 08. 2021 doručil kontrolovanému prostredníctvom systému IS EVO.eBIT žiadosť o nápravu, v ktorej namietal, cit: „(...) **a) Právoplatné stavebné povolenie** Verejný obstarávateľ v opise predmetu zákazky uvádza nasledovné: „Lehota odovzdania právoplatného stavebného povolenia a PD verejnému obstarávateľovi je do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve“

V Článku III, ods. 4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uvádza nasledovné: „Výstavba bytov sa má uskutočniť v súlade s projektovou dokumentáciou, hlavný projektant xxxxxxxxxx, odovzdanou na účely stavebného povolenia č. xxxxxxxxxx zo dňa xxxxxxxxxx, vydaného stavebným úradom Obec Zlaté Klasy, právoplatné dňa xxxxxxxxxx na stavbu „3x Bytový dom - 28 b.j. - Zlaté Klasy“, pozostávajúca zo stavebných objektov:

SO - 01 Bytový dom

SO - 02 Bytový dom

SO - 03 Bytový dom

SO - 04 Prístupová komunikácia

SO - 05 Parkovisko

SO - 06 Prístupový chodník

Súťažné podklady - 3x Bytový dom - 28 b.j. - Zlaté Klasy

Strana I 22

SO - 07 Rozšírenie verejného vodovodu a prípojky

SO - 08 Rozšírenie verejnej kanalizácie a prípojky

SO - 08.1 ORL

SO - 09 Elektrická prípojka

SO - 09.1 VNK distribučný rozvod

SO - 09.2 trafostanica

SO - 09.3 NNK distribučný rozvod

SO - 09.4 NNK prípojka k bytovému domu

SO - 10 Verejné osvetlenie

SO - 11 Sadové úpravy

to všetko na základe podmienok určených na zažiadanie úveru poskytnutého na základe zákona NR SR č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov pre rok 2021/2022 a dotácie poskytnutej podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Predpokladaný termín realizácie výstavby: od xxxxxx do 28.02.2023“

Za prvé, ak úspešný uchádzač je povinný odovzdať právoplatné stavebné povolenie a PD do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, nemôže byť v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve článok III, ods. 4 v znení, ako uviedol verejný obstarávateľ v súťažných podkladoch. Jedine, ak by už verejný obstarávateľ PD a stavebným povolením disponovala záujemcom ho neposkytol.

Za druhé v zmluve o budúcej kúpnej zmluve sú definované jednotlivé stavebné objekty. Zo stavebného objektu SO09.02 vyplýva, že sa má budovať trafostanica. Čiže verejný obstarávateľ má nejaké vyjadrenie od ZSDIS ohľadom rozšírenia distribučnej elektrickej siete. Prečo toto vyjadrenie nie je súčasťou súťažných podkladov. Žiadame uvedené doplniť.

Za tretie, vydanie stavebného povolenia je podmienené vydaním potrebných rozhodnutí, stanovísk, vyjadrení, súhlasov, posúdení alebo iných opatrení dotknutých orgánov štátnej správy a obce, ktoré majú samostatnú zákonnú lehotu. Z tohto dôvodu lehota na vydanie právoplatného stavebného povolenia do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je len teoretická a aj to len v prípade, že už projektovou dokumentáciou v čase predkladania ponúk disponujete.

Zároveň chceme podotknúť, že v stavebnom konaní bude minimálne 24 účastníkov konania, čím sa celý proces vydávania povolení predĺži, navyše pri takomto počte účastníkov, by mal stavebný úrad doručovať všetky rozhodnutia verejnou vyhláškou, čiže proces stavebného konania by mal trvať minimálne 134 dní od podania žiadosti o územné rozhodnutie, tým pádom na vypracovanie projektovej dokumentácie a získanie vyjadrení dotknutých orgánov by zostávalo iba 46 dní. Chceme podotknúť, že dotknuté orgány majú na vyjadrenie 30 dní, pričom túto lehotu môžu predĺžiť.

Podľa § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní platí nasledovné:

„Verejný obstarávateľ a obstarávateľ musia dodržať princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov, princíp transparentnosti, princíp proporcionality a princíp hospodárnosti a efektívnosti.“

Takto stanovené podmienky verejného obstarávania nie je možné považovať za podporujúce čestnú hospodársku súťaž. Dovolíme si tvrdiť, že ich môže splniť len uchádzač, ktorý má spracovanú projektovú dokumentáciu a získal už potrebné rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy a posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce.

Tieto podmienky sú diskriminačné a netransparentné. Verejný obstarávateľ opomenul premietnuť povinnosť predložiť PD a právoplatné stavebné povolenie do Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

V prípade, že by aj k opomenutiu nedošlo, opomenul právnu skutočnosť, že je ten, ktorý má zabezpečiť rovnováhu zmluvných vzťahov s poukazom na princípy verejného obstarávania a zhotoviteľ sa môže zaviazat' v zmluve len k tomu, čo je jeho povinnosť a nie povinnosťou tretích strán. Nemôžete teda verejný obstarávateľ pripustiť také podmienky zmluvy, ktoré by umožnili porušiť princípy verejného obstarávania. To znamená, že nemôže zaviazat' zhotoviteľa na povinnosť, ktorá nezávisí od jeho vôle, ale vôle tretích strán - t.j. na zabezpečenie právoplatného stavebného povolenia.

Podstata princípu rovnakého zaobchádzania a princípu nediskriminácie spočíva v tom, že verejný obstarávateľ má povinnosť voči všetkým uchádzačom a záujemcom postupovať rovnako, a teda ani jeden subjekt na strane ponuky nesmie byť žiadnym spôsobom zvýhodňovaný alebo znevýhodňovaný. Verejný obstarávateľ je teda povinný zobrať do úvahy skutočnosť, že lehota na vydanie právoplatného stavebného povolenia je obmedzujúca čestnú hospodársku súťaž a diskriminačná. Namiesto toho odporúčame verejnému obstarávateľovi ponechať len povinnosť predložiť projektovú dokumentáciu do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

Rozumieme požiadavkám verejného obstarávateľa na čo najrýchlejšie konanie zhotoviteľa, ale princíp proporcionality vyžaduje, aby verejní obstarávatelia neprekračovali hranice toho, čo je vhodné a potrebné na dosiahnutie sledovaných cieľov. Tým sa rozumie, že v prípade, ak existuje voľba medzi viacerými primeranými opatreniami (riešeniami), je potrebné prikloniť sa k tomu najmenej obmedzujúcemu a že spôsobené ťažkosti nesmú byť neúmerne vo vzťahu k sledovaným cieľom. Z tohto dôvodu je namieste stanoviť len lehotu na predloženie projektovej dokumentácie, ktorej spracovanie je plne a výlučne v kompetencii zhotoviteľa a nezaťažovať ho lehotami, ktoré nie je možné z jeho vôle ovplyvniť.

b) Pozemok

V predloženej mapke je zakreslená aj parcela reg. E 325/102, ktorej vlastníkom nie je verejný obstarávateľ, ale uvedená parcela je v správe SPF. Má obstarávateľ súhlasné stanovisko SPF o využití tejto parcely na stavebné konanie? Zároveň chceme upozorniť verejného obstarávateľa, že proces vydávania tohto súhlasu zo strany SPF môže trvať aj viac ako rok, čím podmienka zabezpečenia stavebného povolenia uchádzačom do 6 mesiacov je nereálna.

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve nie je uvedený súhlas vlastníkov pozemkov s územným a stavebným konaním a samotnou výstavbou. Z tohto dôvodu nebude možné začať proces územného konania.

V zmluve o budúcej kúpnej zmluve je definovaný stavebný objekt S004 Prístupová komunikácia, predpokladáme, že pôjde cez parcely E378/2 a E 325/102. Uvedené pozemky

nemajú dostatočné parametre na vybudovanie obojsmernej komunikácie. Žiadame o vyjadrenie obstarávateľa, či garantuje, že uvedená šírka komunikácie bude dostatočná.

V Opise predmetu zákazky nie je zrejмый bod napojenia na inžinierske siete.

V Opise predmetu zákazky chýba situačné znázornenie objektov.

Podľa § 42 ods. 1 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní súťažné podklady sú písomné, grafické alebo iné podklady obsahujúce podrobné vymedzenie predmetu zákazky. V súťažných podkladoch verejný obstarávateľ a obstarávateľ uvedú všetky okolnosti, ktoré budú dôležité na plnenie zmluvy a na vypracovanie ponuky. Opis predmetu zákazky môže odkazovať aj na osobitný postup alebo metódu výroby alebo poskytovania požadovaných tovarov, stavebných prác alebo služieb, ako aj na osobitný postup inej fázy ich životného cyklu, a to aj vtedy, ak tieto faktory netvoria súčasť ich hmotnej podstaty, musia však súvisieť s predmetom zákazky a byť primerané jej hodnote a cieľom. Predmet zákazky musí verejný obstarávateľ a obstarávateľ opísať jednoznačne, úplne a nestranne na základe technických požiadaviek podľa prílohy č. 3. Technické požiadavky musia byť určené tak, aby bol zabezpečený rovnaký prístup pre všetkých uchádzačov alebo záujemcov a zabezpečená hospodárska súťaž.

Z vyššie uvedeného ustanovenia implicitne vyplýva, že vymedzenie predmetu zákazky je plne v kompetencii verejného obstarávateľa, a teda že za opis, resp. definovanie predmetu zákazky nesie plnú zodpovednosť.

Takto nastavený opis predmetu zákazky vedie k neporovnateľnosti ponúk, nakoľko každý uchádzač bude oceňovať rôzny predmet. Zároveň opis predmetu zákazky nie je dostatočný na nacenenie predmetu zákazky.

Pri definovaní a špecifikovaní predmetu zákazky je verejný obstarávateľ povinný vymedziť predmet zákazky jednoznačne, úplne a nestranne na základe podrobného popisu, vrátane uvedenia relevantných technických požiadaviek a špecifikácií vymedzených v závislosti od druhu, charakteru, rozsahu alebo iných aspektov predmetu zákazky.

Pritom platí, že verejný obstarávateľ vymedzuje predmet zákazky tak, aby splňal ním určený účel.

V prípade vymedzenia predmetu zákazky je potrebné zohľadniť aj to, aby boli pri stanovení jednotlivých požiadaviek na predmet zákazky rešpektované základné princípy verejného obstarávania, a teda pri koncipovaní požiadaviek na predmet zákazky je potrebné postupovať tak, aby nedošlo k ich porušeniu.

Vzhľadom na vyššie uvedené uvádzame, že opis predmetu zákazky je stanovený v rozpore so zákonom o verejnom obstarávaní, keďže neobsahuje:

- a) V Zoznam Informácií o pozemkoch, na ktorých sa má dielo realizovať;*
- b) Informáciu o vzťahu verejného obstarávateľa k pozemkom;*
- c) Informáciou o bode napojenia na inžinierske siete;*
- d) Situačné znázornenie objektov,*
- e) Súhlas vlastníka pozemku so stavebným konaním a samotnou výstavbou.*

Návrh žiadateľa na vybavenie žiadosti o nápravu:

Vzhľadom na hore uvedené porušenia zákona o verejnom obstarávaní žiadame verejného obstarávateľa, aby upravil opis predmetu zákazky a obchodné podmienky podľa vyššie uvedených pripomienok a to tak, že budú v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní a jeho princípmi.“

71. Kontrolovaný doručil navrhovateľovi dňa 16. 08. 2021 dokument s názvom „Oznámenie o zamietnutí žiadosti o nápravu“, v ktorom uviedol, cit.: „(...) Po preskúmaní žiadosti Vám oznamujeme, že Vašu žiadosť o nápravu verejný obstarávateľ

zamietla.

V prvej časti žiadosti „a) Právoplatné stavebné povolenie“ sú uvedené domnienky záujemcu ako

- *„nemôže byť v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve článok III, ods. 4 v znení, ako uviedol verejný obstarávateľ v súťažných podkladoch. Jedine, ak by už verejný obstarávateľ PD a stavebným povolením disponoval a záujemcom ho neposkytol.“*
- *„verejný obstarávateľ má nejaké vyjadrenie od ZSDIS ohľadom rozšírenia distribučnej elektrickej siete. Prečo toto vyjadrenie nie je súčasťou súťažných podkladov.“*
- *„lehota na vydanie právoplatného stavebného povolenia do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je len teoretická a aj to len v prípade, že už projektovou dokumentáciou v čase predkladania ponúk disponujete.“*
- *„v stavebnom konaní bude minimálne 24 účastníkov konania, čím sa celý proces vydávania povolení predĺži, navyše pri takomto počte účastníkov, by mal stavebný úrad doručovať všetky rozhodnutia verejnou vyhláškou, čiže proces stavebného konania by mal trvať minimálne 134 dní od podania žiadosti o územné rozhodnutie, tým pádom na vypracovanie projektovej dokumentácie a získanie vyjadrení dotknutých orgánov by zostávalo iba 46 dní. Chceme podotknúť, že dotknuté orgány majú na vyjadrenie 30 dní, pričom túto lehotu môžu predĺžiť.“ Takto stanovené podmienky verejného obstarávania nie je možné považovať za podporujúce čestnú hospodársku súťaž. Dovolíme si tvrdiť, že ich môže splniť len uchádzač, ktorý má spracovanú projektovú dokumentáciu a získal už potrebné rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy a posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce.*
- *Tieto podmienky sú diskriminačné a netransparentné. Verejný obstarávateľ opomenul premietnuť povinnosť predložiť PO a právoplatné stavebné povolenie do Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.*

Uvedené domnienky záujemcu sú neopodstatnené, nakoľko verejný obstarávateľ nedisponuje projektovou dokumentáciou a z toho vyplýva, že nemôže mať vyjadrenia dotknutých orgánov, ani stavebné povolenie.

Objektová skladba uvedená v opise predmetu zákazky a v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „ZOBKZ“) bola prevzatá z iných zákaziek podobného charakteru. Verejný obstarávateľ o tom že distribučná sieť elektrickej energie pre lokalitu plánovanej výstavby bytových domov nie je dostačujúca sa dozvedela pri inom konaní, kde bol upozornený na potrebu výstavby novej trafostanice. Písomné vyjadrenie ZSDIS neexistuje.

Verejný obstarávateľ nechápe ako ste sa dopracovali k dĺžke procesu stavebného konania v minimálnom trvaní 134 dní od podania žiadosti o územné rozhodnutie.

Verejný obstarávateľ vo vlastnom záujme poskytne stavebníkovi súčinnosť pri inžinierskej činnosti súvisiacej vydaním územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Stavebný úrad v Zlatých Klaroch v každom prípade sa bude snažiť, aby stavebné konanie prebehlo v čo

najkratšom možnom termíne, napr. aj tým, že nebude doručovať rozhodnutia verejnou vyhláškou.

Tvrdenie, že stanovené podmienky verejného obstarávania môže splniť len uchádzač, ktorý má spracovanú projektovú dokumentáciu a získal už potrebné rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy a posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce je priamo urážlivé tak pre verejného obstarávateľa, ako aj pre uchádzačov.

Záujemca pravdepodobne si neuvedomil, že v druhej vete opisu predmetu zákazky je uvedené: „Úspešný uchádzač bude stavebníkom pre uskutočnenie tejto zákazky.“

Výsledkom tejto zákazky majú byť bytové domy s technickou vybavenosťou celkom s 28 bytovými jednotkami, ktorý bude predmetom kúpy zo strany verejného obstarávateľa. Verejný obstarávateľ poskytne stavebníkovi územie pre výstavbu a po uskutočnení zákazky kúpi predmet zákazky od stavebníka. Všetky činnosti na realizáciu zákazky sú požadované od stavebníka. Predmet kúpy musí byť v súlade s parametrami požadovanými v súťažných podkladoch, Kapitola B - Opis predmetu zákazky.

Podmienky stanovené verejného obstarávania vrátane lehoty na vydanie právo platného stavebného povolenia podporujú čestnú hospodársku súťaž, nie sú diskriminačné a netransparentné. Dávajú väčšiu možnosť pre hospodárnosť a efektívnosť pri uskutočnení zákazky. Povinnosť predložiť projektovú dokumentáciu v lehote do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti ZOBKZ pre verejného obstarávateľa je neprijateľná.

Predmetom kúpy nie je stavebné povolenie a projektová dokumentácia, ale 3x bytový dom a ich technická vybavenosť, preto v ZOBKZ nie je uvedená povinnosť predložiť PO a právoplatné stavebné povolenie. Bez právo platného stavebného povolenia a projektovej dokumentácie sa nebude dať realizovať predmet zákazky.

V druhej časti žiadosti „b) Pozemok“ sú uvedené otázky, ktoré boli zväčša odpovedané vo vysvetleniach k súťažným podkladom. Pre prípad že záujemca nečítal vysvetlenia, tak ich citujem:

Otázky a odpovede zo dňa 4.8.2021

Dobrý deň,

Aký je právny vzťah k pozemku? ZOBKZ nedefinuje že na akej parcele ma byť postavený bytový dom a zároveň ani súhlas vlastníka so stavebným konaním a samotnou výstavbou, čím nebude možné realizovať stavebné povolenie. V predloženej mapke je zakreslená aj parcela reg. E 325/102, ktorej vlastníkom je AA. Ako je vyriešený právny vzťah k tejto parcele? Keď spočítame šírku parcely registra E 378/2 a E 325/102 dosiahneme šírku 7 m. Je tato šírka dostatočná na vytvorenie obojstrannej komunikácie? Zároveň požadujeme obstarávateľa o určenie bodov napojenia na siete s definovaním kapacít.

Zároveň požadujeme od obstarávateľa odstránenie nesúladu medzi ZOBKZ a súťažnými podkladmi nakoľko v ZOBKZ v čl III ods. 4 vyžaduje obstarávateľ doplniť číslo stavebného povolenia, lenže ZOBKZ by sa mala v zmysle súťažných podkladov podpisovať pred vydaním stavebného povolenia („Lehota odovzdania právoplatného stavebného povolenia a PD verejnému obstarávateľovi je do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.“), alebo ZOBKZ sa podpisuje až po vydaní stavebného povolenia?

Ďalej žiadame obstarávateľa o úpravu súťažných podkladov, konkrétne: „Lehota odovzdania a právoplatného stavebného povolenia a PD verejnému obstarávateľovi je do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.“

Na nasledovne: „Lehota odovzdania PD verejnému obstarávateľovi je do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.“

Dôvodom je to, že záujemca nemôže predpokladať dĺžku trvania stavebného konania.

Odpoveď na otázky:

Územie pre výstavbu vyznačené na mape je, alebo do podpísania zmluvy bude vo vlastníctve verejného obstarávateľa. Verejný obstarávateľ ako vyhlasovateľ verejného obstarávania a vlastník územia určeného na výstavbu vo vlastnom záujme poskytne úspešnému uchádzačovi súčinnosť pri inžinierskej činnosti súvisiacej vydaním územného rozhodnutia a stavebného povolenia, preto podľa verejného obstarávateľa lehota 6 mesiacov určená na vypracovanie projektovej dokumentácie a odovzdania právoplatného stavebného povolenia je primeraná. Predmetom zákazky je aj vypracovanie projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, stavebné povolenie a inžinierska činnosť súvisiaca vydaním územného rozhodnutia, stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia. Návrh osadenia jednotlivých objektov zákazky, vyriešenie napájacích bodov inžinierskych sietí správcami jednotlivých inžinierskych sietí verejný obstarávateľ požaduje od úspešného uchádzača. Údaje, ktoré nebude možné z objektívnych dôvodov doplniť do ZOBKZ v čase lehoty na predkladanie ponúk a v čase podpisu ZOBKZ, ako napr. č. stavebného povolenia, budú doplnené neskôršie napr. po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.

Otázky a odpovede zo dňa 6.8.2021

Obstarávateľ dňa 4.8.2021 odpovedal, že obec a aj vlastník parcely reg. E 325/102 poskytne súčinnosť, ale táto súčinnosť by mala byť definovaná v ZOBKZ nakoľko úspešný uchádzač nebude môcť ani začať územné konanie nakoľko nemá právny vzťah k pozemku na ktorom má byť stavba. Na základe uvedeného žiadame doplniť ZOBKZ o takéto ustanovenie, čiže súhlas obce aj vlastníka parcely reg. E 325/102 s územným a stavebným konaním. Zároveň opätovne žiadame o vyjadrenie obstarávateľa, či prístupová komunikácia o celkovej šírke 7 bm je postačujúca.

Odpoveď na otázky:

Verejný obstarávateľ dňa 4.8.2021 odpovedal: „Územie pre výstavbu vyznačené na mape je, alebo do podpísania zmluvy bude vo vlastníctve verejného obstarávateľa. Verejný obstarávateľ ako vyhlasovateľ verejného obstarávania a vlastník územia určeného na výstavbu vo vlastnom záujme poskytne úspešnému uchádzačovi súčinnosť...“

Verejný obstarávateľ neodpovedal že aj vlastník parcely reg. E 325/102 poskytne súčinnosť, ale ako je zrejmé z prvej vety odpovede zo dňa 4.8.2021 verejný obstarávateľ bude do podpísania zmluvy vlastníkom územia určeného na výstavbu vyznačenej na mape.

Vo vysvetlení zo dňa 4.8.2021 je uvedené: „Návrh osadenia jednotlivých objektov zákazky, vyriešenie napájacích bodov inžinierskych sietí správcami jednotlivých inžinierskych sietí verejný obstarávateľ požaduje od úspešného uchádzača.“

Prístupová komunikácia je jedným z objektov zákazky, t.z. verejný obstarávateľ požaduje aj návrh riešenia prístupovej komunikácie k bytovým domom od spracovateľa projektovej dokumentácie.

Vo vysvetleniach k súťažným podkladom verejný obstarávateľ odpovedal na otázky položené záujemcom v žiadosti okrem otázky uvedenia súhlasu vlastníkov pozemkov s územným a stavebným konaním a samotnou výstavbou v ZOBKZ.

Pred procesom územného konania bude vytvorený nájomný vzťah medzi Budúcim kupujúcim a Budúcim predávajúcim.

V súťažných podkladoch sú potrebné písomné, a grafické podklady obsahujúce podrobné vymedzenie predmetu zákazky. Vymedzenia sú jednoznačné úplné a neutranné. V súťažných podkladoch verejný obstarávateľ uviedol všetky okolnosti, ktoré budú dôležité na plnenie zmluvy a na vypracovanie ponuky. Opis predmetu zákazky okrem jasných vymedzení kapacitných ukazovateľov, požadovanej stavebnej technológie odkazuje aj na zákony a vyhlášky súvisiace predmetom zákazky.

Neporovnateľnosť ponúk pri dodržaní všetkých požiadaviek na predmet zákazky uvedených v súťažných podkladoch je nepravdepodobné.

V ZOBKZ nie je potrebné uviesť informáciu o pozemkoch, informáciu o vzťahu verejného obstarávateľa k pozemkom.

V žiadosti sú uvedené také tvrdenia a argumenty ktoré sa dajú vysvetliť aj v rámci vysvetlenia informácií uvedených vo výzve na predkladanie ponúk, v súťažných podkladoch alebo v inej sprievodnej dokumentácii. V prípade nejasností záujemca mohol využiť inštitút vysvetlenia podľa § 48 ZVO.

Odôvodnenie zamietnutia žiadosti o nápravu:

Opis predmetu zákazky a obchodné podmienky sú v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní a jeho princípmi, ako to je zrejmé z hore uvedených skutočností a vysvetlení. (...)“

72. Úrad preskúmaním doplnenej dokumentácie zistil, že Slovenský pozemkový fond vydal dňa 11. 08. 2021 stanovisko, v ktorom uviedol, cit.: „Na Slovenský pozemkový fond (ďalej len „SPF“) bola doručená žiadosť Obce Zlaté Klasy, Poštová 550, 930 39 Zlaté Klasy (ďalej len „žadateľ“) o stanovisko k výstavbe elektrickej prípojky VN pre stavbu „**Obytný park Zlaté Klasy**“ (ďalej len „stavba“) v k. ú. Rastice, obec Zlaté Klasy, okres Dunajská Streda za účelom vydania územného rozhodnutia.

Podľa doloženej projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou BB, zákazkové číslo GG (ďalej len „PO“) budú predmetnou stavbou dotknuté pozemky:

vo vlastníctve neznámych vlastníkov, s ktorým SPF v zmysle § 16 ods. 1 písm. b), c) zákona č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov nakladá (ďalej len „pozemok/y NV“) a to:

- **KN E pare. č. 324** o výmere 1782 m², druh pozemku orná pôda, zapísaná na LV č. 1637 v celosti.
- **KN E pare. č. 325/101** o výmere 1121 m², druh pozemku orná pôda, zapísaná na LV č. 1637 v celosti
- **KN E pare. č. 325/102** o výmere 204 m², druh pozemku orná pôda, zapísaná na LV č. 1637 v celosti

*SPF, Centrum stanovísk a vecných bremien **súhlasí** s vydaním územného rozhodnutia k stavbe elektrickej prípojky, podľa predloženej žiadosti a dokumentácie na pozemkoch NV za podmienok:*

- *stavebník bude mať na dotknutých pozemkoch NV najneskôr do vydania kolaudačného rozhodnutia zriadené vecné bremeno, ktoré bude zapísané v príslušnom katastri nehnuteľností, a to odplatne v prospech SPF. Súčasťou zmluvy o zriadení vecného bremena bude na náklady stavebníka vyhotovený geometrický plán podľa skutočného vedenia a uloženia stavby,*
- *žadateľ bezodkladne požiada o zriadenie vecného bremena po realizácii stavby. Pričom k žiadosti o zriadenie vecného bremena je potrebné doložiť znalecký posudok (ak je rozsah vecného bremena väčší ako 200 m²), geometrický plán s vyznačením záberu vecného bremena a stanovisko SPF,*
- *k realizácii stavby je potrebné stanovisko prípadného užívateľa pozemkov NV,*
- *po dokončení stavby budú pozemky NV dané do pôvodného stavu tak, aby mohli byť využívané na doterajší účel. V prípade spôsobenia škôd ich stavebník odstráni na svoje náklady,*

- stanovisko SPF neoprávňuje stavebníka k terénnym úpravám na pozemkoch NV, ktorými sa podstatne mení vzhľad prostredia alebo odtokové pomery, k vybudovaniu komunikácie na pozemku SR.

Stanovisko SPF nie je zmluvou o budúcej zmluve ani inou dohodou medzi SPF a žiadateľom, na základe ktorej by bol SPF v budúcnosti povinný dotknuté pozemky SR previesť na žiadateľa, zároveň žiadnym spôsobom neobmedzuje SPF v nakladaní s dotknutými pozemkami NV.

Toto stanovisko SPF vydáva na žiadosť žiadateľa a platí 12 mesiacov od jeho vydania. (...)

Právny rámec

73. Podľa § 10 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ a obstarávateľ sú povinní pri zadávaní zákaziek, koncesií a pri súťaži návrhov postupovať podľa tohto zákona.
74. Podľa § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ a obstarávateľ musia dodržať princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov, princíp transparentnosti, princíp proporcionality a princíp hospodárnosti a efektívnosti.
75. Podľa § 10 ods. 3 zákona o verejnom obstarávaní príprava a zadávanie zákaziek, koncesií a súťaže návrhov vrátane ich klasifikácie podľa § 5 ods. 1 sa nesmú realizovať so zámerom nedovoleného uplatnenia výnimky z tohto zákona alebo narušenia hospodárskej súťaže bezdôvodným zvýhodnením alebo znevýhodnením určitých hospodárskych subjektov. Verejní obstarávatelia a obstarávatelia sú povinní prijať potrebné opatrenia na zabezpečenie primeraného a včasného plnenia svojich úloh, ktoré vyplývajú z osobitných predpisov a ktoré sú zároveň v súlade s pravidlami verejného obstarávania.
76. Podľa § 42 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní súťažné podklady sú písomné, grafické alebo iné podklady obsahujúce podrobné vymedzenie predmetu zákazky. V súťažných podkladoch verejný obstarávateľ a obstarávateľ uvedú všetky okolnosti, ktoré budú dôležité na plnenie zmluvy a na vypracovanie ponuky. Opis predmetu zákazky môže odkazovať aj na osobitný postup alebo metódu výroby alebo poskytovania požadovaných tovarov, stavebných prác alebo služieb, ako aj na osobitný postup inej fázy ich životného cyklu, a to aj vtedy, ak tieto faktory netvoria súčasť ich hmotnej podstaty, musia však súvisieť s predmetom zákazky a byť primerané jej hodnote a cieľom. Predmet zákazky musí verejný obstarávateľ a obstarávateľ opísať jednoznačne, úplne a nestranne na základe technických požiadaviek podľa prílohy č. 3. Technické požiadavky
 - a) zohľadnia požiadavky dostupnosti pre osoby so zdravotným postihnutím a riešenia vhodné pre všetkých užívateľov okrem náležité odôvodnených prípadov; ak právne záväzné akty Európskej únie ustanovujú záväzné požiadavky dostupnosti pre osoby so zdravotným postihnutím alebo riešenia vhodné pre všetkých užívateľov, v technických požiadavkách verejný obstarávateľ a obstarávateľ uvedú odkaz na príslušné právne záväzné akty Európskej únie,
 - b) musia byť určené tak, aby bol zabezpečený rovnaký prístup pre všetkých uchádzačov alebo záujemcov a zabezpečená hospodárska súťaž.

Právne posúdenie úradom

Úrad preskúmal postup kontrolovaného v predmetnom verejnom obstarávaní v rozsahu namietaných skutočností a po zhodnotení všetkých podkladov, najmä dokumentácie predloženej kontrolovaným, vyjadrenia kontrolovaného, ako aj navrhovateľom namietaných skutočností konštatuje nasledovné:

K prvému bodu námietok navrhovateľa, týkajúceho sa právoplatného stavebného povolenia, úrad uvádza:

77. Predmetom prvého bodu námietok navrhovateľa je tvrdenie, že kontrolovaný konal v rozpore s princípom transparentnosti a čestnej hospodárskej súťaže, ako aj s ustanovením § 42 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní, keď jednoznačne, presne a úplne nestanovil, čo má byť predmetom ponuky a čo plnením zmluvy. Povinnosť odovzdať právoplatné stavebné povolenie a projektovú dokumentáciu do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je podľa navrhovateľa len teoretická, nakoľko je vydanie právoplatného stavebného povolenia podmienené vydaním potrebných rozhodnutí, stanovísk, vyjadrení, súhlasov, posúdení alebo iných opatrení dotknutých orgánov štátnej správy a obce, ktoré majú samostatnú zákonnú lehotu. Navrhovateľ tiež namieta, že kontrolovaný neuviedol v súťažných podkladoch vyjadrenie vo veci rozšírenia distribučnej siete.
78. Nakoľko na posúdenie objektívneho stavu veci bolo potrebné zodpovedať otázky odborného charakteru, úrad rozhodnutím č. 10454-6000/2021-OD-P zo dňa 12. 10. 2021 prerušil konanie o preskúmanie úkonov kontrolovaného na základe námietok v súlade s § 173 ods. 8 zákona o verejnom obstarávaní za účelom vypracovania odborného stanoviska. V nadväznosti na uvedené, úrad žiadosťou o odborné stanovisko zo dňa 08. 11. 2021 požiadal o vypracovanie odborného stanoviska CC. Dňa 10. 11. 2021 úrad odoslal účastníkovi konania informáciu o predĺžení lehoty na doručenie odborného stanoviska. Úradu bolo odborné stanovisko doručené dňa 13. 12. 2021.
79. Úrad žiadosťou o odborné stanovisko č. 10454-6000/2021-OD-S zo dňa 08. 11. 2021, žiadal o poskytnutie odborného stanoviska k nasledujúcim otázkam:
- 1) Je možné považovať súťažné podklady za dostatočné na predloženie relevantnej cenovej ponuky ?**
 - 2. Je s ohľadom na predmet zákazky potrebné disponovať vyjadreniami vo veci rozšírenia distribučnej siete ?**
 - 3. Je bežnou praxou, že nová trafostanica sa umiestňuje na iných parcelách ako je predmet zákazky, čím vzniká dodatočná časová náročnosť samotného konania, kde je nutné najprv vyriešiť vecné bremená a až potom ďalšie konania ?**
 - 4. Je pre plnenie predmetu zákazky nevyhnutné, aby mal kontrolovaný vysporiadané vlastnícke práva k parcele registra E, parcelné číslo 325/102 pred predložením ponúk ?**
 - 5. Mal by opis predmetu zákazky obsahovať aj:**
 - informáciu o pozemkoch, na ktorých sa má dielo realizovať,**
 - informáciu o vzťahu verejného obstarávateľa k pozemkom,**

- informáciu o bode napojenia na inžinierske siete,
- súhlas vlastníka pozemku so stavebným konaním a samotnou výstavbou ?

80. CC doručil úradu dňa 13. 12. 2021 odpoveď na žiadosť o odborné stanovisko, v ktorej uviedol, cit.: „(...) **1. Je možné považovať súťažné podklady za dostatočné na predloženie relevantnej cenovej ponuky ?**

Odpoveď:

Súťažné podklady nepovažujem za dostatočné na predloženie relevantnej cenovej ponuky.

Odôvodnenie:

SP neobsahuje alebo obsahuje nejednoznačné resp. odporujúce si informácie ku skutočnostiam, ktoré majú zásadný vplyv na realizovateľnosť, cenu, technické riešenie, lehotu získania Stavebného povolenia a v konečnom dôsledku aj lehotu výstavby.

*Kontrolovaný uvádza, že v súťažných podkladoch nemohol uviesť rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy, obce ani vo veci rozšírenia distribučnej siete lebo s nimi **nedisponuje, ani nemôže disponovať lebo nemá projektovú dokumentáciu.***

*Slovenský pozemkový fond (ďalej len „SPF“) dňa 11.08.2021 vydal stanovisko k stavbe „Obytný park Zlaté Klasy“ (ďalej len „stavba“) k výstavbe elektrickej prípojky VN pre stavbu „Obytný park Zlaté Klasy“ za účelom vydania územného rozhodnutia. V stanovisku sa uvádza **„podľa doloženej projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou BB, zákazkové číslo GG (ďalej len „PD“) budú predmetnou stavbou dotknuté pozemky:***

*...
- KN E parc. č. 325/102 o výmere 204 m² , druh pozemku orná pôda, zapísaná na LV č.1637 v celosti*

*...
).*

„SPF súhlasí s vydaním územného rozhodnutia k stavbe elektrickej prípojky, podľa predloženej žiadosti a dokumentácie na pozemkoch NV¹⁾ za podmienok:

- ...
- k realizácii stavby je potrebné stanovisko prípadného užívateľa pozemkov NV*
- po dokončení stavby budú pozemky NV dané do pôvodného stavu tak, aby mohli byť využívané na doterajší účel.*
- stanovisko SPF neoprávňuje stavebníka k terénnym úpravám na pozemkoch NV, ktorými sa podstatne mení vzhľad prostredia alebo odtokové pomery, k vybudovaniu komunikácie na pozemku SR.*

*...
“*

(poznámka¹⁾ pod NV sa myslia pozemky parc. č. 324, 325/101 a 325/102)

SPF vydal stanovisko 11.8.2021, z ktorého je úplne zrejmé, že kontrolovaný ešte pred uplynutím Lehoty na predkladanie ponúk (12.8.2021) vykonal určitú inžiniersku činnosť, o ktorej tvrdí, že má byť súčasťou predmetu zákazky a disponoval nejakou projektovou dokumentáciou (PD z 11/2020) postačujúcou na získanie stanoviska správcu dotknutých pozemkov. Táto PD by mala byť podľa môjho názoru súčasťou SP. Požiadavka smerovaná na SPF ohľadom súhlasu s vybudovaním elektrickej prípojky vytvára trasu k TS 765-003, ktorá by mala byť podľa Územného plánu (ÚPN) premiestnená pred územie zástavby (výhľadovú rozvojovú plochu č. 1‘) a mal byť zvýšený jej výkon na 400 kVA. Podľa katastra sa táto TS

nachádza na parcele č. 1216/74 vo vlastníctve DD je ťažko predstaviteľné, že by sa toto pripravovalo bez predchádzajúceho súhlasu distribučnej spoločnosti.

V tejto súvislosti úplne chýba informácia, na akom pozemku má byť umiestnená nová TS a informácia o právnom vzťahu verejného obstarávateľa k týmto pozemkom.

Kontrolovaný tvrdí, že: „Územie pre výstavbu vyznačené na mape je, alebo do podpísania zmluvy bude vo vlastníctve verejného obstarávateľa“

Súčasťou vyznačeného územia je aj pozemok 325/102 v správe SPF, vzhľadom na stanovisko SPF z 11.8.2021 toto tvrdenie bez ďalších dokladov neviem akceptovať.

Ak kontrolovaný tvrdí, úspešný uchádzač vypracuje aj situačný výkres na ktorom naplánuje osadenie bytových domov nie je mi zrejmé akú funkciu tu plní Situácia z Dokumentácie „Investičný zámer“. Ak uchádzač vypracováva vlastný situačný výkres pre tri bytové domy ale Investičný zámer obsahuje 5 bytových domov ako bude verejný obstarávateľ postupovať ak uchádzač vlastným osadením troch bytových domov zamedzí budúcemu osadeniu 4 a 5 bytového domu.

Na pozemku, po ktorom má viesť prístupová komunikácia je podľa ÚPN vedené výtlačné potrubie pitnej vody do Janíkov, ktoré je napojené na DN300, ktoré vedie od miestneho zdroja pitnej vody a je zrejmé, že toto potrubie má svoje pásmo ochrany. Podrobnejšie sa týmto zaoberám v odpovedi na otázku č.5

V odpovedi na otázku č.4 poukazujem na nejednoznačnosť ohľadom usporiadania jazdných pruhov prístupovej komunikácie vo vzťahu k usporiadaniu vlastníckych práv k pozemku 325/102.

2. Je s ohľadom na predmet zákazky potrebné disponovať vyjadreniami vo veci rozšírenia distribučnej siete ?

Odpoveď:

Áno, s ohľadom na predmet zákazky potrebné disponovať vyjadreniami vo veci rozšírenia distribučnej siete. Informácie z nich vyplývajúce je možné považovať za zásadné s ohľadom na predmet zákazky.

Odôvodnenie:

Vyjadrenia distribučnej spoločnosti elektrickej energie sú potrebné k tomu, aby sa overila realizovateľnosť stavebného zámeru. Jedným z parametrov prikladaným k žiadosti o stanovisko je určenie potrebných kapacít. Distribučná spoločnosť v stanovisku uvedie podmienky a bod pripojenia na distribučnú sieť. Z tohto vyplýva realizovateľnosť a celkové náklady na stavbu elektrickej prípojky v prípade, kedy si celé pripojenie realizuje investor vo svojej réžii. Je možná aj situácia, kedy by napr. rozšírenie trafostanice alebo novú trafostanicu realizovala distribučná spoločnosť, v takomto prípade však lehota výstavby nie je v kompetencii investora ale distribučnej spoločnosti.

Z toho, že kontrolovaný požaduje vybudovanie objektu SO – 09.2 trafostanica a na základe požiadavky na SPF so žiadosťou o súhlasné stanovisko na vybudovanie elektrickej prípojky na konkrétnych pozemkoch na základe už predtým vypracovanej PD je možné predpokladať, že disponuje relevantnými informáciami k tejto veci. V súťažných podkladoch

som nenašiel tieto informácie. Požiadavka smerovaná na SPF ohľadom súhlasu s vybudovaním elektrickej prípojky vytvára trasu k TS 765-003, ktorá by mala byť podľa Územného plánu premiestnená pred územie zástavby (výhľadovú rozvojovú plochu č. 1') a mal byť zvýšený jej výkon na 400 kVA. Podľa katastra sa táto TS nachádza na parcele č. 1216/74 vo vlastníctve DD je ťažko predstaviteľné, že by sa toto uskutočňovalo bez predchádzajúceho súhlasu distribučnej spoločnosti.

3. Je bežnou praxou, že nová trafostanica sa umiestňuje na iných parcelách ako je predmet zákazky, čím vzniká dodatočná časová náročnosť samotného konania, kde je nutné najprv vyriešiť vecné bremená a až potom ďalšie konania ?

Odpoveď:

Áno, je bežnou praxou, že nová trafostanica sa umiestňuje na iných parcelách ako je predmet zákazky. K dodatočnej časovej náročnosti samotného konania spôsobeného potrebou zriadiť vecné bremená sa neviem jednoznačne vyjadriť, napr. SPF vo svojom stanovisku požaduje podanie žiadosti o zriadenie vecného bremena až po realizácii stavby (geometrický plán má byť vyhotovený podľa skutočného vedenia a uloženia stavby) so zápisom v príslušnom katastri najneskôr do vydania kolaudačného rozhodnutia.

Odôvodnenie:

Trafostanica (ďalej len TS) môže byť budovaná nielen pre konkrétny stavebný zámer ale aj pre širšie rozvojové územie alebo pre viac rozvojových plôch. Napr. Územný plán obce Zlaté klasy pre rozvojovú plochu č.2 (plocha pre výstavbu predmetu zákazky), č.3 a č.4 uvažoval vybudovať na rozhraní lokalít rozvojových plôch č. 3 a č. 4 spoločnú murovanú TSA s dvoma stanovišťami transformátorov á 400 kVA s tým, že sa spočiatku nainštaluje jeden, potom ďalší. Je možné, že došlo k zmene tohto zámeru (ako som popísal v odpovedi na otázku č.2), ale podstatu to vystihuje.

4. Je pre plnenie predmetu zákazky nevyhnutné, aby mal kontrolovaný vysporiadané vlastnícke práva k parcele registra E, parcelné číslo 325/102 pred predložením ponúk ?

Odpoveď:

Podľa môjho názoru je pre plnenie predmetu zákazky nevyhnutné, aby mal kontrolovaný vysporiadané vlastnícke práva k parcele registra E, parcelné číslo 325/102 pred predložením ponúk.

Odôvodnenie:

Kontrolovaný ako súčasť predmetu zákazky požaduje aj objekt SO-04 Prístupová komunikácia, pričom v SP nešpecifikuje parametre tejto komunikácie v úseku parciel 325/102 a 378/2. V situácii, ktorá je súčasťou SP je v časti parcely č. 1213/34 a 1213/35 nakreslená cesta šírky 5,5m (2x2,75m), čo zodpovedá funkčnej triede dvojpruhovej miestnej komunikácie C3 (obslužné komunikácie sprístupňujúce objekty a územia vnútri obytných útvarov) v zmysle normy STN 73 6110 – Projektovanie miestnych komunikácií. Ak uchádzač bude pri vypracovaní ponuky vychádzať z predpokladu, že kontrolovaný bude mať v čase podpisu zmluvy vysporiadané vlastnícke práva k predmetnej parcele je pravdepodobné, že ocení aj v tejto časti komunikáciu minimálne týchto parametrov, ak iný uchádzač napr. na základe svojich zistení alebo skúseností bude predpokladať, že k takémuto vysporiadaniu nepríde, tak bude v ponuke predkladať v tomto úseku inú komunikáciu napr. jednopruhový jazdný pás

(podľa STN 736110 sa smie navrhnuť na komunikáciách s dĺžkovým obmedzením najviac 100m alebo tam, kde je spojený s parkovaním).

V stanovisku z 11.8.2021 SPF nedal súhlas s vybudovaním komunikácie a ani podľa SPF toto stanovisko nevytvára základ na zmenu alebo iné vysporiadanie vlastníckych práv. Nie je však zrejmé, či toto bolo tiež predmetom žiadosti o stanovisko. Vo všeobecnosti nie je absolútne nevyhnutné, aby mal investor vysporiadané vlastnícke práva k parcelám v čase predkladania ponúk od dodávateľov, ale je žiadúce, aby všetkým predkladateľom ponúk bolo zrejmé, čo majú oceniť a ako sa bude postupovať ak toto vysporiadanie nenastane.

5. Mal by opis predmetu zákazky obsahovať aj:

- ***informáciu o pozemkoch, na ktorých sa má dielo realizovať,***
- ***informáciu o vzťahu verejného obstarávateľa k pozemkom,***
- ***informáciu o bode napojenia na inžinierske siete,***
- ***súhlas vlastníka pozemku so stavebným konaním a samotnou výstavbou ?***

Odpoveď:

5.1. *Áno, opis predmetu zákazky by mal obsahovať informáciu o pozemkoch, na ktorých sa má dielo realizovať.*

5.2. *Áno, opis predmetu zákazky by mal obsahovať informáciu o vzťahu verejného obstarávateľa k pozemkom.*

5.3. *Áno, opis predmetu zákazky by mal obsahovať informáciu o bode napojenia na inžinierske siete.*

5.4. *Áno, opis predmetu zákazky by mal obsahovať súhlas vlastníka pozemku so stavebným konaním a samotnou výstavbou.*

Odôvodnenie:

5.1

V SP sú ako Územie pre výstavbu označené parcely 1213/35, 1213/34, 378/2 a 325/102. Podľa SP má byť súčasťou predmetu zákazky aj SO – 09.2 trafostanica, ktorá má byť na inej parcele, pričom zo SP nie je úplne jednoznačné, kde má byť umiestnená a po ktorých parcelách má byť vedený objekt SO – 09 Elektrická prípojka a SO – 09.1 VNK distribučný rozvod. Toto má priamy vplyv na cenu a lehotu výstavby predmetu zákazky.

5.2

Ako je popísané v zdôvodnení odpovede na otázku č.4 vzťah obstarávateľa k pozemkom zásadne ovplyvňuje relevantnosť predložených ponúk.

5.3 *Kontrolovaný tvrdí, že „Návrh osadenia jednotlivých objektov zákazky, vyriešenie napájacích bodov inžinierskych sietí správcami jednotlivých inžinierskych sietí verejný obstarávateľ požaduje od úspešného uchádzača.“*

Podľa môjho názoru však na toto musí brať zreteľ uchádzač už pri predkladaní ponuky pretože to má zásadný vplyv na cenu predmetu zákazky.

Na pozemku, po ktorom má viesť prístupová komunikácia je podľa ÚPN vedené výtlačné potrubie pitnej vody do Janíkov, ktoré je napojené na DN300, ktoré vedie od miestneho zdroja pitnej vody a je zrejmé, že toto potrubie má svoje pásmo ochrany.

Podľa § 19 zákona 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach:

(2) Pásmo ochrany sú vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany

a) 1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane (5) V pásme ochrany je zakázané

a) vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav,

d) vykonávať terénne úpravy.

(6) Vlastník verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie, prípadne prevádzkovateľ je povinný na základe žiadosti poskytnúť žiadateľovi údaje o možnom strete jeho zámeru s pásmom ochrany do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti. Pri zasahovaní do terénu vrátane zásahov do pozemných komunikácií alebo iných stavieb v pásme ochrany je stavebník, v záujme ktorého sa tieto zásahy vykonávajú, povinný na svoje náklady bezodkladne prispôsobiť novej úrovni povrchu všetky zariadenia a príslušenstvo verejného vodovodu a verejnej kanalizácie majúce vzťah k terénu, k pozemnej komunikácii alebo inej stavbe. Tieto práce môže vykonávať iba so súhlasom vlastníka verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie, prípadne prevádzkovateľa.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že ochranné pásmo tohto vodovodu je viac ako 3,0m (nie je mi známe DN potrubia), takže je zrejmé, že pri budovaní prípojok a komunikácie nastane stret zámeru s pásmom ochrany, uchádzači síce majú na základe žiadosti možnosť získať potrebnú informáciu ale zákonná lehota na jej poskytnutie je 30 dní, pričom Výzva na predkladanie ponúk Vestník č.169/2021 je zo dňa 26.07.2021 a Lehota na predkladanie ponúk bola stanovená 12.8.2021 10:00.

Obdobne je to s lehotami na získanie vyjadrení a na zakreslenie smeru a výšky podzemných potrubí do dokumentácie:

Podľa § 17 zákona 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach: bod (2) Prevádzkovateľ verejného vodovodu je ďalej povinný

i) vyjadrovať sa za odplatu k projektovej dokumentácii týkajúcej sa výstavby rodinných domov, sídelných celkov alebo inej investičnej činnosti, ako aj k zmenám vo výrobnom procese fyzických osôb alebo právnických osôb z hľadiska požiadaviek na zásobovanie pitnou vodou do 30 dní odo dňa vyžiadania,

j) na žiadosť projektanta alebo stavebníka za odplatu zakresliť smer a výšku podzemného potrubia verejného vodovodu do jeho dokumentácie do 15 dní odo dňa vyžiadania alebo smer a výšku vytýčiť v teréne do siedmich dní odo dňa vyžiadania,

Podľa § 18 zákona 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach: bod (2) Prevádzkovateľ verejnej kanalizácie je ďalej povinný

i) vyjadrovať sa za odplatu k projektovej dokumentácii týkajúcej sa výstavby rodinných domov, sídelných celkov alebo inej investičnej činnosti, ako aj k zmenám vo výrobnom procese fyzických osôb alebo právnických osôb z hľadiska požiadaviek na odvádzanie a čistenie odpadových vôd do 30 dní odo dňa vyžiadania,

j) na žiadosť projektanta alebo stavebníka za odplatu zakresliť smer a výšku podzemného potrubia verejnej kanalizácie do jeho dokumentácie do 15 dní odo dňa vyžiadania alebo smer a výšku vytýčiť v teréne do siedmich dní odo dňa vyžiadania,

V ÚPN obce Zlaté Klasy sa píše: „V roku 2000 bola vypracovaná dokumentácia pre územné rozhodnutie „Kanalizácia a ČOV Zlaté Klasy“ firmou EE, ktorá sa zaoberá návrhom kanalizačnej siete v miestnych častiach Maslovce, Nový Trh a návrhom kanalizácie v novej

zástavbe miestnej časti Rastice. Dokument zároveň počíta so zvýšením kapacity ČOV na 9100 E.O. s výhľadom napojenia obcí Nový Život, Čenkovce, Bellova Ves, Blahová a Janíky.“ Opätovne tu pravdepodobne existuje informácia, ktorá by mohla byť relevantná pre spracovanie ponuky.

Súčasťou SP je Situácia z dokumentácie „Investičný zámer“ a na SPF bola kontrolovaným predložená Projektová dokumentácia, na základe ktorej tento vydal stanovisko k vedeniu elektrickej prípojky na ním spravovaných pozemkoch, obe dokumentácie sú vypracované spoločnosťou BB, zákazkové číslo GG (ďalej len „PD“). Nakoľko v samotnej situácii nie je zakreslená elektrická prípojka je zrejme, že predmetná dokumentácia resp dokumentácie obsahujú viac dokumentov s relevantnými informáciami a toto malo byť poskytnuté všetkým uchádzačom v rámci SP. Podľa môjho názoru je prirodzeným účelom Dokumentácie „Investičný zámer“ overiť realizovateľnosť stavebného zámeru a teda aj pripojiteľnosť na inžinierske siete.

5.4

Súhlas vlastníka pozemku so stavebným konaním a samotnou výstavbou, je zákonom požadovaným dokladom k žiadosti o stavebné povolenie.

Podľa ust. § 58 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov:

"Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene."

Podľa ust. § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov: "Pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie

- a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu, 13)*
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou, 13a)*
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov, 13b)*
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu. 13c)"*

Získanie alebo nezískanie súhlasu vlastníka pozemku má zásadný vplyv na realizovateľnosť, lehotu aj cenu predmetu zákazky. Zodpovedný uchádzač toto musí zohľadniť pri vypracovávaní ponuky, súčasne si ale získanie súhlasných stanovísk vyžaduje lehoty často presahujúce lehotu na prípravu ponuky. Ako je vidieť v stanovisku SPF aj súhlasné stanovisko môže obsahovať rôzne podmienky a obmedzenia s dopadom na cenu, technické riešenie a lehotu dodania predmetu zákazky.

Vzhľadom na lehotu na predkladanie ponúk a neúplnosť informácie o pozemkoch určených na výstavbu by aj toto už malo byť podľa môjho názoru súčasťou opisu predmetu zákazky.“

81. Úrad pri posúdení skutočností namietaných zo strany navrhovateľa so zreteľom na zložitosť a odbornosť posudzovaných skutočností vychádzal z vyžiadaného odborného stanoviska.

82. Úrad v súvislosti s tvrdením navrhovateľa, že kontrolovaný jednoznačne, presne a úplne nestanovil, čo má byť predmetom ponuky a čo plnením zmluvy, poukazuje na bod 80 tohto rozhodnutia, v rámci ktorého odborník ako **odpoveď na otázku č. 1** uviedol okrem iného aj to, že **súťažné podklady nepovažuje za dostatočné na predloženie relevantnej cenovej ponuky**. V odbornom stanovisku bolo tiež uvedené, cit.: „**SPF vydal stanovisko 11.8.2021, z ktorého je úplne zrejmé, že kontrolovaný ešte pred uplynutím Lehoty na predkladanie ponúk (12.8.2021) vykonal určitú inžiniersku činnosť, o ktorej tvrdí, že má byť súčasťou predmetu zákazky a disponoval nejakou projektovou dokumentáciou (PD z 11/2020) postačujúcou na získanie stanoviska správcu dotknutých pozemkov. Táto PD by mala byť podľa môjho názoru súčasťou SP. Požiadavka smerovaná na SPF ohľadom súhlasu s vybudovaním elektrickej prípojky vytvára trasu k TS 765-003, ktorá by mala byť podľa Územného plánu (ÚPN) premiestnená pred územie zástavby (výhľadovú rozvojovú plochu č. 1') a mal byť zvýšený jej výkon na 400 kVA. Podľa katastra sa táto TS nachádza na parcele č. 1216/74 vo vlastníctve DD je ťažko predstaviteľné, že by sa toto pripravovalo bez predchádzajúceho súhlasu distribučnej spoločnosti. V tejto súvislosti úplne chýba informácia, na akom pozemku má byť umiestnená nová TS a informácia o právnom vzťahu verejného obstarávateľa k týmto pozemkom.**“

83. V odpovedi na **otázku č. 2**, či je s ohľadom na predmet zákazky potrebné disponovať vyjadreniami vo veci rozšírenia distribučnej siete, odborník uviedol, cit.: „Vyjadrenia distribučnej spoločnosti elektrickej energie sú potrebné k tomu, aby sa overila realizovateľnosť stavebného zámeru. Jedným z parametrov prikladaným k žiadosti o stanovisko je určenie potrebných kapacít. Distribučná spoločnosť v stanovisku uvedie podmienky a bod pripojenia na distribučnú sieť. Z tohto vyplýva realizovateľnosť a celkové náklady na stavbu elektrickej prípojky v prípade, kedy si celé pripojenie realizuje investor vo svojej réžii. Je možná aj situácia, kedy by napr. rozšírenie trafostanice alebo novú trafostanicu realizovala distribučná spoločnosť, v takomto prípade však lehota výstavby nie je v kompetencii investora ale distribučnej spoločnosti.

Z toho, že kontrolovaný požaduje vybudovanie objektu SO – 09.2 trafostanica a na základe požiadavky na SPF so žiadosťou o súhlasné stanovisko na vybudovanie elektrickej prípojky na konkrétnych pozemkoch na základe už predtým vypracovanej PD je možné predpokladať, že disponuje relevantnými informáciami k tejto veci. V súťažných podkladoch som nenašiel tieto informácie. Požiadavka smerovaná na SPF ohľadom súhlasu s vybudovaním elektrickej prípojky vytvára trasu k TS 765-003, ktorá by mala byť podľa Územného plánu premiestnená pred územie zástavby (výhľadovú rozvojovú plochu č. 1') a mal byť zvýšený jej výkon na 400 kVA. Podľa katastra sa táto TS nachádza na parcele č. 1216/74 vo vlastníctve DD je ťažko predstaviteľné, že by sa toto uskutočňovalo bez predchádzajúceho súhlasu distribučnej spoločnosti.“

84. Zároveň v rámci **odpovede na otázku č. 5, podbod 5.1**, či by mal opis predmetu zákazky obsahovať aj informáciu o pozemkoch na ktorých sa má dielo realizovať, odborník uviedol, cit.: „(...) V SP sú ako Územie pre výstavbu označené parcely 1213/35, 1213/34, 378/2 a 325/102. Podľa SP má byť súčasťou predmetu zákazky aj SO – 09.2 trafostanica, ktorá má byť na inej parcele, pričom zo SP nie je úplne jednoznačné, kde má byť umiestnená a po ktorých parcelách má byť vedený objekt SO – 09 Elektrická prípojka a SO – 09.1 VNK distribučný rozvod. Toto má priamy vplyv na cenu a lehotu výstavby predmetu zákazky.“

85. V rámci **odpovede na otázku č. 5, podbod 5.3**, či by mal opis predmetu zákazky obsahovať aj informáciu o bode napojenia na inžinierske siete, odborník uviedol, cit.: „(...) ochranné pásmo tohto vodovodu je viac ako 3,0m (nie je mi známe DN potrubia), takže je zrejmé, že pri

*budovaní prípojok a komunikácie nastane stret 6 zámeru s pásmom ochrany, uchádzači síce majú na základe žiadosti možnosť získať potrebnú informáciu ale zákonná lehota na jej poskytnutie je 30 dní, pričom Výzva na predkladanie ponúk Vestník č.169/2021 je zo dňa 26.07.2021 a Lehota na predkladanie ponúk bola stanovená 12.8.2021 10:00.“ Obdobne je to podľa odborníka aj s lehotami na získanie vyjadrení a zakreslenie smeru a výšky podzemných potrubí do dokumentácie. Ďalej je v odbornom stanovisku v rámci odpovede na túto otázku uvedené, cit.: „V ÚPN obce Zlaté Klasy sa píše: „V roku 2000 bola vypracovaná dokumentácia pre územné rozhodnutie „Kanalizácia a ČOV Zlaté Klasy“ firmou EE, ktorá sa zaoberá návrhom kanalizačnej siete v miestnych častiach Maslovce, Nový Trh a návrhom kanalizácie v novej zástavbe miestnej časti Rastice. Dokument zároveň počíta so zvýšením kapacity ČOV na 9100 E.O. s výhľadom napojenia obcí Nový Život, Čenkovce, Bellova Ves, Blahová a Janíky.“ **Opätovne tu pravdepodobne existuje informácia, ktorá by mohla byť relevantná pre spracovanie ponuky.***

*Súčasťou SP je Situácia z dokumentácie „Investičný zámer“ a na SPF bola kontrolovaným predložená Projektová dokumentácia, na základe ktorej tento vydal stanovisko k vedeniu elektrickej prípojky na ním spravovaných pozemkoch, obe dokumentácie sú vypracované spoločnosťou BB, zákazkové číslo GG (ďalej len „PD“). **Nakoľko v samotnej situácii nie je zakreslená elektrická prípojka je zrejme, že predmetná dokumentácia resp dokumentácie obsahujú viac dokumentov s relevantnými informáciami a toto malo byť poskytnuté všetkým uchádzačom v rámci SP. Podľa môjho názoru je prirodzeným účelom Dokumentácie „Investičný zámer“ overiť realizovateľnosť stavebného zámeru a teda aj pripojiteľnosť na inžinierske siete.“***

86. Úrad uvádza, že základnou povinnosťou verejného obstarávateľa je postupovať v súlade so základnými princípmi verejného obstarávania. To okrem iného znamená, že k definícii súťažných podmienok (podmienok účasti, požiadaviek na predmet zákazky, zmluvných podmienok a pod.) má verejný obstarávateľ pristupovať tak, aby bezdôvodne nezužoval hospodársku súťaž. Jedným zo základných cieľov verejného obstarávania je totiž vytvárať rovnaké príležitosti pre podniky a podporovať súťaž, ktorá je spravodlivá, čím sa následne vytvára predpoklad na zdravé konkurenčné prostredie a dosiahnutie najlepšej hodnoty za vynaložené prostriedky. Snahou verejného obstarávateľa by tak malo byť, aby mu v súťaži bolo doručených čo najviac relevantných ponúk. V opačnom prípade nepôjde o skutočnú súťaž a verejný obstarávateľ sa vystavuje riziku, že ponúknuté riešenie nebude pre neho výhodné z hľadiska nákladového a/alebo technického, prípadne, že sa pri výkone niektorej z činností, ktorú je povinný zabezpečovať, stane závislým na jednom dodávateľovi.
87. V kapitole B „Opis predmetu zákazky“ súťažných podkladov je okrem iného uvedené, cit.: „ (...) *Lehota odovzdania právoplatného stavebného povolenia a PD verejnému obstarávateľovi je do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.* (...)“
88. Úrad sa ďalej v druhej časti právneho posúdenia prvého bodu námietok zaoberal lehotou na odovzdanie právoplatného stavebného povolenia a PD verejnému obstarávateľovi, pričom táto lehota začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a končí dňom odovzdania právoplatného stavebného povolenia a PD kontrolovanému.
89. Úrad poukazuje na ustanovenie § 58 ods. 1 stavebného zákona, podľa ktorého žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby. Ďalej úrad poukazuje na vyhlášku č. 453/2000 Z. z., ktorá v § 8

ustanovuje náležitosti žiadosti o stavebné povolenie a zoznam, resp. rozsah dokladov, ktoré sa k žiadosti o stavebné povolenie prikladajú a medzi ktoré okrem iného patrí aj projektová dokumentácia stavby (projekt stavby) vypracovaná oprávnenou osobou v troch vyhotoveniach. To znamená, že okrem projektovej dokumentácie stavby obsahuje žiadosť o stavebné povolenie v zmysle právnej úpravy aj ďalšie doklady, napr. rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce a doklady o rokovaníach s účastníkmi stavebného konania, ak sa konali pred podaním žiadosti.

90. Úrad konštatuje, že povinnosťou verejného obstarávateľa a obstarávateľa je teda v súlade s § 42 ods. 1 v spojení s § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní poskytnúť záujemcom také súťažné podklady, ktoré obsahujú jednoznačný, úplný, nestranný a transparentne spracovaný opis predmetu zákazky, ktorý by záujemcom umožnil vypracovať svoje ponuky plne v súlade s požiadavkami verejného obstarávateľa/obstarávateľa a súčasne, aby bola zabezpečená vzájomná porovnateľnosť ponúk uchádzačov. Inými slovami, zo súťažných podkladov by mali záujemcovia získať dostatok informácií potrebných na to, aby mohli predložiť kvalifikovanú ponuku.
91. Úrad uvádza, že z ustanovenia § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní vyplýva, že verejný obstarávateľ a obstarávateľ musia dodržiavať princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov, princíp transparentnosti, princíp proporcionality a princíp hospodárnosti a efektívnosti. Cieľom zákona o verejnom obstarávaní je zaistenie hospodárnosti, efektívnosti a účelnosti nakladania s verejnými prostriedkami, čo zákon dosahuje predovšetkým vytvorením podmienok pre to, aby zmluvy, ktorých plnenie je hradené z verejných prostriedkov, boli obstarávateľmi uzatvárané pri zaistení hospodárskej súťaže a konkurenčného prostredia medzi dodávateľmi.
92. Úrad poukazuje aj na rozsudok Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 2S/161/2009 zo dňa 02. 02. 2011, v ktorom sa uvádza, cit.: „Cieľom právnej úpravy verejného obstarávania je predovšetkým zabezpečiť voľnú súťaž dodávateľov o zákazky financované z verejných rozpočtov založenú na princípoch efektívnej konkurencie a samozrejme záujem na účelnom vynakladaní verejných prostriedkov. Na dosiahnutie týchto cieľov slúži aj právna úprava základných zásad verejného obstarávania, ktorých základom je najmä nediskriminačné a transparentné zaobchádzanie so všetkými konkurujúcimi si uchádzačmi/záujemcami, pričom tieto zásady sa ďalej premietajú do konkrétnych ustanovení zákona o verejnom obstarávaní, kde sú rozpracované podrobnejšie. Zásada nediskriminácie alebo rovnakého zaobchádzania stojí na tom, že verejný obstarávateľ postupuje principiálne rovnakým spôsobom voči všetkým uchádzačom, pričom nemôže žiadneho z nich priamo alebo nepriamo zvýhodňovať oproti iným uchádzačom v rovnakom postavení.“
93. V intenciách vyššie uvedeného, úrad poukazuje na princíp transparentnosti zakotvený v § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, ktorého zmyslom je, aby všetky úkony a postupy verejných obstarávateľov vykonávané v procese verejného obstarávania mohli podliehať kontrole, a to tak samotnými záujemcami a uchádzačmi, ako aj nestranným orgánom disponujúcim právomocou vykonávať dohľad nad dodržiavaním povinností verejného obstarávateľa. Krajský súd v Bratislave v rozsudku č. 2S 366/10-352 zo dňa 28. 09. 2011 judikoval, že vyššie uvedená kontrola má právnu oporu v zakotvení zásady transparentnosti, ktorá zabezpečuje, „aby zadávanie verejných zákaziek prebiehalo priehľadným, právne korektným a predvídateľným spôsobom“, pretože „transparentnosť procesu zadávania zákaziek je nielen podmienkou existencie účinnej konkurencie medzi dodávateľmi, ale aj predpokladom účelného vynakladania verejných prostriedkov“.

Dodržiavanie zásady transparentnosti verejným obstarávateľom je teda jedným zo základných predpokladov dosiahnutia účelu verejného obstarávania a jej nedodržaním dochádza k porušeniu zákona o verejnom obstarávaní. V tejto súvislosti **úrad uvádza, že k porušeniu zásady transparentnosti môže v procese zadávania verejnej zákazky dôjsť v tom prípade, ak by sa v postupoch verejného obstarávateľa vyskytovali také prvky, ktoré by verejné obstarávanie robili nekontrolovateľným, horšie kontrolovateľným, nečitateľným alebo neprehľadným, prípadne prvky, ktoré by vzbudzovali pochybnosti o pravých dôvodoch jednotlivých krokov verejného obstarávateľa.** Princíp transparentnosti vo verejnom obstarávaní totiž vyjadruje **požiadavku, aby tento proces prebiehal prehľadným a predvídateľným spôsobom, aby sa tak zaručila absencia svojvoľného konania zo strany verejného obstarávateľa.** Platí, že v súlade s princípom transparentnosti musí byť akýkoľvek úkon verejného obstarávateľa vykonaný v súvislosti so zadávaním zákazky **preskúmateľný**, a to jednak zo strany úradu, ako aj zo strany samotných uchádzačov.

94. V nadväznosti na uvedené úrad zdôrazňuje povinnosť verejného obstarávateľa vyplývajúcu z § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní dodržiavať **princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov, princíp transparentnosti, princíp proporcionality a princíp hospodárnosti a efektívnosti.** Vzhľadom na uvedené úrad dospel k záveru, že povinnosť odovzdať právoplatné stavebné povolenie a projektovú dokumentáciu do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve by v tomto konkrétnom prípade mohlo odradiť potenciálnych uchádzačov od účasti vo verejnej súťaži.
95. V nadväznosti na navrhovateľom namietané skutočnosti úrad uvádza, že podkladom na prípravu ponuky sú priority súťažné podklady, v ktorých má verejný obstarávateľ v zmysle § 42 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní povinnosť konkretizovať všetky svoje požiadavky týkajúce sa predmetu zákazky, spôsobu tvorby a úpravy ceny, obchodných podmienok a ostatných podmienok. Povinnosťou verejného obstarávateľa je teda v súlade s § 42 ods. 1 v spojení s § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní poskytnúť záujemcom také súťažné podklady, ktoré obsahujú jednoznačný, úplný, nestranný a transparentne spracovaný opis predmetu zákazky, ktorý by záujemcom umožnil vypracovať svoje ponuky plne v súlade s požiadavkami verejného obstarávateľa a súčasne, aby bola zabezpečená vzájomná porovnateľnosť ponúk uchádzačov. Inými slovami, zo súťažných podkladov by mali záujemcovia získať dostatok informácií potrebných na to, aby mohli predložiť kvalifikovanú ponuku. Úrad zároveň poukazuje na povinnosť kontrolovaného uplatniť princíp transparentnosti zakotvený v § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, ktorý sa vzťahuje na všetky úkony a postupy vykonávané v procese verejného obstarávania. V tejto súvislosti úrad uvádza, že k porušeniu zásady transparentnosti môže v procese zadávania verejnej zákazky dôjsť v tom prípade, ak by sa v postupoch verejného obstarávateľa vyskytovali také prvky, ktoré by verejné obstarávanie robili nekontrolovateľným, horšie kontrolovateľným, nečitateľným alebo neprehľadným, prípadne prvky, ktoré by vzbudzovali pochybnosti o pravých dôvodoch jednotlivých krokov verejného obstarávateľa.
96. Úrad **zároveň** uvádza, že **ponuku** v rámci predmetného verejného obstarávania **predložil len jeden uchádzač.**
97. Úrad v tejto súvislosti poukazuje na judikatúru Súdneho dvora EÚ, napr. možno primerane poukázať na rozsudok C-16/98 Komisia ES/Francúzska republika. V tomto rozsudku sa Súdny dvor zaoberal otázkou aplikácie zásady zákazu diskriminácie, konkrétne „či sa ustanovenie čl. 4 ods. 2 smernice 93/38/EHS zakazujúce diskrimináciu vzťahuje aj na

potenciálnych uchádzačov, t. j. tých, ktorí nepredložili ponuku.“ Súdny dvor v tejto súvislosti judikoval, že princíp nediskriminácie sa vzťahuje na všetky fázy verejného obstarávania. Zároveň uviedol, že tento výklad je v súlade so samotným účelom smernice, ktorým je otvoriť prístup k verejným zákazkám pre všetkých záujemcov v rámci spoločenstva. Účel smernice by bol však oslabený, pokiaľ by verejný obstarávateľ mohol nastaviť také podmienky v procese verejného obstarávania, ktoré by odradili potenciálnych záujemcov od účasti v danom procese.

98. V dôsledku takto vymedzeného predmetu zákazky došlo k obmedzeniu hospodárskej súťaže, nakoľko **záujem o účasť v predmetnom verejnom obstarávaní mohlo prejaviť viac záujemcov v prípade, keby súťažné podklady obsahovali dostatočné a jednoznačné informácie ku skutočnostiam majúcim zásadný vplyv na realizovateľnosť, cenu, technické riešenie a lehotu získania Stavebného povolenia.** Diskriminačnú povahu tohto postupu indikuje aj fakt, že v stanovenej lehote ponuku predložil len jeden uchádzač. Z uvedeného vyplýva, že **kontrolovaný mal povinnosť poskytnúť záujemcom, resp. uchádzačom čo najpodrobnejšie informácie k skutočnostiam, ktoré majú zásadný vplyv na realizovateľnosť, cenu, technické riešenie, lehotu získania stavebného povolenie ako aj lehotu výstavby, tak ako to vyplýva aj z odborného stanoviska (bod 80 tohto rozhodnutia).** Predmetná zákazka bola podľa úradu koncipovaná tak, že neumožňovala čestnú a otvorenú hospodársku súťaž, bola preukázateľne spôsobilá odradiť potencionálnych uchádzačov, a teda porušenie, ktorého sa dopustil kontrolovaný, mohlo mať reálny vplyv na výsledok verejného obstarávania.

99. Na základe vyššie uvedeného úrad považuje námietky navrhovateľa v tomto bode za opodstatnené.

100. K tvrdeniu navrhovateľa, že kontrolovaný pred touto podlimitnou zákazkou vyhlásil podlimitnú koncesiu vo vestníku verejného obstarávania č. 129/2021 zo dňa 31. 05. 2021 pod značkou 28395 – KPP, ktorú neskôr sám zrušil pod tlakom záujemcov, a že sa kontrolovaný snaží obstaráť nájomné byty špekulatívnym spôsobom (bod 12 tohto rozhodnutia), úrad uvádza, že ide o koncesiu, voči ktorej nesmeruje toto konanie o preskúmanie úkonov kontrolovaného na základe námietok.

101. Vzhľadom na vyššie uvedené, úrad vo vzťahu k vyššie uvádzanému bodu námietok navrhovateľa konštatuje **porušenie § 42 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní v spojení s § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní.**

K druhému bodu námietok navrhovateľa, týkajúceho sa vlastníckeho práva k pozemku, úrad uvádza:

102. Predmetom druhého bodu námietok navrhovateľa je tvrdenie, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve nedefinuje na akej parcele má byť postavený dom a zároveň ani súhlas vlastníka so stavebným konaním a samotnou výstavbou, čím podľa navrhovateľa nebude možné realizovať územné a stavebné konanie a vydať územné a stavebné povolenie.

103. Úrad pri posúdení predmetných namietaných skutočností vychádzal z vyžiadaného odborného stanoviska.

104. Úrad v súvislosti s tvrdením navrhovateľa, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve nedefinuje na akej parcele má byť postavený dom a zároveň ani súhlas vlastníka so stavebným konaním a

samotnou výstavbou, čím podľa navrhovateľa nebude možné realizovať územné a stavebné konanie a vydať územné a stavebné povolenie, poukazuje na bod 80 tohto rozhodnutia, v rámci ktorého odborník v **odpovedi na otázku č. 4**, či je pre plnenie predmetu zákazky nevyhnutné, aby mal kontrolovaný vysporiadané vlastnícke práva k parcele registra E, parcelné číslo 325/102 pred predložením ponúk, uviedol okrem iného aj to, že podľa jeho názoru je **pre plnenie predmetu zákazky nevyhnutné, aby mal kontrolovaný vysporiadané vlastnícke práva k parcele registra E, parcelné číslo 325/102 pred predložením ponúk**. V odbornom stanovisku bolo tiež uvedené, cit.: „*Kontrolovaný ako súčasť predmetu zákazky požaduje aj objekt SO-04 Prístupová komunikácia, pričom v SP nešpecifikuje parametre tejto komunikácie v úseku parciel 325/102 a 378/2. V situácii, ktorá je súčasťou SP je v časti parcely č. 1213/34 a 1213/35 nakreslená cesta šírky 5,5m (2x2,75m), čo zodpovedá funkčnej triede dvojpruhovej miestnej komunikácie C3 (obslužné komunikácie sprístupňujúce objekty a územia vnútri obytných útvarov) v zmysle normy STN 73 6110 – Projektovanie miestnych komunikácií. Ak uchádzač bude pri vypracovaní ponuky vychádzať z predpokladu, že kontrolovaný bude mať v čase podpisu zmluvy vysporiadané vlastnícke práva k predmetnej parcele je pravdepodobné, že ocení aj v tejto časti komunikáciu minimálne týchto parametrov, ak iný uchádzač napr. na základe svojich zistení alebo skúseností bude predpokladať, že k takémuto vysporiadaniu nepríde, tak bude v ponuke predkladať v tomto úseku inú komunikáciu napr. jednopruhový jazdný pás (podľa STN 736110 sa smie navrhnúť na komunikáciách s dĺžkovým obmedzením najviac 100m alebo tam, kde je spojený s parkovaním). V stanovisku z 11.8.2021 SPF nedal súhlas s vybudovaním komunikácie a ani podľa SPF toto stanovisko nevytvára základ na zmenu alebo iné vysporiadanie vlastníckych práv. Nie je však zrejmé, či toto bolo tiež predmetom žiadosti o stanovisko.*

Vo všeobecnosti nie je absolútne nevyhnutné, aby mal investor vysporiadané vlastnícke práva k parcelám v čase predkladania ponúk od dodávateľov, ale je žiadúce, aby všetkým predkladateľom ponúk bolo zrejmé, čo majú oceniť a ako sa bude postupovať ak toto vysporiadanie nenastane.

105. Zároveň v rámci **odpovede na otázku č. 5, podbod 5.4**, či by mal opis predmetu zákazky obsahovať aj súhlas vlastníka pozemku so stavebným konaním a samotnou výstavbou odborník okrem iného uviedol, cit.: „*(...) Súhlas vlastníka pozemku so stavebným konaním a samotnou výstavbou, je zákonom požadovaným dokladom k žiadosti o stavebné povolenie. (...) Získanie alebo nezískanie súhlasu vlastníka pozemku má zásadný vplyv na realizovateľnosť, lehotu aj cenu predmetu zákazky. Zodpovedný uchádzač toto musí zohľadniť pri vypracovávaní ponuky, súčasne si ale získanie súhlasných stanovísk vyžaduje lehoty často presahujúce lehotu na prípravu ponuky. Ako je vidieť v stanovisku SPF aj súhlasné stanovisko môže obsahovať rôzne podmienky a obmedzenia s dopadom na cenu, technické riešenie a lehotu dodania predmetu zákazky. Vzhľadom na lehotu na predkladanie ponúk a neúplnosť informácie o pozemkoch určených na výstavbu by aj toto už malo byť podľa môjho názoru súčasťou opisu predmetu zákazky.*

106. Úrad zároveň poukazuje na skutočnosť, že v rámci rozhodnutia o prerušení konania č. 10454-6000/2021-OD-P zo dňa 17. 09. 2021 **žiadal od kontrolovaného okrem iného predložiť aj doklady súvisiace s procesom prevodu vlastníckeho práva k parcele registra E, parcelné číslo 325/102 na kontrolovaného**, nakoľko kontrolovaný vo vysvetlení informácií potrebných na vypracovanie ponuky zo dňa 04. 08. 2021, k otázke zo dňa 02. 08. 2021 (bod 68 tohto rozhodnutia) uviedol, že územie pre výstavbu vyznačenú na mape je alebo do podpísania zmluvy bude vo vlastníctve verejného obstarávateľa. V rámci doplnenia dokumentácie kontrolovaný v reakcii na vyššie spomenuté doklady vyžiadané úradom doručil iba stanovisko Slovenského pozemkového fondu zo dňa 11. 08. 2021 (bod 72 tohto

rozhodnutia), **z ktorého ale nijakým spôsobom nevyplýva, že by malo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k parcele registra E, parcelné číslo 325/102 na kontrolovaného.**

- 107.Úrad uvádza, že **zásada transparentnosti vyjadruje požiadavku, aby tento proces prebiehal priehľadným a predvídateľným spôsobom**, v plnom súlade s jednotlivými ustanoveniami zákona o verejnom obstarávaní. Predvídateľnosť tohto procesu a najmä postupu obstarávateľa v ňom korešponduje s ústavným princípom právnej istoty (čl. 1 Ústavy SR), vytvára predpoklady pre efektívnu konkurenciu medzi uchádzačmi, ktorá by mala viesť k účelnému vynakladaniu verejných prostriedkov, a tým aj k udržiavaniu hospodárnosti a efektívnosti verejného obstarávania.
- 108.Na základe vyššie uvedeného a vychádzajúc z odborného stanoviska, úrad uvádza, že v dôsledku neposkytnutia všetkých potrebných informácií na predloženie relevantnej cenovej ponuky došlo k obmedzeniu hospodárskej súťaže, nakoľko záujem o účasť v predmetnom verejnom obstarávaní mohlo prejsť viac záujemcov v prípade, keby súťažné podklady obsahovali dostatočné a jednoznačné informácie ku skutočnostiam majúcim zásadný vplyv na realizovateľnosť, cenu, technické riešenie a lehotu získania Stavebného povolenia. Z uvedeného vyplýva, že kontrolovaný mal povinnosť poskytnúť záujemcom, resp. uchádzačom čo najpodrobnejšie informácie k skutočnostiam, ktoré majú zásadný vplyv na realizovateľnosť, cenu, technické riešenie, lehotu získania stavebného povolenie ako aj lehotu výstavby. Predmetná zákazka bola podľa úradu koncipovaná tak, že neumožňovala čestnú a otvorenú hospodársku súťaž, bola preukázateľne spôsobilá odradiť potencionálnych uchádzačov, a teda porušenie, ktorého sa dopustil kontrolovaný, mohlo mať reálny vplyv na výsledok verejného obstarávania.
- 109.Na základe vyššie uvedeného úrad považuje námietky navrhovateľa v tomto bode za **opodstatnené**.
- 110.Na základe vyššie uvedeného úrad konštatuje, že **kontrolovaný v predmetnej podlimitnej zákazke postupoval v rozpore s § 42 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní, ako aj v rozpore s princípmi verejného obstarávania podľa § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní**.
- 111.Podľa § 175 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní ak úrad v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného pred uzavretím zmluvy zistí, že postupom kontrolovaného bol porušený tento zákon a porušenie malo alebo mohlo mať vplyv na výsledok verejného obstarávania, rozhodnutím nariadi vo vzťahu k zákazke alebo koncesii alebo ich časti:
- a) odstrániť protiprávny stav alebo
 - b) zrušiť použitý postup zadávania zákazky alebo koncesie, postup zadávania časti zákazky alebo časti koncesie alebo súťaž návrhov.
- 112.Úrad v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného na základe námietok identifikoval **porušenie § 10 ods. 2 v spojení s § 42 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní**, konkrétne v rámci stanoveného opisu predmetu zákazky, spočívajúce v nedostatočných, resp. nejednoznačných informáciách ku skutočnostiam, ktoré majú zásadný vplyv na realizovateľnosť, cenu, technické riešenie, lehotu získania Stavebného povolenia a lehotu výstavby. Vyššie uvedeným konaním kontrolovaného došlo k neprimeranému zúženiu hospodárskej súťaže a odradeniu záujemcov od predloženia ponúk. Úrad má za to, že **uvedené porušenia zákona o verejnom obstarávaní mohli mať vplyv na výsledok**

verejného obstarávania, nakoľko mohli obmedziť hospodársku súťaž a odradiť záujemcov od predloženia ponúk.

113. Úrad uvádza, že vydal predbežné opatrenie, avšak vzhľadom na skutočnosť, že námietky boli podané po uplynutí lehoty na predkladanie ponúk a charakter zistených porušení zákona o verejnom obstarávaní, **úrad nepristúpil k odstráneniu protiprávneho stavu**. Na základe uvedeného úrad pristúpil k **zrušeniu verejnej súťaže v zmysle § 175 ods. 1 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní**.

114. Podľa § 175 ods. 8 zákona o verejnom obstarávaní je úrad povinný v rozhodnutí, v ktorom konštatuje porušenie tohto zákona kontrolovaným, uviesť všetky zistené porušenia tohto zákona, ktoré mali alebo mohli mať vplyv na výsledok verejného obstarávania spolu s údajom, či zistené porušenie malo alebo mohlo mať vplyv na výsledok verejného obstarávania a uviesť stručný návod pre kontrolovaného, ako v druhovo rovnakej veci v budúcnosti predísť porušeniu tohto zákona. **Úrad v zmysle ustanovenia § 175 ods. 8 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní uvádza, že kontrolovaný má v budúcnosti venovať zvýšenú pozornosť dodržiavaniu princípov verejného obstarávania v celom procese zadávania postupu zákazky a dbať na to, aby vytvoril podmienky pre transparentné prostredie nevyhnutné pre realizáciu každého verejného obstarávania. Úrad odporúča kontrolovanému, aby v budúcnosti postupoval v súlade s § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní a aby dodržiaval princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov a princíp transparentnosti. Kontrolovaný má pri zadávaní zákazky zároveň postupovať tak, aby získal čo najlepšiu ponuku, čoho predpokladom je vytvorenie čo najširšej hospodárskej súťaže. Úrad uvádza, že kontrolovaný má povinnosť počas celého procesu verejného obstarávania postupovať v súlade s princípmi verejného obstarávania. Úrad tiež upozorňuje kontrolovaného, že podľa § 42 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní musí byť predmet zákazky opísaný jednoznačne, úplne a nestranne, pričom v súťažných podkladoch je potrebné konkretizovať všetky požiadavky týkajúce sa predmetu zákazky, spôsobu tvorby a úpravy ceny, obchodných podmienok a ostatných podmienok, a teda majú obsahovať všetky okolnosti, ktoré budú dôležité na plnenie zmluvy, ako aj na vypracovanie vzájomne porovnateľných ponúk.**

Kaucia

115. Podľa § 172 ods. 5 zákona o verejnom obstarávaní kaucia vo výške podľa odsekov 2 až 4 je príjmom štátneho rozpočtu dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia úradu, ktorým boli námietky zamietnuté. Kaucia sa vo výške 35% z výšky kaucie podľa odsekov 2 až 4 stáva príjmom štátneho rozpočtu dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia úradu o zastavení konania podľa § 174 ods. 1 písm. d). Úrad vráti navrhovateľovi kauciu alebo jej časť, ktorá sa nestala príjmom štátneho rozpočtu, do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia.

116. V súlade s predmetným ustanovením a výrokom tohto rozhodnutia úrad vráti navrhovateľovi kauciu do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o námietkach.

117. Podľa § 175 ods. 11 zákona o verejnom obstarávaní rozhodnutie podľa odseku 1 sa zároveň doručuje všetkým úradu známym uchádzačom, záujemcom a účastníkom.

118. Na základe uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu môže účastník konania o preskúmanie úkonov kontrolovaného na základe námietok a osoba podľa § 175 ods. 11 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov podať odvolanie podľa § 177 zákona tohto zákona. Odvolanie musí byť doručené na Úrad pre verejné obstarávanie, Ružová dolina č. 10, 821 09 Bratislava, do 10 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov a po nadobudnutí právoplatnosti. Podľa § 178 ods. 1 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov rozhodnutie úradu podľa § 175 je právoplatné márnym uplynutím lehoty na podanie odvolania alebo dňom doručenia rozhodnutia rady podľa § 177 ods. 10 alebo ods. 12 účastníkom konania a vykonateľné uplynutím lehoty na plnenie. Podľa § 178 ods. 2 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ak sa osoby podľa § 177 ods. 1 vzdajú odvolania alebo vezmú svoje odvolanie späť, toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť dňom doručenia vzdania sa alebo späťvzatia odvolania úradu.

(elektronický podpis)

riaditeľ odboru dohľadu

Rozhodnutie sa doručí:

1. XY – navrhovateľ
2. Obec Zlaté Klasy, Poštová 550, 930 39 Zlaté Klasy, IČO: 00 305 839 – kontrolovaný
3. FF – osoba poverená vykonaním procesných úkonov verejného obstarávania

Na vedomie:

Podľa rozdeľovníka