

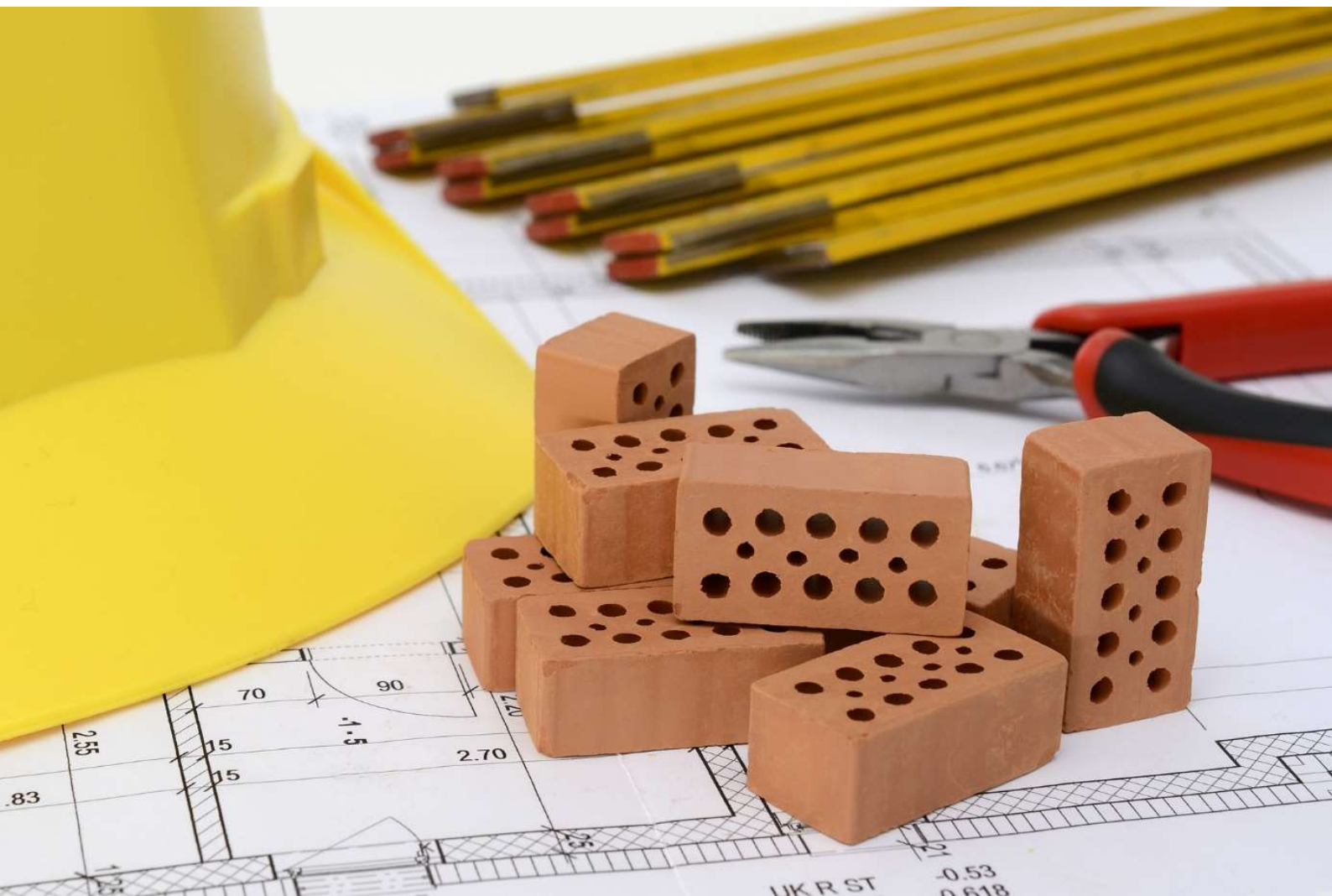


budovanie dôvery
profesionalizácia
predvídateľnosť
budovanie dôvery
profesionalizácia



profesionalizácia
budovanie dôvery
predvídateľnosť
budovanie dôvery
profesionalizácia

OBSTARÁVANIE NÁJOMNÝCH BYTOV



Bratislava november 2020

Jaroslav Lexa: Výsledok verejných obstarávaní na výstavbu bytov môže uspokojiť všetkých



Slovensko je nádherná a úspešná krajina. Vždy sme sa vedeli dopracovať k výsledkom, aj keď sme mali ako malá krajina obmedzenejšie možnosti a zdroje. Stačilo pritom vziať rozum do hrsti. Práve v čase tohto pandemického obdobia, keď sa už niekoľkokrát musela celá naša krajina zastaviť, je čas porozmýšľať nad tým, ako túto situáciu využiť v prospech všetkých. Berme súčasnú situáciu ako príležitosť na zásadné zmeny v myslení, na zmeny, ktoré môžu pomôcť Slovensku pohnúť sa výrazne vpred.

Jednou z priorít súčasnej vlády je aj problematika výstavby nájomných bytov. Základnou výzvou je ako postaviť za relatívne krátke obdobie snád' aj tisíce cenovo prístupných a po kvalitatívnej stránke dôstojných nájomných bytov.

Na to, aby sa veci pohli vpred, je potrebné určiť jasné priority a zrozumiteľné pravidlá, ktorými sa následne budeme riadiť.

Znížme chybovosť a ušetríme energiu a peniaze

Domnievam sa, že riešenie dlho hľadať nemusíme, lebo to už existuje. Tým je určitá miera unifikácie. Využíva ju napríklad automobilový priemysel (príkladom je zdieľanie podvozkových platforiem, motorov, či iných mechanických alebo aj elektronických komponentov), IT priemysel (napríklad pri počítačoch či mobilných telefónoch), ale aj stavebníctvo (napríklad vo forme katalógových projektov).

Vizionára v tomto smere poznala už 1. Československá republika a volal sa Tomáš Baťa. Inšpirovaný Henrym Fordom (výrobcom automobilov), dotiahol okrem výroby topánok k dokonalosti aj výstavbu bytov či svojich predajní.



„Základnou výhodou katalógových projektov je to, že verejní obstarávatelia (mestá a obce) by nemuseli strácať dlhé mesiace čakaním na síce jedinečnú, ale nikým neodskúšanú projektovú dokumentáciu.“

Možnosti, ktoré nám ponúkajú súčasné technológie pri projektovaní (napr. virtuálne modelovanie, akým je napr. BIM), ako aj pri výrobe a používaní stavebných materiálov, podľa môjho názoru vedia vyvrátiť mýtus o tom, že výsledkom unifikácie budú len nudné a „bezduché“ stavby zhotovené z prefabrikátov, ktoré poznáme z minulých čias.

Súčasný stav poznania nám umožňuje vytvoriť katalóg zaujímavých projektov bytových domov ponúkajúcich viacero variantov, umožňujúcich citlivo zasadiť bytový dom do prostredia konkrétnej lokality obce, či mesta. Základnou výhodou katalógových projektov je to, že verejní obstarávatelia (mestá a obce) by nemuseli strácať dlhé mesiace čakaním na síce jedinečnú, ale nikým neodskúšanú projektovú dokumentáciu, za ktorú musí každé mesto a obec zaplatiť plnú cenu a ktorá v sebe nesie riziko navýšenia nákladov počas realizačnej fázy.

To, že myšlienka unifikovaných projektov domov s nájomnými bytmi nie je len „exotickým úletom“, ale nachádza uplatnenie aj v súčasnosti, je možné overiť napríklad vo Švédsku v rámci projektu KOMBOHUS.

(<https://www.sverigesallmannytta.se/in-english/public-housing-swedens-kombohus/>)

Zapojme školy, univerzity a vedecko-výskumné kapacity do praxe

Na Slovensku máme špičkové odborné kapacity, ktoré pôsobia na univerzitách, vysokých školách, či v rôznych vedecko-výskumných inštitúciách a rovnako máme aj šikovných študentov. Nepochybujem o tom, že snom väčšiny z nich je podieľať sa na niečom zmysluplnom a účelnom. Kladiem si pri tom rečnícku otázku... Čo tak využiť tento potenciál pri tvorbe projektovej dokumentácie? Z takejto spolupráce by mohli profitovať nielen samosprávy, ale aj samotní študenti - niet lepšej možnosti na zvýšenie ich zručností či sebavedomia ako absolvovať prax pod odborným vedením. Takýmto spôsobom dochádza k pozitívnym sociálnym vplyvom a otvárajú sa dvere pre zelené technológie a inovácie.

***„Pravidlá čestnej
hospodárskej súťaže pri
pravidelne vyhlasovaných
verejných obstarávaniach
môžu prispieť k selekcii
kvalitných a menej kvalitných
dodávateľov“.***



Podporme podniky, vrátane malých živnostníkov

A poďme k ďalším, povedzme komplementárnym nástrojom. Úrad už pred časom začal bojovať za takzvané zodpovedné verejné obstarávanie, ktorého jedným z hlavných cieľov je zlepšiť podmienky pre pracovníkov pracujúcich pre dodávateľov štátu, miest a obcí, ale zároveň zabezpečiť platby za odvedenú prácu aj pre posledného remeselníka na stavbe. Unifikované obchodné (zmluvné) podmienky vedia poskytnúť túto garanciu aj tomu najmenšiemu živnostníkovi alebo zamestnancovi. Verejné obstarávania by mali byť pripravené a vyhlásené tak, že sa ich môžu zúčastňovať aj malí živnostníci (ale aj väčšie firmy), ktorí budú mať zmluvne garantované platby a zabráni sa neuhrádzaniu faktúr. Vytvorením férových dodávateľských vzťahov si podnikatelia budú môcť stabilizovať svoje personálne a odborné kapacity.

Jasné, rýchle a zrozumiteľné verejné obstarávania

Pravidlá čestnej hospodárskej súťaže pri pravidelne vyhlasovaných verejných obstarávaní môžu prispieť k selekcii kvalitných a menej kvalitných dodávateľov. Tí kvalitní budú mať viac dobre zaplatenej práce a zároveň aj garanciu príjmu. Špecializované obchodné tímy vedia v tomto smere využiť možnosti centrálného verejného obstarávania a zabrániť aj podvodom a rôznym typom manipulácií. Zároveň sa vďaka unifikovaným projektovým dokumentáciám dajú nakúpiť stavebné materiály vo väčšom objeme a lacnejšie a súčasne sa dajú dodržať aj tzv. „zelené“ štandardy.

Uplatňovaním jednotných postupov pri projektovaní a vo verejnom obstarávaní dochádza k jednoznačnej optimalizácii procesov a k minimalizácii strát na peniazoch a energiách.

Dajme sa preto do toho!

Mgr. Jaroslav Lexa

**podpredseda Úradu pre verejné obstarávanie
a riaditeľ Inštitútu verejného obstarávania**

Mgr. Jaroslav Lexa je absolventom Právnickej fakulty Univerzity Komenského v Bratislave a Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici v odbore právo. Je uznávaným a dlhoročným odborníkom vo verejnom obstarávaní, presadzuje aplikáciu inovatívnych postupov v tejto oblasti vrátane sociálneho aspektu a ochrany životného prostredia. Je jedným zo zakladateľov Asociácie používateľov a priaznivcov eAukcií, občianskeho združenia na rozširovanie vedomostí o verejnom obstarávaní. Od roku 2018 sa ako riaditeľ Inštitútu verejného obstarávania na úrade venuje analytickej činnosti, budovaniu proklientského prístupu a vzdelávaniu v oblasti verejných nákupov. Do funkcie podpredsedu Úradu pre verejné obstarávanie ho vymenovala vláda SR od 6. februára 2020.



Martin Jakubek: Základom úspešnej realizácie stavebných prác je kvalitná projektová dokumentácia



Úrad pre verejné obstarávanie sa v rámci svojej metodickkej a rozhodovacej činnosti pomerne často zaoberá problematikou realizácie stavebných prác. Ak je výstavba alebo rekonštrukcia stavieb financovaná z verejných zdrojov, je potrebné dodržiavať zákonné pravidlá. S cieľom uľahčiť verejným obstarávateľom a obstarávateľom orientáciu v týchto pravidlách, resp. možnostiach, ktoré zákon pri obstarávaní a realizácii stavieb pripúšťa, pripravil Inštitút verejného obstarávania Úradu pre verejné obstarávanie prehľadnú infografiku, ktorá môže byť námetom pre voľbu vhodného postupu obstarávania takéhoto predmetu zákazky. Tému sa prostredníctvom podcastu podrobnejšie venoval aj Mgr. Martin Jakubek, vedúci oddelenia vzdelávania z Inštitútu verejného obstarávania.

Úrad vydal infografiku zameranú na možnosti obstarávania stavebných prác. Prečo práve táto téma?

Zástupcovia úradu pri stretnutiach so starostami alebo so zástupcami samospráv, či pri stretnutiach s riaditeľmi škôl často dostávajú otázky týkajúce sa práve spôsobu realizovania stavebných prác. Táto téma sa pomerne často vyskytuje aj v rámci metodickkej alebo rozhodovacej činnosti úradu.

Rozhodli sme sa preto pripraviť jednoduchý nástroj, ktorý by verejným obstarávateľom zrozumiteľným spôsobom danú tému objasnil, pomohol sa v nej zorientovať a zároveň im priblíži viaceré spôsoby, ako je možné stavebné práce korektne obstaráť a zrealizovať.

Aký je ten úplne najštandardnejší postup obstarávania stavebných prác?

Najbežnejším spôsobom je klasické obstaranie projektovej dokumentácie a následné obstaranie stavebných prác, ktoré budú realizované práve na základe obstaranej dokumentácie. Je veľmi dôležité uvedomiť si, že základným kameňom úspechu je existencia kvalitnej projektovej dokumentácie. Práve tá je základom pre minimalizáciu problémov počas následnej súťaže na realizáciu stavby. Mám na mysli napríklad elimináciu dodatočného navyšovania stavebných prác a s tým súvisiaceho dodatkovania zmlúv.

Verejným obstarávateľom preto odporúčame, aby nepodceňovali význam kvalitnej projektovej dokumentácie.

Na čo by mali v tejto súvislosti upriamiť pozornosť?

Ak verejní obstarávatelia využijú služby projektanta, odporúčame im, aby do zmluvy zakotvili požiadavku na vypracovanie nediskriminačnej projektovej dokumentácie. Teda dokumentácie, ktorá sa neodvoláva na konkrétne výrobky či materiály, naopak - všade tam, kde je to možné, obsahuje opis funkčných požiadaviek, resp. minimálne umožňuje ekvivalentné plnenia.

Cieľom je, aby opis predmetu zákazky v rámci súťažných podkladov vypracovaný na základe projektovej dokumentácie nebol napadnuteľný zo strany uchádzačov, alebo nebol v rámci kontroly riadiacich orgánov či iných kontrolných orgánov, vrátane Úradu pre verejné obstarávanie, vyhodnotený ako diskriminačný.



„Ak dokumentácia nie je aktuálna, môže to mať za následok, napríklad, aj to, že verejný obstarávateľ bude musieť verejné obstarávanie vyhlásené na základe takejto neaktuálnej projektovej dokumentácie v konečnom dôsledku zrušiť“.

Aké sú ďalšie dôležité požiadavky na projektovú dokumentáciu?

V súvislosti s projektovou dokumentáciou je tiež potrebné zdôrazniť potrebu jej aktuálnosti. Je napríklad potrebné, aby zahŕňala požiadavky aktuálnych technických alebo environmentálnych noriem.

Čo hrozí, ak dokumentácia nie je aktuálna?

Ak dokumentácia nie je aktuálna, môže to mať za následok, napríklad, aj to, že verejný obstarávateľ bude musieť verejné obstarávanie vyhlásené na základe takejto neaktuálnej projektovej dokumentácie v konečnom dôsledku zrušiť.

Konkrétnym príkladom rizika súvisiaceho s neaktuálnou projektovou dokumentáciou môže byť situácia, keď sa pripravuje verejné obstarávanie na rekonštrukčné stavebné práce, pričom verejný obstarávateľ disponuje dva roky starou projektovou dokumentáciou vypracovanou na základe technického stavu budovy v čase jej prípravy. Stav sa medzičasom zhoršil, čo však už projektová dokumentácia nepokrýva.

Ak teda došlo k nejakej degradácii stavu takejto nehnuteľnosti a projektová dokumentácia nebola aktualizovaná, zrejme to vyústi do potreby vypracovania ďalších

zmluvných dodatkov, navyšovania zmluvnej ceny a ďalších skutočností, ktoré verejný obstarávateľ nepredpokladal.

Ak verejný obstarávateľ disponuje potrebnou stavebnou dokumentáciou, ako je to s následným obstaraním stavebných prác?

Pokiaľ má verejný obstarávateľ vypracovanú projektovú dokumentáciu, ďalším krokom je samotné zadanie zákazky na stavebné práce. Pritom je dôležité uvedomiť si skutočnosť, že spravidla každá stavba alebo nehnuteľnosť tvorí jeden funkčný celok. Zákazku na stavebné práce je preto potrebné zadať ako celok, zároveň však verejnému obstarávateľovi v mnohých prípadoch nič nebráni v tom, aby zákazku na stavebné práce alebo na rekonštrukciu stavby či nehnuteľnosti rozdelil aj na samostatné časti.

Pozor, nehovoríme o delení na samostatné zákazky, teda na viacero verejných obstarávaní. Hovoríme o rozdelení konkrétnej zákazky na samostatné časti, napríklad, v prípade, ak existuje rôzny okruh dodávateľov spôsobilých poskytnúť plnenie. Význam to má najmä vtedy, ak medzi jednotlivými časťami zákazky neexistuje nejaká výslovná vzájomná podmienenosť stavebných prác.

Môžete uviesť nejaké príklady?

Vhodným príkladom je rekonštrukcia budovy školy. Súbežne môžu prebiehať interiérové práce, napríklad búranie priečok, a zároveň môžu prebiehať práce na fasáde, pričom realizátormi môžu byť dvaja rozdielni dodávatelia.

Verejný obstarávateľ môže rozložiť riziko vyplývajúce zo závislosti na jednom dodávateľovi stavebných prác tým, že rozdelí zákazku na samostatné časti, a zákazka je realizovaná dvoma dodávateľmi nezávisle od seba.

Ďalším vhodným príkladom môže byť zasa rekonštrukcia obecného štadióna. Aj v tomto prípade je možné uvažovať o rozdelení zákazky na časti. V rámci jednej časti zákazky sú rekonštruované šatne a v rámci druhej napríklad tribúny.

Samozrejme, toto sú len príklady riešení. Dôležité sú vždy konkrétne okolnosti, ako napríklad rozloženie priestorov, dispozičné možnosti a pod., ktoré si musí verejný obstarávateľ individuálne vyhodnotiť. Mojim cieľom je len poukázať na možnosti, ktoré zákon o verejnom obstarávaní pripúšťa.

V súvislosti s delením veľkých zakaziek na menšie časti je dôležité poznamenať, že ide aj o vhodný nástroj na podporu malých a stredných podnikateľov. Ak zákazku vyhlásite ako celok bez rozdelenia na časti, do súťaže sa vedia zapojiť spravidla len veľké spoločnosti.

„Z dôvodu, že časť rizika prenáša verejný obstarávateľ na zhotoviteľa, existuje predpoklad, že stavba môže byť o niečo drahšia než v prípade, ak by projektovú dokumentáciu vypracoval verejný obstarávateľ, pretože takýto prenos rizika si zhotoviteľ pravdepodobne zahrnie do výslednej ceny“.

Majú verejní obstarávatelia možnosť zjednodušiť si prácu a vysúťiť projektovú dokumentáciu súčasne so stavebnými prácami?



Samozrejme, že je možná aj táto cesta. V tomto prípade hovoríme o realizácii verejného obstarávania formou *Naprotjektuj a postav!* Pozitívom je, že sa spoja dva postupy do jedného, kedy vysúťiť zhotoviteľ stavby túto stavbu sám aj naprotjektuje. Tento spôsob je využívaný najmä pri zložitejších stavbách, ako napríklad pri stavbách diaľnic alebo diaľničných tunelov.

Podstata verejného obstarávania formou *Naprotjektuj a postav!* spočíva v tom, že verejný obstarávateľ prenáša určité riziko nedostatkov projektovej dokumentácie na uchádzača, respektíve na budúceho zhotoviteľa stavby. To znamená, že zhotoviteľ stavby je zároveň zodpovedný aj za tvorbu projektovej dokumentácie, aj keď treba priznať, že nie za úplne celú projektovú dokumentáciu.

Čo z toho vyplýva pre verejného obstarávateľa?

Dokumentáciu na územné rozhodnutie alebo stavebné povolenie zhotoviteľovi spravidla dodáva verejný obstarávateľ. Keďže komplexnú projektovú dokumentáciu realizuje priamo zhotoviteľ, a keďže mu pri tomto spôsobe verejný obstarávateľ neposkytuje detailný popis svojich požiadaviek tak, ako je tomu pri „štandardnom“ postupe (formou výkaz/výmer), je veľmi dôležité, aby verejný obstarávateľ zadefinoval všetky svoje kľúčové požiadavky, resp. aby ich zadefinoval čo možno najkonkrétnejšie. Kvalitatívne zadefinovanie požiadaviek, napríklad, čo sa týka materiálov, alebo energetických požiadaviek, je z tohto hľadiska veľmi dôležité.

Zároveň z dôvodu, že časť rizika prenáša verejný obstarávateľ na zhotoviteľa, existuje predpoklad, že stavba môže byť o niečo drahšia než v prípade, ak by projektovú dokumentáciu vypracoval verejný obstarávateľ, pretože takýto prenos rizika si zhotoviteľ pravdepodobne zahrnie do výslednej ceny.

Môžu sa pri obstarávaní stavebných prác viacerí verejní obstarávatelia spojiť?

Samozrejme, zákon o verejnom obstarávaní obsahuje inštitúty, ktoré takýto postup umožňujú. Hovoríme o tzv. centrálnom verejnom obstarávaní, teda o centralizovanej činnosti vo verejnom obstarávaní v zmysle § 15 zákona o verejnom obstarávaní a o príležitostnom spoločnom verejnom obstarávaní v zmysle § 16 zákona o verejnom obstarávaní.

Príležitostné spoločné verejné obstarávanie, ako už z názvu vyplýva, sa realizuje vtedy, ak je dohoda medzi verejnými obstarávateľmi skôr na ad hoc báze a neobsahuje prvok určitej pravidelnosti spočívajúcej v tom, že niekto pravidelne obstaráva pre iného verejného obstarávateľa. V prípade pravidelnej činnosti hovoríme skôr o centralizovanej činnosti vo verejnom obstarávaní.

Vo všeobecnosti môžu uvedené postupy so sebou priniesť výhody v podobe úspory času, určitej komoditnej špecializácie, alebo aj úspory finančných prostriedkov. Na úrovni samospráv nie je vylúčené, aby sa viaceré obce spojili, napríklad, formou príležitostného spoločného verejného obstarávania, a spoločne nakupovali, napríklad, stavebný materiál.

V súvislosti so spoločným verejným obstarávaním alebo s centralizovaným verejným obstarávaním by možno stálo za úvahu aj to, či by nebolo možné súťažiť prostredníctvom týchto inštitútov aj projektovú dokumentáciu, resp. vzorovú projektovú dokumentáciu na nájomný bytový dom. Samozrejme, za predpokladu, že by zároveň obsahovala aj požiadavku (resp. možnosť) jej dopracovania pri zohľadnení určitých špecifik každej obce.

Je možné využiť aj dynamický nákupný systém?

Dynamický nákupný systém je upravený v § 58 a nasl. zákona o verejnom obstarávaní. Predstavuje veľmi efektívny nástroj na nákup rôznych komodít, služieb alebo prác, ktoré sú bežne dostupné na trhu.

Výhodou dynamického nákupného systému je, že po jeho zriadení a po kvalifikovaní sa jednotlivých uchádzačov môže verejný obstarávateľ zadávať čiastkové zákazky podľa skupín tovarov, služieb či prác, ktoré aktuálne potrebuje. Ak potrebuje nakúpiť napríklad stavebný materiál, odošle výzvu a uchádzači mu predložia svoje ponuky.



„Čo je však dôležité si pri výnimkách vo všeobecnosti uvedomiť, je to, že oprávnenosť ich použitia je potrebné vykladať reštriktívne“.

Kedy je pri obstarávaní stavebných prác možné použiť výnimky zo zákona o verejnom obstarávaní?

Zákon o verejnom obstarávaní upravuje aj výnimky, ktoré je možné využiť pri realizácii stavebných prác. Jednou z nich je, napríklad, výnimka pre tzv. in-house zákazky. Predpokladom využitia tejto výnimky je splnenie podmienok upravených v § 1 ods. 4 - a ďalej - zákona o verejnom obstarávaní. Teda musí byť splnený predpoklad kontroly nad právnickou osobou, rozsah činností, ktorými je táto osoba poverovaná, a predpoklad neúčasti súkromného kapitálu.

Konkrétne ide napríklad o to, že verejný obstarávateľ vykonáva nad právnickou osobou kontrolu obdobnú kontrole, akú vykonáva nad vlastnými organizačnými zložkami, zároveň viac ako 80 percent činnosti tejto kontrolovanej právnickej osoby sa vykonáva pri plnení úloh, ktorými ju poveril tento kontrolujúci verejný obstarávateľ. V neposlednom rade nie je v kontrolovanej právnickej osobe žiadna priama účasť súkromného kapitálu.

Čo je však dôležité si pri výnimkách vo všeobecnosti uvedomiť, je to, že oprávnenosť ich použitia je potrebné vykladať reštriktívne. To znamená, že aj v prípade in-house zákazky by mal verejný obstarávateľ takémuto subjektu zadať iba taký rozsah plnenia, ktorý je daný subjekt spôsobilý splniť naozaj vlastnými kapacitami.

Samozrejme, napríklad, pri stavebných prácach nie je možné od stavebnej spoločnosti očakávať, aby si sama stavebný materiál aj vyrábala. Čiže najmä tovarové zložky súvisiace s plnením, ktoré dodávateľ nie je spôsobilý vytvoriť sám, môže tento subjekt nakúpiť na trhu. Avšak mal by pri tom opäť postupovať v súlade s pravidlami zákona o verejnom obstarávaní.

Čoho sa týkajú ďalšie výnimky?

Verejný obstarávateľ môže, napríklad, využiť aj výnimku uvedenú v § 1 ods. 13 zákona o verejnom obstarávaní. Podľa nej môže zadať stavebnú prácu, avšak iba v limite zákazky s nízkou hodnotou, napríklad, registrovanému sociálnemu podniku alebo chránenej dielni. Obdobne aj tu platí pravidlo, že verejný obstarávateľ by mal zadať iba taký rozsah prác, ktorý sú registrovaný sociálny podnik alebo sociálna dielňa spôsobilé realizovať vlastnými kapacitami.

V prípade, že sú tieto subjekty, teda registrovaný sociálny podnik alebo chránená dielňa, verejným obstarávateľom, musia si materiálne položky potrebné na plnenie zaobstarat' v súlade so zákonom, teda formou verejného obstarávania.

Rád by som upozornil aj na využitie výnimky podľa § 1 od. 2, písm. c) zákona o verejnom obstarávaní, ktorá sa týka nadobúdania existujúcich stavieb alebo nájmu existujúcich stavieb a iných nehnuteľností.

Úrad pre verejné obstarávanie už od roku 2006 vo svojich metodických usmerneniach upozorňuje na to, že táto výnimka sa týka iba už existujúcich nehnuteľností. To znamená, že ju nie je možné využiť v takých prípadoch, kedy verejný obstarávateľ uzatvorí zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s iným subjektom a následne po zrealizovaní stavby túto stavbu verejný obstarávateľ s využitím danej výnimky odkúpi. Takýto postup v zmysle zákona o verejnom obstarávaní nie je možný.



Celý podcast k téme obstarávania stavebných prác si môžete vypočuť:
https://media.uvo.gov.sk/audio/uvo_podcast_osp.mp3

Mgr. Martin Jakubek

vedúci oddelenia vzdelávania z Inštitútu verejného obstarávania

Mgr. Martin Jakubek pôsobí od júla 2020 na Inštitúte verejného obstarávania ako vedúci oddelenia vzdelávania. Verejnému obstarávaniu sa venuje od roku 2011, kedy bol na Ministerstve školstva, vedy, výskumu a športu SR v rámci štruktúry riadiaceho a sprostredkovateľského orgánu zriadený samostatný odbor kontroly verejných obstarávaní financovaných z fondov EÚ, kde bol riaditeľom. Vo svojej odbornej činnosti sa v súčasnosti okrem iných tém snaží priblížiť verejným obstarávateľom témy ako konflikt záujmov, sociálne verejné obstarávanie, či obstarávanie inovatívnych riešení.



MOŽNOSTI OBSTARANIA STAVEBNÝCH PRÁČ

SPÔSOB	ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA	VÝHODY	DÔLEŽITÉ
1 Obstaranie projektovej dokumentácie a následné obstaranie stavebných prác na uskutočnenie celej stavby (zákazka na stavebné práce nerozdelená na časti)	1.KROK Verejné obstarávanie kvalitatívnej projektovej dokumentácie 2. KROK Verejné obstarávanie stavebných prác (bez rozdelenia na časti)	Stavebné práce sú realizované jedným generálnym dodávateľom stavby, ktorý je zodpovedný za celú realizáciu zákazky.	Kvalitná PD minimalizuje problémy počas následnej súťaže na realizáciu stavby. Riziko v prípade odstúpenia generálneho dodávateľa stavby od zmluvy - v takom prípade nie je možné pokračovať a celý proces verejného obstarávania je potrebné realizovať nanovo.
2 Obstaranie projektovej dokumentácie a následné obstaranie stavebných prác na uskutočnenie celej stavby (zákazka na stavebné práce rozdelená na časti) § 28 ods. 3	1.KROK Verejné obstarávanie kvalitatívnej projektovej dokumentácie 2. KROK Verejné obstarávanie stavebných prác s možnosťou rozdelenia zákazky na časti Možnosť vyhradenia jednotlivých častí zákazky viacerým dodávateľom (napr. zvlášť zákazka na okenárske práce, zvlášť oprava strechy, vymalovanie), zapojiť malé a stredné podniky (MSP) a koordinovať tieto stavebné práce sám alebo prostredníctvom inej, na to zmluvnenej (obstarávanej) osoby.	Nezávislosť na jednom dodávateľovi (niektoré stavebné práce môžu pokračovať, aj keď napr. stavebník v inej časti zákazky odstúpi od zmluvy). Uvedený typ zákazky je vhodný najmä pri menších stavbách alebo rekonštrukciách, kedy nie je nevyhnutné zákazku zadávať prostredníctvom jedného "generálneho dodávateľa". Podpora malých a stredných podnikov (MSP).	Zámer rozdelenia zákazky na časti vyžadovať už v procese obstarania PD. Vyššia miera potreby koordinácie zo strany samotného verejného obstarávateľa v realizačnej fáze. Zodpovednosť za zrealizovanie zákazky ako celku preberá verejný obstarávateľ. Pozor! Postup VO realizovaných dielčích častí zákazky zodpovedá celkovej hodnote súčtu všetkých častí zákazky. (nemôže dôjsť k obidvojm napr. podlimitného postupu rozdelením na samostatné zákazky s nízkou hodnotou)
3 Obstaranie formou "NAPROJEKTUJ A POSTAV" § 3 ods. 3	Ide o spôsob realizácie stavebných prác, ktorý spája dve verejné obstarávania do jedného. VO sa na základe povahy (zložitosti) zákazky a na základe zistených kvalitatívnych a ekonomických kritérií rozhodne, že bude zadávať zákazku, predmetom ktorej bude vypracovanie projektovej dokumentácie a realizácia stavebných prác, spoločne. VO definuje základné požiadavky na výslednú stavbu, pričom za prípravu projektovej dokumentácie zodpovedá zhotoviteľ.	Projektová dokumentácia je vypracovaná s ohľadom na technologické možnosti a praktické skúsenosti zhotoviteľa. Zodpovednosť za celú zákazku vrátane zodpovednosti za kvalitu projektovej dokumentácie a jednotlivých dielčích prác na seba preberá generálny dodávateľ PD a stavby. Pri použití tejto formy je predpoklad eliminácie dodatkov zmlúv.	Vetšinou náklady môžu byť o niečo vyššie (nemusi to byť však pravidlo), než model uvedený v bode 1 a 2 (z dôvodu, že zhotoviteľ sám nepozná všetky finančné aspekty zákazky, tie bude poznat až po vypracovaní projektovej dokumentácie, môže sa toto riziko preniesť do finálnej ceny), avšak VO môže získať ponuku vyššej kvality. Predpokladá sa definícia minimálnych parametrov, ktoré je potrebné dodržať. Verejný obstarávateľ by mal mať základnú predstavu o technicko-ekonomickom, architektonickom a výtvornom riešení celej stavby, jej materiálové, stavebno-technické, technologické, dispozičné a prevádzkové vlastnosti, vzhľad a kvalitu - tým sa zabezpečí, aby verejný obstarávateľ dostal plnenie, ktoré naozaj požaduje, a zároveň sa zabezpečí porovnateľnosť ponúk. Pozor! Vyššia odborná náročnosť vyhodnotenia ponúk.
4 Centrálna alebo spoločná VO § 15 § 16 § 36a § 108 ods. 2 § 117 ods. 3	Možnosť spojenia viacerých VO (napr. obcí) a využitia inštitútu centralizovanej činnosti vo VO, resp. inštitútu priležitostného spoločného VO. Príprava spoločných súťažných podkladov k obstarávaniu a možnosť spoločného obstarania len samotnej projektovej dokumentácie alebo spoločné obstaranie stavebných prác. Prípadne spoločne obstarajú formou "Naprotjektuj a postav". Vid' aj info k dynamickému nákupnému systému pod tabuľkou.	Časť nákladov potrebných na realizáciu verejného obstarávania sa rozpočíta medzi viacerých verejných obstarávateľov, nemusí každý platiť samostatne svojho podielu. Často nižšia ponuková cena na realizáciu stavebných prác. Úspora času.	Do súťažných podkladov je potrebné zahrnúť aj prípadné zmeny v projektovej dokumentácii vyplývajúce zo špecifických požiadaviek jednotlivých miest a obcí. Rovnako je potrebné nastavenie vzájomných práv a povinností, resp. zodpovednostných vzťahov medzi jednotlivými verejnými obstarávateľmi.
5 Katalógové stavby "PRINCÍP STAVEBNICE"	Výstavba domov, bytov a bytových domov zo vzorových katalógových projektov. Projekty umožňujú jednoduché variovanie.	Eliminácia problémov vyplývajúcich z chybných projektov. Mechanizmus prípadných čiastočných zmien PD je možné zahrnúť už do základnej PD. Úspora času a finančných prostriedkov pri realizácii verejného obstarávania, bez nutnosti obstarávania samostatných PD.	Je nutné overiť si, či vybraný katalógový dom spĺňa všetky požiadavky verejného obstarávateľa. Na zásadné zmeny v projektovej dokumentácii katalógového domu je potrebné realizovať verejné obstarávanie na individuálnu PD, resp. zakonponovať možnosť zmeny už do súťažných podkladov na projektovej dokumentácii katalógového domu. Odporúčame zväčšiť organizáciám zastrešujúcim záujmy miestnych samospráv.
6 Vyhradené zákazky pre registrované sociálne podniky a iné subjekty (napr. chránené dielne a iné) § 36a § 108 ods. 2 § 117 ods. 3	Zákazka, alebo jej časť/časti vyhradená pre určité hospodárske subjekty, napr. chránené dielne a chránené pracoviská. Pozor! Je potrebné rozlišovať: • registrované sociálne podniky - možno vyhradiť pri zákazke s nízkou hodnotou a pri podlimitnej zákazke • registrované integrované sociálne podniky - možno vyhradiť pri nadlimitnej zákazke	Takéto riešenie prispieva k podpore zamestnanosti v regiónoch, k integrácii znevýhodnených osôb a k udržateľnosti pracovných miest.	Verejný obstarávateľ je povinný overiť schopnosť subjektov, pro ktoré bola zákazka vyhradená, plniť danú zákazku vlastnými kapacitami. V opačnom prípade by mohlo dochádzať k obchádzaniu zmyslu a účelu ZVO a zároveň ku konaniu v rozpore s princípiami čestnej hospodárskej súťaže.
7 Realizácia vlastnými kapacitami, prip. formou "In house" (VYNÍMKÁ) § 1 ods. 4	Verejný obstarávateľ zabezpečí realizáciu celej stavby alebo dielčieho plnenia vlastnými kapacitami, prípadne vlastnou právnickou osobou (obecný, mestský podnik). Verejný obstarávateľ môže dočasne alebo natrvalo zamestnať odborníkov potrebných na realizáciu zákaziek.	Využitie vlastných kapacít. Priamy dohľad nad plnením a jeho kvalitou. Cena znížená o províziu externého dodávateľa.	Na tovary, služby a stavebné práce, ktoré VO (napr. aj ak ide o mestský podnik) nevie zabezpečiť vlastnými kapacitami a sú potrebné k realizácii zákazky, je nutné realizovať verejné obstarávanie (môže ísť napr. o stavebný materiál potrebný na výstavbu).
8 Realizovanie zákazky registrovaným sociálnym podnikom, chránenou dielňou, chráneným pracoviskom (VYNÍMKÁ) § 1 ods. 12 písm. v) § 1 ods. 13	Zákazka, na ktorú sa nevzťahuje ZVO. • tovar/služby - zákazka s nízkou hodnotou a podlimitná zákazka • stavebné práce - zákazka s nízkou hodnotou	Podpora a udržateľnosť zamestnanosti znevýhodnených/osôb v regióne. Zadanie zákazky bez nutnosti realizovania procesu VO.	Pri zvažovaní využitia tejto výnimky je potrebné prihliadať na vhodnosť realizácie daného predmetu zákazky týmito subjektmi, napr. schopnosť realizovať zákazku vlastnými kapacitami. Pri existencii viacerých RSP na trhu schopných realizovať požadovaný predmet zákazky je odporúčane verejné obstarávanie s vyhradením úasti pre tieto hospodárske subjekty, čím sa podporí konkurenčné prostredie medzi týmito subjektmi (postup podľa bodu č. 6).
9 Nadobúdanie existujúcich stavieb (VYNÍMKÁ) § 1 ods. 2 písm. c)	Verejný obstarávateľ uplatní výnimku zo ZVO len v prípade, že nadobúda (kúpa/nájom) už existujúcu nehnuteľnosť (napr. skolaudovaný bytový dom).	Možná úspora času a nákladov.	Uplatnením tejto výnimky nesmie dôjsť k obchádzaniu zákona o verejnom obstarávaní. Oprávnenosť použitia tejto výnimky musí byť preukázaná. Odporúčame prešľudovať metodické usmernenia a rozhodnutia úradu: www.uvo.gov.sk

Prípravné trhové konzultácie (PTK) - predpokladom úspešnej realizácie verejného obstarávania je znalosť trhu, PTK je vhodným nástrojom na získanie spätnej väzby v súvislosti s predmetom zákazky (špecifikácia predmetu zákazky, dodacie termíny, podmienky plnenia a podobne).
 Dynamický nákupný systém (DNS) - v prípade plánovaných opakovaných nákupov môže byť ideálnym nástrojom DNS, ktorý umožňuje zadávať čiastočné zákazky. Výhodou DNS je, že v súťažných podkladoch je uvádzaná len povaha predmetu zákazky, konkrétna špecifikácia sa určuje až pri konkrétnej zákazke, umožňuje vybraným subjektom (§ 61 ods. 4 ZVO) určenie kratšej lehoty na predkladanie ponúk ako 10 dní, lehota musí byť pri každej zákazke určená individuálne a musí byť primeraná. DNS je taktiež prístupný pre kvalifikáciu nových hospodárskych subjektov počas celej jeho platnosti.
 Služi na obstaranie bežných tovarov, služieb či stavebných prác (stavebné materiály, prenájom strojov, remeselníkov a pod.) a je možné ho zriadť ako nadlimitný alebo podlimitný. Je možné ho uplatniť napr. aj v kombinácii s centralizovaným VO, kedy by si už obce iba čiastočne zadávali zákazky.
 Spoločenský zodpovedný verejný obstarávanie (SZVO) - v prípravnej fáze zákazky odporúčame zamyslieť sa aj nad možnosťou aplikovania sociálnych, zelených alebo inováčných aspektov v rámci plnenia zákazky.

Vypracoval: Inštitút verejného obstarávania

Obr.: Infografika Možnosti obstarania stavebných prác ([PDF súbor](#))

Tomáš Lepieš: Riadne neuplatnenie predpisov vedie k obmedzeniu hospodárskej súťaže



V súvislosti s výstavbou nájomných bytov prebehlo na Úrade pre verejné obstarávanie viacero konaní. Úrad v nich jednotne konštatuje, že použitie výnimky, podľa ktorej sú z pôsobnosti zákona o verejnom obstarávaní vyňaté zmluvy, ktorých predmetom je nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo získanie nájomného práva k nehnuteľnosti, je podmienené existenciou nehnuteľnosti, ktorú verejný obstarávateľ alebo obstarávateľ nadobúda alebo najíma. Predmetnú výnimku teda nie je možné aplikovať v prípade, kedy nehnuteľnosť ešte neexistuje.

Zo skutočností zistených z vykonaných kontrol je možné vo všeobecnosti konštatovať, že verejní obstarávatelia pri nadobúdaní nájomných bytov, pri ktorých úrad konštatoval porušenie predpisov verejného obstarávania, postupovali obvykle uzatváraním kombinácie troch zmluvných typov – zmluvy o budúcej zmluve, nájomnej zmluvy a kúpnej zmluvy. Rozdiely je možné konštatovať pri spôsobe ich uzatvárania.

Vo väčšine prípadov výstavba bytového domu prebiehala, resp. mala prebehnúť na pozemkoch vo vlastníctve verejného obstarávateľa. Verejní obstarávatelia prostredníctvom nájomnej zmluvy uzatvorenej s tretím subjektom, ktorý neskôr realizoval aj výstavbu bytového domu, zabezpečili, aby pozemkom určeným na účely výstavby disponoval budúci zhotoviteľ stavby.

Najčastejším modelom pri uzatváraní nájomnej zmluvy je využívanie obchodnej verejnej súťaže podľa § 281 až 288 Obchodného zákonníka na uzavretie nájomnej zmluvy na pozemok za účelom výstavby nájomného bytového domu s konkretizovaným počtom bytových jednotiek a zodpovedajúcou technickou vybavenosťou.

Zmluvy o budúcej zmluve bez verejného obstarávania

Obchodnej verejnej súťaži obvykle predchádzalo zasadnutie mestského zastupiteľstva, ktoré schválilo spôsob prenájmu nehnuteľného majetku – pozemku určeného na výstavbu nájomných bytov obchodnou verejnou súťažou a oznámenie o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže.



„Uzavretiu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve veľmi často nepredchádzal žiaden postup verejného obstarávania“.

V nájomných zmluvách je ako účel nájmu pozemkov často uvádzaná výhradne výstavba bytového domu, v ktorom budú vybudované nájomné byty v prospech verejného obstarávateľa (obce, resp. mesta), pričom ten ich po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa povolí ich užívanie, odkúpi do svojho vlastníctva. Nájomná zmluva sa často uzatvára na dobu do nadobudnutia vlastníckeho práva k bytovému domu verejným obstarávateľom.

Po uzavretí nájomnej zmluvy nasledovalo takmer vo všetkých prípadoch uzavretie zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy medzi verejným obstarávateľom – mestom/obcou ako budúcim kupujúcim a zhotoviteľom stavby ako budúcim predávajúcim. Predmetom tejto zmluvy je odkúpenie zhotovených bytov verejným obstarávateľom, jej uzavretie verejní obstarávatelia odôvodňujú postupom podľa § 10 ods. 8 zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Obsahom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je záväzok budúceho predávajúceho zhotoviť bytový dom s nájomnými bytmi podľa v zmluve dohodnutých kritérií a parametrov a záväzok verejného obstarávateľa ako budúceho kupujúceho bytový dom za dohodnutých podmienok kúpiť. Uzavretiu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve veľmi často nepredchádzal žiaden postup verejného obstarávania.

Vopred určený úspešný uchádzač

V niektorých prípadoch uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bolo výsledkom verejnej súťaže na predmet zákazky „obstaranie nájomných bytov“, resp. „uskutočnenie stavebných prác“, pričom v dokumentoch verejného obstarávania je deklarovaný záujem obstarávateľa o odkúpenie bytového domu s nájomnými bytmi.



„Pokiaľ bolo na uzavretie zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy vyhlásené verejné obstarávanie, bola obvykle predložená verejnému obstarávateľovi len jedna ponuka“.

Predmetom zákazky okrem výstavby nájomného bytového domu s požadovanou technickou vybavenosťou je najčastejšie aj zabezpečenie pozemku pre výstavbu bytového domu. Niekedy boli priamo v súťažných podmienkach pozemky špecifikované parcelným číslom, výmerou a druhom pozemku. V určitých prípadoch bolo dokonca ešte pred uplynutím lehoty na predkladanie ponúk vo verejnom obstarávaní vydané rozhodnutie o umiestnení stavby – bytového domu v prospech jeho zhotoviteľa.

Vyhlásené verejné obstarávanie na uzavretie zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, za takto definovaných podmienok, nespĺňa účel sledovaný predpismi verejného obstarávania, nakoľko bol v dôsledku uzavretej nájomnej zmluvy a kritérií zadaných súťažnými podkladmi vopred definovaný úspešný uchádzač.

Zvyčajne len jedna predložená ponuka

O tom, že formálnym vyhlásením verejného obstarávania na uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nebola zabezpečená riadna súťaž, ktorá je cieľom verejného obstarávania, svedčí aj fakt, že pokiaľ bolo na uzavretie zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy vyhlásené verejné obstarávanie, bola obvykle predložená verejnému obstarávateľovi len jedna ponuka. Predložil ju pritom subjekt, s ktorým verejný obstarávateľ uzatvoril nájomnú zmluvu na pozemok určený na výstavbu nájomných bytov.

V prípadoch, keď bola výstavba bytového domu zrealizovaná, uzatvorili následne zmluvné strany kúpnu zmluvu, na základe ktorej bolo prevedené vlastníctvo k bytovému domu zo zhotoviteľa ako predávajúceho na verejného obstarávateľa ako kupujúceho.

Zo záväzkových vzťahov uzavretých medzi zhotoviteľom bytového domu a verejným obstarávateľom je nepochybné, že zámerom ich uzavretia bola výstavba nájomných bytov v prospech verejného obstarávateľa, podľa kritérií a parametrov zadaných verejným obstarávateľom zhotoviteľovi.

Z obsahu záväzkových vzťahov medzi verejným obstarávateľom a zhotoviteľom bytového domu vyplýva, že nepochybne ide o zákazku na uskutočnenie stavebných prác podľa § 3 ods. 1 a 3 zákona o verejnom obstarávaní.



Formálne označenie niektorých zmluvných vzťahov v rozpore s ich obsahom nemá žiaden vplyv na ich obsah a účel, za ktorým boli uzatvárané. Následkom riadneho neuplatnenia predpisov verejného obstarávania pri obstarávaní bytových domov je obmedzenie hospodárskej súťaže.

Mgr. Tomáš Lepieš
riaditeľ odboru dohľadu

Mgr. Tomáš Lepieš absolvoval Právnickú fakultu Univerzity Komenského v Bratislave. Na Úrad pre verejné obstarávanie nastúpil ako referent na odbor námietok 1. septembra 2011, na ktorom sa v priebehu necelých troch rokov stal vedúcim pracovníkom. Dňa 10. septembra 2014 sa stal riaditeľom odboru podpory implementácie fondov EÚ, kde zastrešoval významnú medzinárodnú agendu. Počnúc 1. marcom 2018 nastúpil na riaditeľskú pozíciu odboru dohľadu, na ktorej pôsobí úspešne až dodnes.

Zuzana Kršjaková: Pokuty pre obstarávanie nájomných bytov dosiahli v tomto roku takmer 164-tisíc eur

Úradu pre verejné obstarávanie zákon o verejnom obstarávaní¹ zveruje ako jednu z jeho právomocí vykonávanie dohľadu nad verejným obstarávaním. V rámci výkonu dohľadu Úrad pre verejné obstarávanie ukladá pokuty za správne delikty. Pokuty sú ukladané aj v súvislosti s výstavbou, resp. nadobúdaním nájomných bytov jednotlivými mestami a obcami.

V rámci rozhodovacej činnosti odboru legislatívno-právneho sa často objavuje delikt, ktorého sa verejný obstarávateľ dopustí tým, že k obstaraniu nájomných bytov pristúpi bez aplikácie zákona o verejnom obstarávaní. Ide o prípady, kedy jednotliví verejní obstarávatelia uzatvoria zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách, v rámci ktorých poskytnú budúcemu predávajúcemu k dispozícii pozemok², pričom budúci predávajúci sa zaviazne na určenom pozemku postaviť nájomné byty. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve obsahuje taktiež záväzok verejného obstarávateľa zhotovené nájomné byty od zhotoviteľa a budúceho predávajúceho odkúpiť. Eventuálnym konaním je taktiež odpredaj priamo nehnuteľnosti, ktorá má byť upravená (zrekonštruovaná) na nájomné byty a jej následné odkúpenie po riadnom zhotovení nájomných bytov.

Kúpa samotných nájomných bytov je v tomto prípade obcami ako verejnými obstarávateľmi prezentovaná ako výnimka zo zákona o verejnom obstarávaní. Úrad pre verejné obstarávanie tak musí skúmať celú transakciu ako celok a zaoberať sa samotným účelom jednotlivých vykonaných úkonov.



„Bez vykonania verejného obstarávania nie je možné vylúčiť rozdiely v cene, aj prípadnej kvalite, prípadne rýchlosti výstavby nájomných bytov“.

Napriek skutočnosti, že uzatvorené kúpne zmluvy majú navodiť dojem, že nie je potrebná aplikácia zákona o verejnom obstarávaní, je potrebné zaoberať sa samotnou podstatou zmluvného vzťahu. Obec má záujem nadobudnúť nájomné byty a druhá zmluvná strana – podnikateľ má záujem ich pre ňu postaviť a následne jej ich odpredať.

¹ Zákon č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní

² Verejní obstarávatelia pozemok v niektorých prípadoch prenajmú alebo priamo prevedú vlastnícke právo k pozemku na zhotoviteľa a budúceho predávajúceho.

Výber podnikateľa by sa tak mal vykonať transparentne vo verejnej súťaži a obec by nemala priamo bez akejkoľvek hospodárskej súťaže rozhodnúť o výbere svojho zmluvného partnera, zhotoviteľa nájomných bytov a následne aj predávajúceho. Bez vykonania verejného obstarávania nie je možné vylúčiť rozdiely v cene, aj prípadnej kvalite, prípadne rýchlosti výstavby nájomných bytov.

Vzhľadom na to, že cieľom konania obce ako verejného obstarávateľa je nadobudnutie nájomných bytov do vlastníctva obce, pričom tieto ku dňu, kedy obec začala vykonávať úkony smerujúce k dosiahnutiu daného cieľa, ešte nie sú postavené, je potrebné celú zákazku vyhodnotiť ako zákazku na stavebné práce.

Úrad pre verejné obstarávanie v týchto prípadoch vyhodnotil, že verejní obstarávatelia sa dopustili spáchania správneho deliktu podľa ust. § 182 ods. 1 písm. a) zákona o verejnom obstarávaní³, t.j. vyhli sa povinnosti uzavrieť zmluvu, koncesnú zmluvu alebo rámcovú dohodu podľa tohto zákona, spôsobom alebo postupom ustanoveným týmto zákonom. Verejní obstarávatelia nepostupovali podľa zákona o verejnom obstarávaní a snažili sa tento obísť prostredníctvom neoprávneného aplikovania výnimky z postupov určených zákonom.

Ide o najprísnejšie postihovaný správny delikt podľa zákona o verejnom obstarávaní, keďže v prípade naplnenia znakov jeho skutkovej podstaty je Úrad pre verejné obstarávanie povinný pristúpiť k uloženiu pokuty až vo výške 5 % zo zmluvnej ceny.

Uložené pokuty v prípade neaplikovania zákona

Ako vyplýva z vyššie uvedeného, pokuta v prípade neaplikovania zákona o verejnom obstarávaní, resp. pri neoprávnenom uplatnení výnimky z postupov určených zákonom o verejnom obstarávaní, sa počíta z hodnoty zmluvnej ceny. Pokuty preto v týchto prípadoch sa môžu javiť ako pomerne vysoké.

V roku 2017 tak Úrad pre verejné obstarávanie vydal jedno rozhodnutie o uložení pokuty vo výške 22 127,63 eur⁴. V roku 2018 Úrad pre verejné obstarávanie za obdobné konanie uložil už štyri pokuty v rámci vydaných rozhodnutí⁵, a to v celkovom objeme 292 325,43 eur.

³ V rozhodnutiach vydaných podľa ustanovení zákona č. 25/2006 Z.z. ide o porušenie ust. § 149 ods. 1 písm. a).

⁴ https://www.uvo.gov.sk/legislativametodika-dohlad/spravne-delikty/prehľad-rozhodnutí-o-uložení-pokuty-pre-verejneho-obstaravateľa-a-obstaravateľa-49b.html?text=Obec+Jarovnice+-+Rozhodnutie+I.+stupe%C5%88&col_7=&col_1=&col_2=&ext=0&sort=col_7&sort-dir=DESC

⁵ https://www.uvo.gov.sk/legislativametodika-dohlad/spravne-delikty/prehľad-rozhodnutí-o-uložení-pokuty-pre-verejneho-obstaravateľa-a-obstaravateľa-49b.html?text=16894-3000%2F2017%2C+752-3000%2F2018&col_7=&col_1=&col_2=&ext=0&sort=col_7&sort-dir=DESC
https://www.uvo.gov.sk/legislativametodika-dohlad/spravne-delikty/prehľad-rozhodnutí-o-uložení-pokuty-pre-verejneho-obstaravateľa-a-obstaravateľa-49b.html?text=3479-3000%2F2018&col_7=&col_1=&col_2=&ext=0&sort=col_7&sort-dir=DESC
https://www.uvo.gov.sk/legislativametodika-dohlad/spravne-delikty/prehľad-rozhodnutí-o-uložení-pokuty-pre-verejneho-obstaravateľa-a-obstaravateľa-49b.html?text=17772-3000%2F2017&col_7=&col_1=&col_2=&ext=0&sort=col_7&sort-dir=DESC
https://www.uvo.gov.sk/legislativametodika-dohlad/spravne-delikty/prehľad-rozhodnutí-o-uložení-pokuty-pre-verejneho-obstaravateľa-a-obstaravateľa-49b.html?text=12774-3000%2F2018&col_7=&col_1=&col_2=&ext=0&sort=col_7&sort-dir=DESC

***„Úrad pre verejné obstarávanie
v poslednom období zaznamenal
nový spôsob porušovania zákona
o verejnom obstarávaní v súvislosti
s obstarávaním nájomných bytov“.***



Celková výška pokút uložených Úradom pre verejné obstarávanie v minulom roku, t. j. v roku 2019, už predstavovala sumu 440 676,18 eur. V štyroch prípadoch išlo o sankcie na základe rozhodnutia odboru legislatívno-právneho v objeme 414 156,65 eur⁶. Odbor dohľadu, ktorý vykonáva preskúmanie úkonov kontrolovaného, uložil v rámci aplikácie postupu podľa ust. § 175 ods. 4 zákon o verejnom obstarávaní pokuty vo výške 26 519,53 eur. Odbor dohľadu ukladá v prípade uznania pochybenia na strane verejného obstarávateľa pokutu zníženú o 50 %.

V aktuálnom roku 2020 Úrad pre verejné obstarávanie uložil pokuty v celkovej výške 163 643,76 eur. Odbor legislatívno-právny zatiaľ rozhodol o dvoch pokutách spolu za 37 700 eur⁷. Odbor dohľadu uložil pokuty zatiaľ vo výške 125 943,76 eur⁸.

Z informácií poskytnutých odborom dohľadu vyplýva, že možnosť zníženia pokuty o 50 % v rámci konania o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy, využili v roku 2019 dve obce a v roku 2020 deväť obcí.

⁶ https://www.uvo.gov.sk/legislativametodika-dohlad/spravne-delikty/prehľad-rozhodnutí-o-uložení-pokuty-pre-verejneho-obstaravateľa-a-obstaravateľa-49b.html?text=gemersk%C3%A1+poloma&col_7=&col_1=&col_2=&ext=0&sort=col_7&sort-dir=DESC
https://www.uvo.gov.sk/legislativametodika-dohlad/spravne-delikty/prehľad-rozhodnutí-o-uložení-pokuty-pre-verejneho-obstaravateľa-a-obstaravateľa-49b.html?text=nov%C3%A1+kel%C4%8Da&col_7=&col_1=&col_2=&ext=0&sort=col_7&sort-dir=DESC
https://www.uvo.gov.sk/legislativametodika-dohlad/spravne-delikty/prehľad-rozhodnutí-o-uložení-pokuty-pre-verejneho-obstaravateľa-a-obstaravateľa-49b.html?text=N%C3%A1+jomn%C3%A9+byty+na+Kr%C3%A1%C4%BEOvskej+ulici+v+meste+%C5%A0a+%C4%BEO&col_7=&col_1=&col_2=&ext=0&sort=col_7&sort-dir=DESC
https://www.uvo.gov.sk/legislativametodika-dohlad/spravne-delikty/prehľad-rozhodnutí-o-uložení-pokuty-pre-verejneho-obstaravateľa-a-obstaravateľa-49b.html?text=rajeck%C3%A1&col_7=&col_1=&col_2=&ext=0&sort=col_7&sort-dir=DESC

⁷ https://www.uvo.gov.sk/legislativametodika-dohlad/spravne-delikty/prehľad-rozhodnutí-o-uložení-pokuty-pre-verejneho-obstaravateľa-a-obstaravateľa-49b.html?text=7923-3000%2F2020&col_7=&col_1=&col_2=&ext=0&sort=col_7&sort-dir=DESC
https://www.uvo.gov.sk/legislativametodika-dohlad/spravne-delikty/prehľad-rozhodnutí-o-uložení-pokuty-pre-verejneho-obstaravateľa-a-obstaravateľa-49b.html?text=h%C3%A1jske&col_7=&col_1=&col_2=&ext=0&sort=col_7&sort-dir=DESC

⁸ Stav počítaný ku dňu 7. 10. 2020.

⁹ Taktiež ide o porušenie podľa ust. § 182 ods. 2 písm. q) zákona o verejnom obstarávaní, a to v závislosti od časovej verzie predpisu a dátumu účinnosti zákona o verejnom obstarávaní.

Ďalšie porušenia zákona o verejnom obstarávaní v súvislosti s nájomnými bytmi

Úrad pre verejné obstarávanie v poslednom období zaznamenal nový spôsob porušovania zákona o verejnom obstarávaní v súvislosti s obstarávaním nájomných bytov, ktoré napĺňajú skutkovú podstatu správneho deliktu podľa ust. § 182 ods. 2 písm. aa) zákona č. 343/2015 Z. z.⁹, t. j. porušenie princípov vo verejnom obstarávaní, resp. porušenie pravidiel verejného obstarávania, ktoré mohlo mať alebo malo (zásadný) vplyv na výsledok verejného obstarávania.

V porovnaní s vyššie uvedeným porušením, a síce neoprávneným aplikovaním výnimky a nevyužitím postupu podľa zákona o verejnom obstarávaní, tento delikt je sankcionovaný pokutou vo výške od 500 eur do 30 000 eur. Verejný obstarávateľ v tomto prípade vopred zabezpečí napr. cez verejnú obchodnú súťaž, aby budúci zhotoviteľ nájomných bytov disponoval pozemkom na výstavbu nájomných bytov. Následne verejný obstarávateľ zrealizuje síce verejné obstarávanie na dodanie stavebných prác, avšak ako požiadavku na budúceho zhotoviteľa si stanoví dispozíciu so stavebnými pozemkami v katastrálnom území verejného obstarávateľa, na ktorých má dôjsť k výstavbe nájomných bytov. Svojím predchádzajúcim konaním tak verejný obstarávateľ stanoví diskriminačnú požiadavku, ktorou znemožní akúkoľvek hospodársku súťaž.

Žaloby proti rozhodnutiam na súde

Na súde boli doposiaľ podané žaloby na sedem rozhodnutí úradu o uložení pokuty. V šiestich prípadoch boli napadnuté druhostupňové rozhodnutia a v jednom prípade prvostupňové rozhodnutie úradu. V niektorých prípadoch došlo k ukončeniu konania na základe procesných dôvodov, avšak v dvoch prípadoch Krajský súd Bratislava potvrdil rozhodnutia úradu o uložených pokutách¹⁰.

Mgr. Zuzana Kršjaková riaditeľka odboru legislatívno-právneho

Riaditeľka odboru legislatívno-právneho na Úrade pre verejné obstarávanie Mgr. Zuzana Kršjaková sa venuje najmä agende správneho trestania v kontexte porušení zákona o verejnom obstarávaní. Odbor legislatívno-právny má v kompetencii ukladanie pokút verejným obstarávateľom a obstarávateľom za porušenia zákona o verejnom obstarávaní a taktiež zastupuje úrad v konaní pred súdmi.

¹⁰<https://obcan.justice.sk/infosud/-/infosud/i-detail/rozhodnutie/a3894241-afaa-4aca-8e2f-b23fbb8f22de%3A53af069d-45a9-463c-9c14-8edf1584ca95>
[https://obcan.justice.sk/infosud/-/infosud/i-detail/rozhodnutie/b3b17177-daa9-475d-aeec-fc2947eaa93f%3Aadda8e29-73b5-4e18-90c5-edf38f0d402e? isufont WAR isufont parentDetailPart=rozhodnutia& isufont WAR isufont parentEntityPk=10](https://obcan.justice.sk/infosud/-/infosud/i-detail/rozhodnutie/b3b17177-daa9-475d-aeec-fc2947eaa93f%3Aadda8e29-73b5-4e18-90c5-edf38f0d402e?isufont%3AparentDetailPart=rozhodnutia&isufont%3AparentEntityPk=10)

Martin Lamanec: Porušenia zákona pri zabezpečení nájomného bývania sa stále opakujú



Odbor dohľadu na Úrade pre verejné obstarávanie sa pri kontrole obstarávania nájomných bytov v mestách a obciach na Slovensku stretáva v podstate naďalej s tými istými porušeniami zákona o verejnom obstarávaní. Ukazujú to zistenia uvedeného odboru v poslednom období na základe preverovania postupov miestnych samospráv pri zabezpečovaní výstavby bytových domov s nájomným bývaním.

Najčastejším porušením zákona o verejnom obstarávaní pri zadávaní zákaziek týkajúcich sa výstavby a kúpy nájomných bytov je neoprávnené aplikovanie výnimky zo zákona o verejnom obstarávaní.

Ide o prípad, keď kontrolovaný subjekt neoprávnene uzavrel kúpnu zmluvu, resp. zmluvu o budúcej kúpnej zmluve bez aplikovania niektorého z postupov verejného obstarávania podľa zákona o verejnom obstarávaní, čo malo za následok výber konkrétneho hospodárskeho subjektu bez realizácie riadnej hospodárskej súťaže.

Druhým častým porušením zákona o verejnom obstarávaní, ktoré odbor dohľadu identifikoval v rámci výkonu dohľadu predmetných zákaziek, bolo porušenie zákona, keď kontrolovaný neopísal predmet zákazky jednoznačne, úplne a bol definovaný bez konkrétnych technických požiadaviek, resp. formálne vyhlásil verejné obstarávanie a následne mu bola spravidla predložená len jedna ponuka, a to uchádzačom, ktorému verejný obstarávateľ vopred prenajal pozemok určený na výstavbu nájomných bytov.



„Išlo prevažne o kontrolu zákaziek po uzavretí zmluvy z vlastného podnetu úradu, ktorá sa týkala obstarávania nájomných bytov“.

Kontrolované zákazky v objeme 42 miliónov eur

Odbor dohľadu v priebehu rokov 2019 a 2020 vykonal kontrolu, resp. šetrenie postupu verejného obstarávateľa pri zadávaní zákazky na obstaranie nájomných bytov v 45-ich samostatných konaniach. V súčasnosti odbor dohľadu aktívne koná v ďalších 11-tich prípadoch, ktoré súvisia s problematikou obstarávania nájomných bytov.

V už ukončených konaniach (v rokoch 2019 a 2020) odbor dohľadu v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní uložil verejným obstarávateľom pokutu v celkovej výške 152 459 eur. V predmetných konaniach kontrolovaný subjekt súhlasil so závermi odboru dohľadu, rešpektoval navrhovanú výšku pokuty, na základe čoho mu bola pôvodne navrhovaná pokuta znížená o 50 percent.

V predmetných prípadoch išlo prevažne o kontrolu zákaziek po uzavretí zmluvy z vlastného podnetu úradu, ktorá sa týkala obstarávania nájomných bytov. Súčasne na úrad v súvislosti s touto problematikou bolo doručených viacero podnetov. Predmetom kontroly bolo zistenie súladu postupu verejného obstarávania so zákonom o verejnom obstarávaní.



Celkový objem zákaziek, nad ktorými odbor dohľadu vykonával dohľad, resp. šetrenie v kalendárnom roku 2019 a v prebiehajúcom roku 2020, bol vo výške 42 360 763 eur bez DPH. Odbor dohľadu sa v súčasnosti (k 20. novembru 2020) zaoberá zákazkami, ktorých celkový objem je vo výške 7 637 343 eur bez DPH.

Ing. Martin Lamanec
zástupca riaditeľa odboru dohľadu

Ing. Martin Lamanec absolvoval Ekonomickú fakultu Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici v študijnom odbore financie, bankovníctvo a investovanie. Na Úrad pre verejné obstarávanie nastúpil v roku 2009 ako referent kontroly procesu verejného obstarávania. V roku 2014 sa na odbore podpory implementácie fondov EÚ stal vedúcim oddelenia analýz a prípravy podkladov, v rámci ktorého zastrešoval prípravu analytických materiálov týkajúcich sa identifikácie pochybení vo verejnom obstarávaní. Od mája 2018 pôsobí ako zástupca riaditeľa odboru dohľadu so zameraním na kontrolu procesu verejného obstarávania. Zároveň pôsobí ako lektor Úradu pre verejné obstarávanie.

Obsah

Jaroslav Lexa: Výsledok verejných obstarávaní na výstavbu bytov môže uspokojiť všetkých.....	2
Martin Jakubek: Základom úspešnej realizácie stavebných prác je kvalitná projektová dokumentácia	5
Tomáš Lepieš: Riadne neuplatnenie predpisov vedie k obmedzeniu hospodárskej súťaže.....	13
Zuzana Kršjaková: Pokuty pre obstarávanie nájomných bytov dosiahli v tomto roku takmer 164-tisíc eur.....	17
Martin Lamanec: Porušenia zákona pri zabezpečení nájomného bývania sa stále opakujú.....	21

Editori

Martin Benko - tlačový odbor

JUDr. Ivan Holič – vedúci oddelenia z Inštitútu verejného obstarávania

Mgr. Martin Jakubek – vedúci oddelenia vzdelávania z Inštitútu verejného obstarávania



profesionalizácia
predvídateľnosť profesionalizácia
budovanie dôvery
profesionalizácia



predvídateľnosť
profesionalizácia
budovanie dôvery
profesionalizácia



budovanie dôvery
profesionalizácia
predvídateľnosť
budovanie dôvery
profesionalizácia

predvídateľnosť
profesionalizácia
budovanie dôvery
profesionalizácia



profesionalizácia
predvídateľnosť profesionalizácia
budovanie dôvery
profesionalizácia



predvídateľnosť
predvídateľnosť profesionalizácia
budovanie dôvery
profesionalizácia

Úrad pre verejné obstarávanie

Ružová dolina 10 | 821 09 Bratislava | Slovenská republika
www.uvo.gov.sk | tel.: 02/50 264 111 | e-mail: info@uvo.gov.sk

profesionalizácia
predvídateľnosť profesionalizácia
budovanie dôvery
profesionalizácia



predvídateľnosť
profesionalizácia
budovanie dôvery
profesionalizácia



budovanie dôvery
profesionalizácia
predvídateľnosť
budovanie dôvery
profesionalizácia