

Číslo: 3105-5000/2016
Bratislava: 01. 03. 2016

E-mailom z 10. 2. 2016 ste sa obrátili na Úrad pre verejné obstarávanie (ďalej len „úrad“) so žiadosťou o poskytnutie metodického usmernenia k zákonu č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o verejnom obstarávaní“ alebo „zákon“).

Uvádzate, že

1. obec plánuje rekonštruovať budovu na nájomné byty z úveru, ktorý dostane zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Pýtate sa, či je obec povinná na dodávateľa stavebných prác realizovať verejné obstarávanie podľa zákona o verejnom obstarávaní,
2. podnikateľ v obci vlastní budovu, ktorú plánuje rekonštruovať na nájomné byty. Obec plánuje s podnikateľom podpísať zmluvu o budúcej zmluve, na základe ktorej nájomné byty po rekonštrukcii odkúpi. Prostriedky plánuje získať z fondu rozvoja bývania. Pýtate sa, či je povinný vlastník budovy realizovať výberové konanie (napríklad verejnú obchodnú súťaž) na dodávateľa stavebných prác.

V predmetnej veci Vám poskytujeme nasledovné metodické usmernenie.

Obec je v postavení verejného obstarávateľa podľa 6 ods. 1 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní. Verejný obstarávateľ je podľa § 9 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní povinný pri zadávaní zákaziek na dodanie tovaru, zákaziek na uskutočnenie stavebných prác, zákaziek na poskytnutie služieb postupovať podľa tohto zákona, pričom sa pri zadávaní zákaziek musí uplatňovať princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie uchádzačov alebo záujemcov, princíp transparentnosti a princíp hospodárnosti a efektívnosti.

Obec je pri zadávaní zákazky na uskutočnenie stavebných prác týkajúcich sa rekonštrukcie budovy na nájomné byty povinná uplatniť pravidlá a postupy verejného obstarávania podľa zákona.

K Vašej druhej otázke uvádzame, že ako vyplýva z ustanovenia § 9 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní subjektmi, ktoré sú povinné pri zadávaní zákaziek postupovať podľa zákona o verejnom obstarávaní, sú verejný obstarávateľ podľa § 6 a obstarávateľ podľa § 8 tohto zákona.

Ustanovením § 7 zákona o verejnom obstarávaní sa rozširuje okruh osôb povinných aplikovať zákon o verejnom obstarávaní aj o tie subjekty, ktoré bežne nie sú povinné postupovať podľa tohto zákona (nie sú verejným obstarávateľom ani obstarávateľom). Táto povinnosť im vznikne, ak im verejný obstarávateľ poskytne finančné prostriedky. Poskytnutím finančných prostriedkov nie sú platby vykonané verejným obstarávateľom, napríklad na základe zmluvy o dielo, ktoré sú úhradou za uskutočnenie stavebných prác.

V súvislosti s plánom obce podpísať zmluvu o budúcej zmluve s podnikateľom, na základe ktorej obec nájomné byty po rekonštrukcii odkúpi, uvádzame nasledovné.

Z kontextu žiadosti vyplýva, že zámerom obce je získať nájomné byty, z hľadiska uplatnenia zákona o verejnom obstarávaní ide o zadávanie zákazky na uskutočnenie stavebných prác. Zákazkou na uskutočnenie stavebných prác na účely tohto zákona je zákazka, ktorej predmetom je uskutočnenie stavebných prác alebo vypracovanie projektovej dokumentácie a uskutočnenie stavebných prác súvisiacich s niektorou z činností uvedených v oddiele 45 Spoločného slovníka obstarávania, alebo uskutočnenie stavby, pričom stavba na

účely tohto zákona je výsledok stavebných prác ako celku, ktorý spĺňa ekonomickú funkciu alebo technickú funkciu, a uskutočnenie stavby zodpovedá požiadavkám verejného obstarávateľa (§ 3 ods. 3 zákona o verejnom obstarávaní).

Ako už bolo uvedené, verejný obstarávateľ je povinný postupovať podľa zákona o verejnom obstarávaní pri zadávaní zákazky na uskutočnenie stavebných prác (§ 9 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní). Jedným z cieľov uplatňovania zákona o verejnom obstarávaní je podpora účinnej hospodárskej súťaže pri zadávaní zákaziek.

Z aplikácie zákona o verejnom obstarávaní sú vyňaté zákazky a zmluvy, pri ktorých nie je možné z rôznych dôvodov (v zákone podrobne špecifikovaných) aplikovať pravidlá a postupy ustanovené týmto zákonom. Výnimky z aplikácie zákona o verejnom obstarávaní pre verejného obstarávateľa sú upravené v ustanovení § 1 ods. 2 až 4.

Podľa § 1 ods. 2 písm. m) zákona o verejnom obstarávaní sa tento zákon nevzťahuje na nadobúdanie alebo nájom nehnuteľností a s tým súvisiacich práv okrem finančných služieb, ktoré s tým súvisia, ak ide o civilnú zákazku.

Znamená to, že z pôsobnosti zákona o verejnom obstarávaní sú vyňaté zmluvy, ktorých predmetom je nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo na získanie nájomného práva k nehnuteľnosti. Použitie tejto výnimky je podmienené existenciou nehnuteľnosti, ktorú verejný obstarávateľ alebo obstarávateľ nadobúda alebo najíma; predmetnú výnimku nie je možné použiť v prípade, kedy nehnuteľnosť ešte neexistuje (napr. v prípadoch projektov, pri ktorých sa byty alebo nebytové priestory predávajú alebo prenajímajú ešte pred začatím stavebných prác alebo vo fáze ich výstavby).

Podľa § 1 ods. 7 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ a obstarávateľ nesmie zadať zákazku podľa odsekov 2 až 5 s cieľom vyhnúť sa použitiu postupov zadávania zákaziek podľa tohto zákona. Použitie výnimiek s cieľom vyhnúť sa postupom zadávania zákazky bez objektívnych dôvodov je teda zakázané. Na základe uvedeného v prípade výnimky podľa § 1 ods. 2 písm. m) zákona o verejnom obstarávaní jej aplikácia neprichádza do úvahy v čase pred samotným uskutočnením stavebných prác, výsledkom ktorých v konkrétnom prípade bude výstavba bytov.

Zodpovednosť za uplatnenie výnimky z aplikácie zákona o verejnom obstarávaní v súvislosti so zadávaním zákazky je výlučne na verejnom obstarávateľovi. V prípade, ak verejný obstarávateľ využije možnosť uplatnenia výnimky z aplikácie zákona o verejnom obstarávaní, musí byť schopný uvedenú skutočnosť riadne odôvodniť.