

Číslo: 14142-5000/2013
Bratislava: 02.01.2014

Emailom zo dňa 03.12.2013 ste sa na nás obrátili 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“), konkrétne k ustanoveniu § 1 ods. 2 písm. m).

Vo svojej žiadosti odkazujete na metodické usmernenie č. 7006-5000/2013 zo dňa 31. 05. 2013, v ktorom sa uvádza, že k uplatneniu výnimky z aplikácie pravidiel a postupov vo verejnom obstarávaní môže dôjsť len za predpokladu existencie objektívnych dôvodov pre uzavretie určitých a presne vymedzených zmlúv bez použitia týchto pravidiel a postupov.

Vzhľadom k tomu, že v uvedenom metodickom usmernení sa bližšie nekonkretizujú objektívne dôvody k uplatneniu výnimky, žiadate o usmernenie, či možno za objektívne dôvody pre uzatvorenie určitých a presne vymedzených zmlúv bez použitia týchto pravidiel a postupov považovať dôvody uvádzané nižšie.

Obec má zámer v súlade s § 10 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov účinných aj od 1.1.2014 uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na kúpu nájomných bytov s investorom, ktorý má právo užívať nehnuteľnosť, na ktorej bude bytový dom postavený, je vlastníkom projektovej dokumentácie pre novostavbu bytového domu a na výstavbu bytov má investor právoplatné územné rozhodnutie a stavebné povolenie.

V predmetnej veci Vám poskytujeme nasledovné metodické usmernenie.

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.

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 developérskych projektov, pri ktorých sa byty alebo nebytové priestory predávajú alebo prenajímajú ešte pred začatím stavebných prác alebo v ich počiatočnej fáze).

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, napr. v prípade, ak verejný obstarávateľ, resp. obstarávateľ prevedie vlastníctvo k pozemku na iný subjekt, pričom po uskutočnení stavby túto odkúpi odvolávajúc sa na ustanovenie § 1 ods. 2 písm. m) zákona o verejnom obstarávaní.

Z uvedeného vyplýva, že objektívnym dôvodom na použitie výnimky podľa § 1 ods. 2 písm. m) zákona o verejnom obstarávaní je existencia nehnuteľnosti, ktorú verejný obstarávateľ, resp. obstarávateľ nadobúda alebo najíma.

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.