



ÚRAD PRE VEREJNÉ OBSTARÁVANIE

odbor legislatívno-právny

Ružová dolina 10, 821 09 Bratislava

Bratislava 26. 6. 2020

Číslo spisu: 8362-3000/2020

Úrad pre verejné obstarávanie (ďalej aj ako „správny orgán“ alebo „úrad“), Ružová dolina 10, 821 09 Bratislava, ako ústredný orgán štátnej správy pre oblasť verejného obstarávania a ako orgán príslušný podľa § 140, § 147 písm. b), c) a j), § 167 ods. 2 písm. c), § 182 a ako správny orgán podľa § 185 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 343/2015 Z. z.“) a v súlade s § 5, § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) v správnom konaní vedenom voči účastníkovi konania **obec Hájske, Hájske 410, 951 33 Hájske, IČO: 00307947** (ďalej len „účastník konania“), vydáva toto

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

Účastníkovi konania sa **ukladá pokuta** v celkovej výške **12 700 eur** (slovom: dvanásťtisíc sedemsto eur) za to, že naplnil skutkovú podstatu správneho deliktu podľa **§ 182 ods. 2 písm. aa)** zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom do 31. 12. 2018 (ďalej len „zákon o verejnom obstarávaní“ alebo „ZVO“) za to, že účastník konania porušil princíp transparentnosti, rovnakého zaobchádzania a nediskriminácie tým, že pri zadávaní podlimitnej zákazky na uskutočnenie stavebných prác na predmet „Obstaranie 14 nájomných bytov v obci Hájske“, vyhlásenej uverejnením Výzvy na predkladanie ponúk vo Vestníku verejného obstarávania č. 193/2018 zo dňa 28. 9. 2018 pod zn. 13517-WYP (ďalej len „Výzva na predkladanie ponúk“), neopísal predmet zákazky jednoznačne a úplne a v súťažných podkladoch neuviedol podrobné vymedzenie predmetu zákazky ani návrh zmluvy, taktiež tým, že určil požiadavku, aby uchádzači v čase predkladania ponúk mali vo vlastníctve pozemok alebo iné právo k pozemku, a to za situácie, keď na základe výsledku predchádzajúcej verejnej obchodnej súťaže prenajal pozemok spoločnosti Rafx s.r.o., Zámocká 22, 811 01 Bratislava, IČO: 44504501 (ďalej len „Rafx s.r.o.“) výlučne za účelom výstavby nájomných bytov, čím zvýhodnil uchádzača Rafx s.r.o., nakoľko vedel predložiť ponuku, ktorá obsahuje aj čísla parciel, na ktorých sa predmetná výstavba uskutoční, a aj tým, že Rafx s.r.o. vyhodnotil ako úspešného uchádzača napriek tomu, že nemohol splniť požiadavku na prevod pozemku do vlastníctva účastníka konania, pričom uvedené porušenie malo vplyv na výsledok verejného obstarávania.

Účastník konania je povinný uloženú pokutu zaplatiť v lehote **do 15 dní** odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia na účet správneho orgánu číslo **IBAN SK10 8180 0000 0070 0006 2713**, vedeného v Štátnej pokladnici s uvedením identifikačného variabilného symbolu **8362300020** a konštantného symbolu **0558**.

O d ô v o d n e n i e :

1. Správne konanie vo veci vyššie uvedeného správneho deliktu začal správny orgán z úradnej povinnosti.
2. Správny orgán v súlade s § 18 správneho poriadku a v súlade s § 17 ods. 1 a § 29 zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov oznámil účastníkovi

konania začatie správneho konania listom č. 8362-3000/2020 zo dňa 20. 5. 2020, ktorý mu bol doručený elektronicky prostredníctvom Ústredného portálu verejnej správy dňa 21. 5. 2020.

3. Účastníkovi konania bolo zároveň podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku umožnené oboznámiť sa s podkladom pre rozhodnutie, vyjadriť sa k nemu, k spôsobu jeho zistenia a navrhnúť jeho prípadné doplnenie. Na osobnom oboznámení sa s podkladom pre rozhodnutie dňa 3. 6. 2020 účastník konania uviedol, že všetky podklady pre rozhodnutie sú mu známe. Zároveň uviedol, že trvá na svojich predchádzajúcich vyjadrenia v predmetnej veci. Požiadal správny orgán o zohľadnenie všetkých okolností prípadu a aktuálnej situácie v súvislosti s pandémiou koronavírusu vo vzťahu k výške sankcie – požiadal o čo najnižšiu v rámci zákonného rozpätia.
4. V súvislosti s predchádzajúcimi bodmi tak podklad pre vydanie rozhodnutia tvorí:
 - List úradu č. 9724-6000/2018-OD/4 „Výzva na vyjadrenie sa ku skutočnostiam zisteným v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy“ zo dňa 1. 10. 2019,
 - List č. 565/2019-2 „Výzva na vyjadrenie sa ku skutočnostiam zisteným v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy – vyjadrenie“ zo dňa 16. 10. 2019,
 - Rozhodnutie úradu v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy č. 9724-6000/2018-OD/5 zo dňa 22. 10. 2019,
 - List č. 601/2019 „Odvolanie proti rozhodnutiu Úradu pre verejné obstarávanie ...“ zo dňa 30. 10. 2019,
 - Rozhodnutie Rady úradu o zastavení konania o odvolaní č. 14937-9000/2019 zo dňa 29. 11. 2019,
 - Rozhodnutie Rady úradu vo veci preskúmania rozhodnutia úradu č. 9724-6000/2018-OD/5 zo dňa 22. 10. 2019 mimo odvolacieho konania č. 16361-9000/2019 zo dňa 17. 1. 2020,
 - Dokumentácia z verejného obstarávania predložená účastníkom konania v priebehu konania o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy,
 - Spis správneho orgánu č. 8362-3000/2020:
 - List č. 8362-3000/2020 „Oznámenie o začatí správneho konania“ zo dňa 20. 5. 2020,
 - E-mailová komunikácia účastníka konania so správnym orgánom – dohodnutie termínu oboznámenia sa s podkladom pre rozhodnutie,
 - Záznam z oboznámenia sa s podkladom pre rozhodnutie zo dňa 3. 6. 2020.

Skutkové okolnosti vyplývajúce z podkladu pre rozhodnutie

5. Účastník konania je verejným obstarávateľom podľa § 7 ods. 1 písm. b) ZVO.
6. Na obstaranie vyššie identifikovaného predmetu zákazky účastník konania použil postup zadávania podlimitnej zákazky bez využitia elektronického trhu podľa § 108 ods. 1 písm. b) v nadväznosti na § 113 až § 116 ZVO.
7. Podľa bodu II. 1.5 Výzvy na predkladanie ponúk bola predpokladaná hodnota zákazky stanovená vo výške 880 000 eur bez DPH.
8. V bode II.1.4) „Stručný opis“ Výzvy na predkladanie ponúk účastník konania uviedol, cit.: „Predmetom zákazky je „Obstaranie 14 nájomných bytov v obci Hájske“ vrátane infraštruktúry a pozemkov. Záujmom verejného obstarávateľa je odkúpenie bytového domu/domov so štrnástimi bytovými jednotkami bežného štandardu spĺňajúci podmienky na poskytnutie úveru z ŠFRB a dotácie z MDV SR s potrebnou vybavenosťou a pozemkami. Celkovo je v obytnom dome/domoch plánovaných 14 bytov **na dvoch až štyroch nadzemných podlažiach, ktoré môžu byť len dvojizbové alebo trojizbové**. Priemerná podlahová plocha bytov je do 56,0 m². Objekt bude mať dve až štyri nadzemné podlažia s plochou strechou. Pôdorysné rozmery

*budú v tvare obdĺžnika. Konštrukcia objektu je murovaná. Na INP sa bude nachádzať vstup do objektu, byty, kotolňa, priestor pre bicykle a kočíky, pivničné kobky v počte 14 ks, sklad náradia, miestnosť pre upratovačku a schodisko. Na typickom podlaží (2NP – 4NP) budú byty. Každý byt bude mať balkón, okrem bytov na INP. Strecha bude plochá s klasickým poradím vrstiev. **Podrobnejšie v súťažných podkladoch.***

9. V súťažných podkladoch časť B.1. „Opis predmetu zákazky“ účastník konania uviedol nasledovné, cit.:

„1 Opis predmetu zákazky:

1.1. Predmetom zákazky je „Obstaranie 14 nájomných bytov v obci Hájske“ vrátane infraštruktúry a pozemkov.

1.1.1 Záujmom verejného obstarávateľa je odkúpenie bytového domu / domov so štrnástimi bytovými jednotkami bežného štandardu spĺňajúci podmienky na poskytnutie úveru z ŠFRB a dotácie z MDV SR s potrebnou vybavenosťou a pozemkami.

1.1.2. Základné údaje.

*Podlažnosť: **2-4 nadzemné podlažia**, v prípade 4 nadzemných podlaží musí byť výťah.*

Priemerná podlahová plocha bytov s balkónmi do 56 m².

Obytná plocha s balkónmi, resp. loggiami: max. 784 m².

Počet bytov: 14.

1.1.3. Predpokladané členenie stavby.

Stavebné objekty:

SO Bytový dom / domy

1.1. Architektonické a stavebné riešenie

1.2 Projektové energetické hodnotenie

1.3. Statické posúdenie

1.4. Protipožiarna bezpečnosť stavby

1.5. Zdravotechnika

1.6. Vykurovanie

1.7. Elektroinštalácie

SO 02 Komunikácia, parkoviská a spevnené plochy

SO 03 Prípojka vodovodu

SO 04 Splašková a dažďová kanalizácia

SO 05 Prípojka NN

SO 06 Sadové úpravy

1.1.4. Predpokladané členenie bytov.

Celkovo je v obytnom dome / domoch plánovaných 14 bytov na dvoch až štyroch nadzemných podlažiach, ktoré môžu byť len dvojizbové alebo trojizbové. Priemerná podlahová plocha bytov je do 56,0 m².

1.1.5. Predpokladané architektonické riešenie. Objekt bude mať dve až štyri nadzemné podlažia s plochou strechou. Pôdorysné rozmery budú v tvare obdĺžnika.

1.1.6. Dispozičné riešenie.

Konštrukcia objektu je murovaná. Na INP sa bude nachádzať vstup do objektu, byty, kotolňa, priestor pre bicykle a kočíky, pivničné kobky v počte 14 ks, sklad náradia, miestnosť pre upratovačku a schodisko. Na typickom podlaží (2NP – 4NP) budú byty. Každý byt bude mať balkón, okrem bytov na INP. Strecha bude plochá s klasickým poradím vrstiev.

10. V súťažných podkladoch v bode 3 časť A.3 „Kritériá na vyhodnotenie ponúk a pravidiel ich uplatnenia“, bod 3 účastník konania uviedol, cit.: „Kritérium: 1.1. Hodnotí sa celková výška ponukovej ceny uchádzača s DPH za dom/y so 14 bytovými jednotkami spolu s potrebnou vybavenosťou a pozemkami, pričom najlepšou je čo najnižšia cena, Kritérium: 1.2. Hodnotí sa

dĺžka výstavby v dňoch od nadobudnutia účinnosti zmluvy, pričom najlepšou je čo najkratšia dĺžka výstavby. “

11. V súťažných podkladoch časť B.3. „Obchodné podmienky dodania predmetu zákazky“, bod 1.2.2. účastník konania uviedol nasledovné, cit.: **„Uchádzač musí pripraviť a v ponuke predložiť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, súčasťou ktorej musí byť aj presné znenie riadnej kúpnej zmluvy. Musí byť uvedená kúpna cena za bytový dom / domy, súvisiacej technickej vybavenosti podmieňujúcej užívanie nájomných bytov, zastavaného pozemku, pozemkov s technickou vybavenosťou, spôsob financovania - prostredníctvom úveru zo ŠFRB, dotácie z MDV SR a vlastných zdrojov obce, lehota na zaplatenie kúpnej ceny, lehota kolaudácie, čísla parciel pozemkov v katastrálnom území v obci Hájске. Zmluva musí byť koncipovaná v zmysle platnej legislatívy SR a dobrých mravov. Verejný obstarávateľ si vyhradzuje právo zmien v zmluve o budúcej kúpnej zmluve a v znení kúpnej zmluvy, ak by ho podmienky navrhované uchádzačom mali znevýhodňovať.“**
12. V súťažných podkladoch časť B.3. „Obchodné podmienky dodania predmetu zákazky“, bod 1.2.3. účastník konania uviedol, cit.: **„Verejný obstarávateľ požaduje, aby víťazný uchádzač zhotovil predmet zákazky najneskôr v lehote do max. 950 dní od nadobudnutia účinnosti zmlúv.“**
13. V lehote na predkladanie ponúk, t. j. do 31. 10. 2018 do 9:00 hod. predložil ponuku jeden uchádzač.
14. Na základe stanoveného kritéria na vyhodnotenie ponúk „najlepší pomer ceny a kvality“ v súťažných podkladoch (podkritéria: cena s DPH 80 % a lehota výstavby v dňoch od nadobudnutia účinnosti zmluvy 20 %) účastník konania vyhodnotil ako úspešného uchádzača Rafix s. r. o. s ponukovou cenou vo výške 850 855,57 eur bez DPH, t. j. 1 021 026,68 eur s DPH a s lehotou výstavby do 900 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy.
15. Dňa 18. 2. 2019 účastník konania ako budúci kupujúci uzatvoril s úspešným uchádzačom Rafix s.r.o. ako budúcim predávajúcim Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve č. 4/2019 s cenou budúceho predmetu kúpy v celkovej výške 691 751,50 eur bez DPH, t. j. 830 101,80 eur s DPH. Termín začatia stavby bol stanovený najneskôr do 31. 8. 2019, ukončenia stavby najneskôr do 29. 5. 2021 a termín skolaudovania stavby najneskôr do 28. 6. 2021.
16. Rozhodnutím č. 9724-6000/2018-OD/5 zo dňa 22. 10. 2019 vydaným v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy v predmetnom verejnom obstarávaní úrad konštatoval, že účastník konania sa svojím konaním pri zadávaní predmetnej zákazky dopustil porušenia ZVO. Proti uvedenému rozhodnutiu podal účastník konania odvolanie. Rada úradu konanie o odvolaní podľa § 177 ods. 10 písm. e) zákona č. 343/2015 zastavila rozhodnutím č. 14937-9000/2019 zo dňa 29. 11. 2019. Následne Rada úradu dospela k záveru, že preskúma predmetné rozhodnutie úradu mimo odvolacieho konania z vlastného podnetu podľa § 179 ods. 1 zákona č. 343/2015 Z. z. a dňa 17. 1. 2020 vydala rozhodnutie č. 16361-9000/2019 vo veci preskúmania rozhodnutia úradu č. 9724-6000/2018-OD/5 zo dňa 22. 10. 2019 mimo odvolacieho konania.

Právny rámec

17. Podľa § 10 ods. 1 ZVO verejný obstarávateľ a obstarávateľ sú povinní pri zadávaní zákaziek, koncesií a pri súťaži návrhov postupovať podľa tohto zákona.
18. Podľa § 10 ods. 2 ZVO verejný obstarávateľ a obstarávateľ musia dodržať princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov, princíp transparentnosti, princíp proporcionality a princíp hospodárnosti a efektívnosti.

19. Podľa § 42 ods. 1 ZVO 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 náležite 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.**
20. Podľa prílohy č. 3 ZVO **technické požiadavky na stavebné práce na účely tohto zákona vychádzajú z technických špecifikácií, ktorými sa určujú charakteristické vlastnosti stavebných prác, ktoré umožňujú, aby stavebné práce boli opísané tak, aby spĺňali určený účel. Technické požiadavky zahŕňajú najmä charakteristiky výrobku a materiálu** podľa osobitného predpisu, úrovne vplyvu na životné prostredie a klímu a ďalšie požiadavky, ako je napríklad dostupnosť pre osoby so zdravotným postihnutím, zabezpečenie kvality, terminológie, symbolov, balenia, označovania a etiketovania, návodu na použitie a výrobných postupov a metód v ktorejkoľvek fáze životného cyklu stavebných prác. Zahŕňajú aj pravidlá na projektovanie, určovanie ceny, skúšobné podmienky, kontrolné podmienky, podmienky prevzatia stavebných prác, ako aj metódy a techniky výstavby a všetky ostatné technické podmienky, ktoré sa určia na základe všeobecne záväzných právnych predpisov alebo technických noriem a ktoré súvisia so skončením stavebných prác a s materiálmi alebo časťami, ktoré tieto stavebné práce zahŕňajú.
21. Podľa § 42 ods. 2 ZVO verejný obstarávateľ a obstarávateľ vypracujú opis predmetu zákazky
- a) **na základe výkonnostných a funkčných požiadaviek, ktoré môžu zahŕňať environmentálne charakteristiky; technické požiadavky sa musia určiť tak, aby boli zrejmé všetky podmienky a okolnosti dôležité na vypracovanie ponuky,**
 - b) odkazom na technické špecifikácie v poradí: slovenské technické normy, ktorými sa prevzali európske normy, európske technické osvedčenia, spoločné technické špecifikácie, medzinárodné normy, iné technické referenčné systémy zavedené európskymi normalizačnými organizáciami, alebo ak také neexistujú, národné technické osvedčenia alebo národné technické špecifikácie týkajúce sa projektovej dokumentácie, uskutočnenia stavebných prác a používania stavebných výrobkov, technické špecifikácie, ktoré pochádzajú z priemyselného odvetvia a sú týmto odvetvím všeobecne uznávané, normy pre oblasť obrany a špecifikácie obranného materiálu, ktoré sú obdobné týmto normám; takýto odkaz musí byť doplnený slovami „alebo ekvivalentný“,
 - c) na základe výkonnostných a funkčných požiadaviek uvedených v písmene a) s odkazom na technické špecifikácie uvedené v písmene b), ktoré slúžia ako prostriedok na zabezpečenie súladu s výkonnostnými a funkčnými požiadavkami, alebo

- d) odkazom na technické špecifikácie uvedené v písmene b) pre niektoré charakteristiky a odkazom na výkonnostné alebo funkčné požiadavky uvedené v písmene a) pre ostatné charakteristiky.
22. Podľa § 42 ods. 11 ZVO súťažné podklady obsahujú dokumentáciu, plány, modely alebo fotografie, ak sú potrebné na vypracovanie ponuky, kritériá na vyhodnotenie ponúk, pravidlá ich uplatnenia a pokyny na vypracovanie a predkladanie ponúk. **Súťažné podklady obsahujú aj návrh zmluvy** alebo rámcovej dohody, ktorých časť obsahu možno určiť odkazom na všeobecné obchodné podmienky; ak sa odkazuje na všeobecné obchodné podmienky, musia byť súčasťou súťažných podkladov. V súťažných podkladoch verejný obstarávateľ a obstarávateľ uvedú, ktoré časti súťažných podkladov musia byť súčasťou zmluvy alebo rámcovej dohody; návrhy na plnenie kritérií predložené uchádzačom alebo uchádzačmi, s ktorými sa uzatvára zmluva alebo rámcová dohoda, sú náležitosťami zmluvy alebo rámcovej dohody, ktorá je výsledkom verejného obstarávania. V súťažných podkladoch verejný obstarávateľ a obstarávateľ uvedú požiadavku na prevod práv duševného vlastníctva, ak sa vyžaduje.
23. Podľa § 182 ods. 2 písm. aa) ZVO úrad uloží verejnému obstarávateľovi alebo obstarávateľovi pokutu od 500 eur do 30 000 eur, ak porušil princíp transparentnosti, princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie alebo princíp proporcionality okrem správnych deliktov podľa odseku 1 a písmen a) až z) a porušenie mohlo mať alebo malo zásadný vplyv na výsledok verejného obstarávania.
24. Podľa § 182 ods. 4 ZVO pri ukladaní pokuty podľa odsekov 2 a 3 úrad prihliada najmä na povahu, závažnosť, spôsob a následky porušenia povinnosti. Ak sa verejný obstarávateľ alebo obstarávateľ v jednom verejnom obstarávaní dopustí viacerých správnych deliktov, úrad uloží pokutu len za ten správny delikt, za ktorý možno uložiť najvyššiu pokutu; tým nie je dotknuté uloženie pokuty podľa odseku 2 písm. b).
25. Podľa § 47 ods. 1 správneho poriadku rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.
26. Podľa § 47 ods. 2 správneho poriadku výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.
27. Podľa § 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.
28. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov podporu na obstaranie bytu podľa § 6 ods. 1 písm. a) a obstaranie nájomného bytu podľa § 6 ods. 1 písm. b) možno poskytnúť len vtedy, ak
- a) podlahová plocha bytu v bytovom dome alebo v polyfunkčnom dome **neprevyšuje 80 m²**,
 - b) podlahová plocha bytových a iných priestorov v rodinnom dome prislúchajúca k jednému bytu neprevyšuje 120 m² a viac ako polovica z tejto podlahovej plochy je určená na bývanie,
 - c) sú **dodržané minimálne požiadavky** na energetickú hospodárnosť budov podľa osobitného predpisu.

29. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“) na účely tohto zákona
- a) bytový dom je stavba, v ktorej najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie a pozostáva zo štyroch alebo z viacerých bytov, (...)
 - c) obytná miestnosť je miestnosť priamo osvetlená a priamo vetrateľná, s podlahovou plochou **aspoň 8 m²**, ktorá je priamo alebo dostatočne nepriamo vykurovaná a ktorá je vzhľadom na svoje stavebno-technické usporiadanie a vybavenie určená na celoročné bývanie; za uvedených podmienok sa považuje za obytnú miestnosť aj kuchyňa s podlahovou plochou nad 12 m², (...)
 - e) **byt bežného štandardu je byt, ktorého plošná výmera a vybavenie zodpovedajú technickej norme** a povrchové úpravy sú v konečnej úprave, (...)
 - g) podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžií, balkónov a terás, (...)
 - j) celková podlahová plocha bytovej budovy je súčet podlahovej plochy bytov, spoločných priestorov, pivníc, lodžií, balkónov, terás, garáží a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove a súvisiacich s bývaním; do plochy sa nezapočítava plocha výťahov a schodiskových ramien, (...)
 - q) štartovací byt je nájomný byt bežného štandardu podľa písmena e), ktorého podlahová plocha **neprevyšuje 50 m²** a pri ktorom doba nájmu oprávnenej fyzickej osobe podľa § 22 ods. 3 nepresiahne dobu šiestich po sebe nasledujúcich rokov pri dodržaní podmienok ustanovených týmto zákonom.
30. Podľa § 11 zákona o dotáciách dotáciu na obstaranie nájomného bytu podľa § 4 ods. 1 možno poskytnúť žiadateľovi uvedenému v § 7 písm. a), b) a f), ak (...)
- b) **priemerná podlahová plocha** nájomných bytov vypočítaná z nájomných bytov obstarávaných podľa § 4 ods. 1 písm. a) až d) a f) **pri**
 - 1. **bežnom štandarde nepresiahne 60 m²**,
 - 2. nižšom štandarde nepresiahne 55 m², (...)
 - d) sú **dodržané minimálne požiadavky** na energetickú hospodárnosť budov podľa osobitného predpisu.

Zistenia správneho orgánu

31. Správny orgán v prvom rade uvádza, že účastník konania ako verejný obstarávateľ je pri zadávaní zákaziek povinný rešpektovať základné princípy verejného obstarávania zakotvené v ustanovení § 10 ods. 2 ZVO. Ustanovenie § 10 ods. 2 ZVO je kľúčové pre postup verejného obstarávateľa podľa zákona, ako aj z hľadiska výkladu jednotlivých ustanovení zákona o verejnom obstarávaní. Tieto princípy majú zabezpečiť voľnú a efektívnu súťaž uchádzačov o zákazky, ktoré sú financované z verejných zdrojov.
32. V zmysle § 42 ZVO verejný obstarávateľ **určí predmet zákazky tak, aby spĺňal ním stanovený účel**, a to prostredníctvom podrobného opisu predmetu zákazky s uvedením technických špecifikácií, t. j. charakteristických vlastností požadovaného predmetu zákazky. **Predmet zákazky má byť vymedzený jednoznačne, zrozumiteľne, úplne a nestranne, pričom požiadavky na predmet zákazky majú byť určené tak, aby bolo každému záujemcovi, resp. uchádzačovi zrejmé, čo všetko je predmetom zákazky.**
33. Ustanovenie § 42 ods. 2 ZVO vyžaduje podrobné vymedzenie predmetu zákazky tak, aby v ňom boli jednoznačne a úplne uvedené všetky okolnosti dôležité na plnenie zmluvy a na vypracovanie ponúk. **V prípade zákaziek, ktorých predmetom je uskutočnenie stavebných prác, musí byť predmet zákazky opísaný na základe technických požiadaviek, a to konkrétne buď na základe technických špecifikácií, výkonnostných požiadaviek alebo funkčných požiadaviek**, alebo ich kombináciou, pričom ich úlohou je opísať charakteristické vlastnosti stavebných prác, aby spĺňali určený účel. Môžu pritom zahŕňať charakteristiky

výrobku a materiálu vyplývajúce z osobitného predpisu, pravidiel na projektovanie, určovanie ceny, metódy a techniky výstavby a iné technické podmienky podľa všeobecne záväzných predpisov, technických noriem a pod.

34. Základným účelom opisu predmetu zákazky je okrem získania plnenia v požadovanej kvalite aj **zabezpečenie objektívnosti porovnania jednotlivých ponúk resp. technických riešení uchádzačov**. Podrobné definovanie predmetu zákazky je podstatné z hľadiska definovania všetkých okolností, ktoré budú dôležité na vypracovanie ponúk a následne na plnenie zmluvy, keďže definujú najmä vecnú a obsahovú náplň, ktorú má obsahovať ponuka a následne plnenie, okrem iného napr. skutočný počet nájomných bytov, ich technickú úroveň, členenie do jednotlivých stavebných objektov a prevádzkových súborov tak, aby boli uspokojené potreby verejného obstarávateľa, a zároveň, **aby jednotlivé ponuky mohli byť porovnateľne vyhodnotené na základe splnenia požiadaviek verejného obstarávateľa**. Súčasťou opisu predmetu zákazky na stavebné práce by mala byť kompletná projektová dokumentácia, podľa ktorej sa dielo bude realizovať. V prípade zadávania zákazky na uskutočnenie stavebných prác **obsahom súťažných podkladov má byť dokumentácia**, ktorá jednoznačne vymedzí predmet zákazky, čo sa týka podrobností technicko-ekonomického, architektonického a výtvarného riešenia celej stavby, jeho materiálové, stavebno-technické, technologické, dispozičné a prevádzkové vlastnosti, vzhľad a kvalitu, čím sa zabezpečí taktiež porovnateľnosť ponúk. **Na tento účel môže verejný obstarávateľ poskytnúť záujemcom projektovú dokumentáciu potrebnú pre vydanie stavebného povolenia, výkaz výmer s určením množstiev/výmer jednotlivých položiek, príp. aj iné podklady.**
35. Vychádzajúc z predloženej dokumentácie z priebehu realizácie zákazky a opierajúc sa o skutkové okolnosti vyplývajúce z podkladov pre rozhodnutie správny orgán uvádza, že z opisu predmetu danej zákazky nie je možné mať predstavu o konkrétnom urbanistickom, architektonickom, výtvarnom, dispozično-prevádzkovom, interiérovom, konštrukčnom a materiálovom riešení budúcej stavby, ako aj o základných ekonomických parametroch jej zhotovenia. **Opis predmetu zákazky neobsahuje jednoznačné údaje** o. i. výšku stavebného objektu a špecifikáciu pozemku, na ktorom má byť postavený požadovaný nájomný bytový dom, nakoľko účastník konania v súťažných podkladoch uvádza, že požadovaná stavba má mať 2 až 4 nadzemné podlažia a pozemok má byť v katastrálnom území účastníka konania bez stanovenia konkrétnej stavebnej parcely, a teda **predmetný opis predmetu zákazky neobsahuje potrebnú dokumentáciu na vypracovanie ponuky, keďže dokumentácia**, neobsahuje všetky dôležité okolnosti potrebné na vypracovanie ponuky, čo má za následok neporovnateľnosť ponúk a nemožnosť riadneho plnenia zmluvy. Účastníkom konania predložená dokumentácia neobsahuje žiadnu projektovú dokumentáciu.
36. Podľa správneho orgánu účastník konania neposkytnutím potrebných dokladov a informácií v súťažných podkladoch pre rozhodnutie o umiestnení stavby neposkytol potrebné doklady pre vydanie stavebného povolenia. Dokumentácia, resp. doklady potrebné pre vydanie stavebného povolenia musia poskytnúť jednoznačnú urbanistickú, architektonickú, výtvarnú, priestorovú, dispozično-prevádzkovú, **konštrukčnú a materiálovú charakteristiku stavby** na posúdenie požiadaviek verejných záujmov.
37. Správny orgán s poukazom na vyššie uvedené konštatuje, že účastník konania **neopísal predmet zákazky úplne a dostatočne a svoju povinnosť opísať predmet zákazky v súlade s § 42 ZVO preniesol na uchádzačov a zároveň prenechal na svojvôli potenciálnych uchádzačov určenie aj základných technických požiadaviek** stavebného objektu ako je výška stavebného objektu, materiálová charakteristika stavby (napr. materiálové zloženie obvodového plášťa stavebného objektu, vnútorných priečok bytov, okien atď.). Uchádzači tak mohli predložiť ponuku na rôzne stavebné objekty z hľadiska výšky, konštrukčných a materiálnych charakteristík, kvality vyhotovenia stavby a jej vybavenia, a teda nebola

zabezpečená porovnateľnosť ponúk. **Nedostatočne opísaný predmet zákazky okrem neporovnateľnosti ponúk spôsobuje aj následnú nemožnosť vyhodnotenia splnenia požiadaviek účastníka konania na predmet zákazky a znemožňuje vyhodnotenie následného plnenia samotnej zmluvy.**

38. V prípade zadávania zákazky na uskutočnenie stavebných prác **obsahom súťažných podkladov má byť dokumentácia**, ktorá jednoznačne vymedzí predmet zákazky, čo sa týka podrobností technicko-ekonomického, architektonického a výtvarného riešenia celej stavby, jeho materiálové, stavebno-technické, technologické, dispozičné a prevádzkové vlastnosti, vzhľad a kvalitu, čím sa zabezpečí taktiež porovnateľnosť ponúk. **Na tento účel môže verejný obstarávateľ poskytnúť záujemcom projektovú dokumentáciu potrebnú pre vydanie stavebného povolenia**, výkaz výmer s určením množstiev/výmer jednotlivých položiek, **prip. aj iné podklady**.
39. V tejto súvislosti správny orgán uvádza, že účastník konania v súťažných podkladoch nevyžadoval, aby uchádzači predložili v ponuke projektovú dokumentáciu. Od uchádzačov požadoval iba nacenenie predmetu zákazky v ponuke, na základe čoho však nie je možné vyhodnotiť, či ponuky uchádzačov spĺňajú požiadavky na predmet zákazky.
40. Z uvedeného opisu predmetu zákazky taktiež vyplýva, že **účastník konania opísal predmet zákazky** (nájomný bytový dom) **nejednoznačne a zmätočne** aj z dôvodu, že, nakoľko na jednej strane v súťažných podkladoch uviedol pojem obytná plocha, pričom obytná plocha bytu zahŕňa plochy obývacej izby, detských izieb, spální, pracovne, hobby miestností, atď. (kuchyňa s plochou viac ako 12 m² sa považuje za obytnú miestnosť a započítava do obytnej plochy bytu), avšak na strane druhej uviedol pojem podlahová plocha, pričom v prípade podlahovej plochy ide o súčet podlahových plôch obytných miestností, a miestností príslušenstva bytu (WC, kúpeľňa, hala, chodby, atď.) bez lodžií, balkónov a terás. Okrem základných vlastností stavby účastník konania nešpecifikoval ani požiadavky na jej vybavenosť a kvalitu vyhotovenia.
41. V súvislosti s nejednoznačnosťou opisu nájomného bytového domu správny orgán ďalej uvádza, že účastník konania v súťažných podkladoch **neuviedol výmeru**: balkónov/loggií, vstupu do objektu, kotolne, priestoru na bicykle a kočíky, pivničných kobiek, skladu náradia, miestnosti pre upratovačku a schodiska, zároveň neuviedol, či má byť predmetný bytový dom napojený na verejnú kanalizáciu a verejný vodovod, resp. má mať žumpu a studňu, čím taktiež opísal predmet zákazky nejednoznačne a neúplne. **V rámci výmery bytov uviedol len ich maximálnu priemernú hodnotu.**
42. Podľa Tabuľky 1 uvedenej v slovenskej technickej norme STN 73 4301 bod 7.2.9 je najmenšia možná výmera dvojizbového bytu 34 m² a najmenšia možná výmera trojizbového bytu je 52 m².
43. Pre ilustráciu na tomto mieste správny orgán uvádza, že v prípade ak napr. jeden z uchádzačov naprojektuje dvojizbové byty s obytnou plochou 34 m² a ďalší z uchádzačov naprojektuje dvojizbové izbové byty s obytnou plochou 45 m², obaja uchádzači budú spĺňať predmetné požiadavky účastníka konania v súvislosti s výmerou obytnej plochy bytov, avšak rozdiel vo výmere obytnej plochy spôsobí **neporovnateľnosť ponúk**. V tomto kontexte správny orgán poukazuje na skutočnosť, že napr. ak jeden z uchádzačov bude projektovať obytnú plochu bytov v minimálnej možnej výmere a zároveň sa stane aj úspešným uchádzačom, účastník konania tým nemusí získať najlepšiu hodnotu za peniaze, nakoľko aj v prípade predloženia najnižšej ceny od daného uchádzača môže byť priemerná obytná plocha bytov podstatne menšia ako priemerná obytná plocha uchádzača, ktorý sa umiestnil druhý v poradí.
44. Správny orgán zároveň dáva do pozornosti skutočnosť, že účastník konania síce v rámci opisu predmetu zákazky odkázal na platné právne predpisy, ako aj technické normy tak, aby nájomné

byty zároveň spĺňali podmienky na poskytnutie úveru zo ŠFRB a dotácie z MDV SR, avšak v príslušných právnych predpisoch je taktiež len rámcovo vymedzená určitá hranica (napr. minimálna či maximálna výmera bytových jednotiek). Tieto podmienky, ako aj požiadavky na predmet zákazky uvedené v súťažných podkladoch, by teda spĺňal napr. uchádzač, ktorý by v ponuke nacenil trojpodlažný bytový dom bez výťahu, ako aj uchádzač, ktorý by v ponuke nacenil štvorpodlažný bytový dom s výťahom, tiež uchádzač, ktorý by v ponuke nacenil dvojizbové nájomné byty, rovnako ako aj uchádzač, ktorý by v ponuke nacenil trojizbové nájomné byty, pokiaľ by títo uchádzači splnili podmienky minimálnej a maximálnej priemernej podlahovej plochy. Z uvedeného je zrejmé, že **existuje množstvo variácií technických riešení, ktoré by zároveň spĺňali rámcové požiadavky opisu predmetu zákazky** uvedené účastníkom konania v súťažných podkladoch a zároveň požiadavky (podmienky) príslušných právnych predpisov na získanie podpory zo ŠFRB. Zároveň s uvedeného vyplýva, že ak by ponuku pri takomto opise predmetu zákazky predložili minimálne dvaja uchádzači, tieto **ponuky by boli jednoznačne neporovnateľné**.

45. V tejto súvislosti správny orgán konštatuje, že ani v nadväznosti na znenie podmienok poskytnutia úveru zo ŠFRB a dotácie z MDV SR v zmysle platných právnych predpisov, *in concreto* technického vymedzenia, na základe ktorého by podľa účastníka konania mali záujemcovia predložiť ponuku, nie je možné opis predmetu zákazky uvedený v súťažných podkladoch považovať za taký opis predmetu zákazky, ktorý by bol vymedzený v súlade s § 42 ZVO, a teda jednoznačne a úplne. Správny orgán zároveň dodáva, že aj osobitné predpisy, technické normy, či vyhlášky, na ktoré odkazujú tieto právne predpisy, uvádzajú len minimálne, resp. maximálne hodnoty, avšak neustanovujú presné parametre (napr. ustanovujú, že svetlá výška obytnej miestnosti je najmenej 2,4 m, odporúča sa 2,6 m; minimálny objem miestnosti pre spanie jednej osoby je 20 m³ a pre spanie dvoch osôb musí mať najmenej 31 m³; ďalej napr. podľa STN 73 4301 je najmenšia možná výmera dvojizbového bytu 34 m² a najmenšia možná výmera trojizbového bytu je 52 m², atď.).
46. Ďalej správny orgán dáva do pozornosti skutočnosť, že **predmetom danej zákazky okrem výstavby nájomného bytového domu s technickou vybavenosťou bolo aj zabezpečenie pozemku** pre výstavbu predmetného bytového domu, nakoľko **záujmom účastníka konania bolo odkúpenie pozemku**, a teda uchádzač by mal vlastniť pozemok v obci Hájske v čase predkladania ponuky. Účastník konania stanovil, že nájomný bytový dom má byť postavený v katastrálnom území obci Hájske, pričom **v súťažných podkladoch neurčil druh pozemku a jeho rozlohu**.
47. Na tomto mieste správny orgán považuje za potrebné zdôrazniť, že v prípade požiadavky účastníka konania uskutočniť výstavbu nájomného domu s technickou vybavenosťou nie je potrebné, aby uchádzač taktiež vlastnil pozemok, na ktorom sa má predmetná výstavba realizovať, nakoľko v slovenskom právnom systéme sa zásada *superficies solo cedit* neuplatňuje, a teda vlastník stavebného objektu môže byť odlišný ako vlastník pozemku. Vlastník stavebného objektu tak môže mať k pozemku, na ktorom stavbu uskutočňuje, aj iný právny vzťah ako napr. uzavretú nájomnú zmluvu, ktorá povoľuje uskutočnenie predmetnej stavby.
48. V prípade ak by účastník konania nemal v dispozícii pozemok, na ktorom sa má predmetná stavba uskutočniť, mohol by ho nadobudnúť prostredníctvom výnimky z aplikácie zákona o verejnom obstarávaní podľa § 1 ods. 2 písm. c) ZVO.
49. V súvislosti s predmetným verejným obstarávaním správny orgán uvádza, že dňa **10. 5. 2018**, teda ešte pred vyhlásením predmetnej súťaže boli na internetovej stránke obce zverejnené **súťažné podmienky verejnej obchodnej súťaže**, ktorej **predmetom bola kúpa a nájom nehnuteľností v katastrálnom území obce Hájske**, pričom v súťažných podmienkach boli pozemky špecifikované parcelným číslom, druhom pozemku a taktiež výmerou.

V predmetných súťažných podmienkach bolo o. i. uvedené, cit.: „**Účelom nájmu pozemku, na ktorý bude uzatvorená kúpna a nájomná zmluva, bude účelovo viazaný a bude určený výhradne a len na výstavbu bytových domov, v ktorých budú byty vybudované v prospech obce Hájske, ktorá ich po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa povolí ich riadne užívanie, odkúpi do svojho vlastníctva ako nájomné byty obce.**“

50. Výsledkom danej verejnej obchodnej súťaže bolo dňa **3. 7. 2018** uzavretie Zmluvy o nájme nehnuteľností (ďalej len „Zmluva o nájme“) a Kúpnej zmluvy so spoločnosťou Rafix s. r. o. (t. j. **ešte pred vyhlásením predmetného verejného obstarávania**). V čl. IV. „Účel nájmu“ Zmluvy o nájme uzavretej medzi účastníkom konania ako prenajímateľom a spoločnosťou Rafix s. r. o. ako nájomcom je uvedené, cit.: „*Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu, pričom účelom nájmu Predmetu nájmu je len a výhradne realizácia výstavby bytových domov na Predmete nájmu v súlade so súťažnými podmienkami verejnej obchodnej súťaže vyhlásenými Prenajímateľom a činnosti s tým súvisiace.*“
51. Z predmetnej Zmluvy o nájme o. i. v zmysle vyššie uvedeného vyplýva, že účastník konania dal do prenájmu spoločnosti Rafix s. r. o. pozemok nachádzajúci sa v katastrálnom území obce Hájske za účelom výstavby predmetného nájomného bytového domu, čím vytvoril podmienky, aby sa táto spoločnosť ako uchádzač v následnom verejnom obstarávaní stal úspešným. **Týmto postupom spolu s opisom predmetu zákazky, ktorý je nejednoznačný, neúplný a bez uvedenia konkrétnych technických požiadaviek účastník konania neumožnil potenciálnym záujemcom o uskutočnenie stavby predložiť riadnu ponuku, čo dokazuje aj skutočnosť, že v danom verejnom obstarávaní bola predložená len jedna ponuka.**
52. Na tomto mieste správny orgán ďalej uvádza, že v predloženej dokumentácii účastníka konania sa nachádza list „Žiadosť o vysvetlenie súťažných podkladov“ od spoločnosti SOAR sk, a. s. zo dňa 8. 10. 2018, v ktorej táto spoločnosť požiadala účastníka konania o vysvetlenie, cit.: „*Žiadame verejného obstarávateľa o upresnenie, či je súčasťou súťaže aj odkúpenie pozemkov patriacich k uvedeným nájomným bytom a či sú tieto pozemky vo vlastníctve obce. Prosíme aj o presné špecifikácie jednotlivých parciel.*“ Účastník konania listom zo dňa 12. 10. 2018 „Vysvetlenie súťažných podkladov“ ako odpoveď na otázku záujemcu odpovedal nasledovne, cit.: „*Pozemky, na ktorých sa bude nachádzať bytový dom/domy so 14 nájomnými bytmi, musí mať uchádzač vo svojom vlastníctve alebo k nemu/ním musí mať v čase predloženia ponuky iné právo. V tejto výzve sa neponúkajú obecné pozemky na predaj.*“
53. Správny orgán na základe vyššie uvedených skutočností konštatuje, že opis predmetu zákazky (nájomný bytový dom a pozemok) v danom verejnom obstarávaní **nie je opísaný jednoznačne, úplne** a s konkrétnymi technickými požiadavkami, keďže súťažné podklady **neobsahujú podrobné vymedzenie predmetu zákazky** v zmysle § 42 ZVO. Uvedené preukazuje skutočnosť, že účastník konania opísal daný nájomný bytový dom bez technicko-ekonomického, architektonického a výtvarného riešenia celej stavby a taktiež bez materiálových, stavebno-technických, technologických, dispozičných a prevádzkových vlastností. V prípade pozemku účastník konania požadoval od uchádzačov v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ktorá mala byť súčasťou ponuky, uviesť čísla parciel pozemkov v katastrálnom území obce Hájske, na ktorých by sa predmetná výstavba mala uskutočniť, avšak v súťažných podkladoch sa nenachádzajú žiadne podrobné údaje o daných pozemkoch, napr. druh pozemku a výmera pozemku. Podľa správneho orgánu len teritoriálna špecifikácia pozemkov (pozemky sa majú nachádzať v katastrálnom území obce Hájske) je nedostatočná, nakoľko potenciálni uchádzači nemali všetky potrebné informácie na predloženie ponuky, súčasťou ktorej mala byť taktiež zmluva o budúcej kúpnej zmluve. Správny orgán na tomto mieste opätovne poukazuje na skutočnosť, že v danom verejnom obstarávaní **bola predložená len jedna ponuka**, a to ponuka uchádzača Rafix s.r.o., ktorý ešte pred vyhlásením verejného obstarávania uzavrel

nájomnú zmluvu s účastníkom konania na pozemok, na ktorom má byť podľa verejnej obchodnej súťaže postavený nájomný bytový dom.

54. Správny orgán zdôrazňuje, že účastník konania je pri zadávaní zákaziek povinný rešpektovať základné princípy verejného obstarávania zakotvené v ustanovení § 10 ods. 2 ZVO. Správny orgán dáva do pozornosti **princíp transparentnosti** a vo všeobecnosti uvádza, že pod týmto princípom sa rozumie to, že bude prebiehať jasné a sledovateľné konanie, že budú použité predvídateľné kritériá, ako i to, že rozhodnutia v rámci verejného obstarávania musia byť preskúmateľné a **záujemcovia a uchádzači musia mať dostatočné informácie**. K porušeniu zásady transparentnosti verejného obstarávania môže dôjsť aj vtedy, ak by v **postupe verejného obstarávateľa boli spozorované také prvky**, ktoré by verejné obstarávanie robili nekontrolovateľným, horšie kontrolovateľným alebo **neprehľadným**, prípadne **ktoré by vzbudzovali pochybnosti o pravých dôvodoch jednotlivých jeho krokov**. Porušenie princípu transparentnosti nastáva nezávisle na tom, či sa podarí preukázať konkrétne porušenie niektorej zákonnej povinnosti. Povinnosť účastníka konania postupovať v súlade s princípom transparentnosti, znamená aj tú skutočnosť, že jeho konanie v procese verejného obstarávania musí byť riadne zdokumentované a prehľadné, a to najmä za tým účelom, aby bolo možné v každej fáze, a teda aj po ukončení procesu verejného obstarávania, riadne preskúmať, či bolo v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní.
55. Podľa správneho orgánu zaradenie požiadavky na zabezpečenie pozemku bez podrobného opisu, za účelom následného predaja účastníkovi konania, do opisu predmetu zákazky, napriek skutočnosti, že primárnym cieľom účastníka konania je výstavba nájomného bytového domu s technickou vybavenosťou a skutočnosti, že z verejnej obchodnej súťaže vyplýva záujem účastníka konania uskutočniť predmetnú stavbu na svojom pozemku, je zmätočný, nejasný, neprehľadný a nepredvídateľný, čím účastník konania vniesol do procesu verejného obstarávania prvok, ktorý vzbudzuje pochybnosť o pravom dôvode zaradenia predmetnej požiadavky do opisu predmetu zákazky.
56. **K princípu nediskriminácie hospodárskych subjektov a k princípu rovnakého zaobchádzania** správny orgán vo všeobecnosti uvádza, že princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov, zahŕňa jednak zákaz diskriminácie zjavnej, teda rozdielného zaobchádzania s jednotlivcom v porovnaní s celkom, ale aj zákaz diskriminácie skrytej, pokiaľ táto vedie v podstate k obdobným právom zakázaným dôsledkom (v oblasti verejného obstarávania poškodzovanie hospodárskej súťaže a konkurenčného prostredia medzi záujemcami alebo uchádzačmi).
57. **Cieľom princípu nediskriminácie hospodárskych subjektov a rovnakého zaobchádzania** je napomôcť rozvoju zdravej a skutočnej hospodárskej súťaže medzi subjektmi, ktoré sa zúčastňujú verejného obstarávania a vyplýva z nej požiadavka, aby mal každý potenciálny záujemca alebo uchádzač možnosť zúčastniť sa procesu verejného obstarávania bez obmedzovania možnosti účasti záujemcov alebo uchádzačov vo verejnom obstarávaní, ktoré by bolo v rozpore so zákonom o verejnom obstarávaní. Dodržanie princípu nediskriminácie hospodárskych subjektov a rovnakého zaobchádzania znamená aj povinnosť verejného obstarávateľa určiť také podmienky v príslušnom postupe zadávania zákazky, ktoré by neobmedzovali hospodársku súťaž.
58. Správny orgán v súvislosti s princípom nediskriminácie hospodárskych subjektov a princípom rovnakého zaobchádzania uvádza, že účastník konania zvýhodnil spoločnosť Rafix s.r.o., nakoľko táto spoločnosť mala od účastníka konania ešte pred začatím predmetného verejného obstarávania prenajatý pozemok na výstavbu nájomného bytového domu, a teda vedela predložiť ponuku, ktorá obsahuje aj čísla parciel, na ktorých sa predmetná výstavba uskutoční v lehote na predkladanie ponúk, čím boli znevýhodnení ostatní potenciálni uchádzači, ktorí predmetným pozemkom nedisponovali a mali si ho zabezpečiť počas lehoty na predkladanie

ponúk v trvaní 33 dní, a teda nemali zabezpečené rovnaké podmienky v postupe zadávania zákazky ako spoločnosť Rafix s.r.o.

59. Správny orgán ďalej uvádza, že súťažné podklady k predmetnej zákazke neobsahovali návrh zmluvy, ale len stručné obchodné podmienky dodania predmetu zákazky, napriek skutočnosti, že podľa zákona o verejnom obstarávaní má povinnosť vypracovať návrh zmluvy účastník konania. **Nevypracovaním návrhu zmluvy účastník konania preniesol povinnosť stanoviť zmluvné podmienky na potenciálnych uchádzačov**, čo do značnej miery zvýšilo administratívnu, a teda aj časovú záťaž potenciálnych uchádzačov. Zároveň účastník konania **preniesol zodpovednosť za znenie zmluvných podmienok na uchádzačov**, v dôsledku čoho mohlo dôjsť k neporovnateľnosti ponúk, čím podľa správneho orgánu postupoval v rozpore s § 10 ods. 2 a § 42 ods. 11 ZVO.
60. Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností správny orgán konštatuje, že účastník konania postupoval v predmetnom verejnom obstarávaní **v rozpore s § 10 ods. 2 ZVO, a to konkrétne s princípom transparentnosti, nediskriminácie hospodárskych subjektov a princípom rovnakého zaobchádzania a s § 113 ods. 1 ZVO v nadväznosti na § 42 ods. 1 a ods. 2 ZVO**, tým že neopísal predmet zákazky jednoznačne a úplne a v súťažných podkladoch neuviedol podrobné vymedzenie predmetu zákazky ani návrh zmluvy, taktiež tým, že určil požiadavku, aby uchádzači v čase predkladania ponúk mali vo vlastníctve pozemok alebo iné právo k pozemku, a to za situácie, keď na základe výsledku predchádzajúcej verejnej obchodnej súťaže prenajal pozemok spoločnosti Rafix s.r.o. výlučne za účelom výstavby nájomných bytov, čím zvýhodnil uchádzača Rafix s.r.o., nakoľko vedel predložiť ponuku, ktorá obsahuje aj čísla parciel, na ktorých sa predmetná výstavba uskutoční, a aj tým, že Rafix s.r.o. vyhodnotil ako úspešného uchádzača napriek tomu, že nemohol splniť požiadavku na prevod pozemku do vlastníctva účastníka konania, nakoľko predmetný pozemok mal úspešný uchádzač len v nájme (za účelom výstavby nájomných bytov) a nemohol ho tak predať účastníkovi konania.
61. Vyššie uvedeným konaním účastník konania zároveň vniesol do procesu verejného obstarávania prvky zmätočnosti, neprehľadnosti a nepredvídateľnosti. Tieto **porušenia zákona o verejnom obstarávaní mali podľa správneho orgánu vplyv na výsledok verejného obstarávania, nakoľko znemožnili, resp. odradili potenciálnych uchádzačov od predloženia ponuky**, keďže účastník konania ani vo Výzve na predkladanie ponúk ani v súťažných podkladoch alebo v iných dokumentoch **neuviedol v prípade predmetného nájomného bytového domu potrebnú dokumentáciu**, ktorá by jednoznačne vymedzila predmet zákazky z hľadiska podrobností technicko-ekonomického, architektonického a výtvarného riešenia celej stavby, jeho materiálové, stavebno-technické, technologické, dispozičné a prevádzkové vlastnosti, vzhľad a kvalitu, čím by sa zabezpečila taktiež porovnateľnosť ponúk a **v prípade predmetného pozemku nešpecifikoval pozemok** (druh, výmera), na ktorom sa má predmetná výstavba uskutočniť a zároveň vyžadoval od uchádzačov, aby nadobudli vlastnícke právo k predmetnému/ým pozemku/om v čase predkladania ponúk, napriek skutočnosti, že účastník konania pozemkom na výstavbu predmetného nájomného bytového domu v skutočnosti disponoval, avšak už pred vyhlásením tohto verejného obstarávania ho prenajal na účel výstavby spoločnosti Rafix s.r.o., ktorá sa stala úspešným uchádzačom v tomto verejnom obstarávaní, čím bola zvýhodnená oproti iným potenciálnym uchádzačom.
62. Správny orgán na tomto mieste uvádza, že v prípade primárnej potreby účastníka konania obstaráť výstavbu nájomného bytového domu s potrebnou technickou vybavenosťou vo svojom katastrálnom území **mal účastník konania poskytnúť, resp. zabezpečiť pozemok, na ktorom by sa mala predmetná výstavba uskutočniť**, či už vo forme uzavretia kúpnej zmluvy, resp. nájomnej zmluvy. Správny orgán zároveň poukazuje na to, že účastník konania

je podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku stavebným úradom, a teda vydáva rozhodnutia o umiestení stavby a taktiež rozhodnutia o stavebnom povolení. Podľa správneho orgánu **mal účastník konania poskytnúť potenciálnym záujemcom kompletnú dokumentáciu, resp. doklady ktoré by obsahovali jednoznačnú urbanistickú, architektonickú, výtvarnú, priestorovú, dispozično-prevádzkovú, konštrukčnú a materiálovú charakteristiku stavby, čo však neurobil.**

63. Správny orgán k vyhláseniu účastníka konania na osobnom oboznámení sa s podkladom pre rozhodnutie, že trvá na svojich predchádzajúcich vyjadreniach v predmetnej veci, uvádza, že úrad sa s nimi dostatočne vysporiadal v rámci konania o preskúmanie úkonov kontrolovaného ako aj v rámci mimoodvolacieho konania a so závermi úradu v Rozhodnutí úradu v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy č. 9724-6000/2018-OD/5 zo dňa 22. 10. 2019 a v Rozhodnutí Rady úradu vo veci preskúmania rozhodnutia úradu č. 9724-6000/2018-OD/5 zo dňa 22. 10. 2019 mimo odvolacieho konania č. 16361-9000/2019 zo dňa 17. 1. 2020, ktoré tvoria podklad tohto rozhodnutia, sa správny orgán plne stotožňuje a dodáva, že argumentácia účastníka konania v rámci konania o preskúmanie úkonov kontrolovaného či v podanom odvolaní s poukazom na zistenia správneho orgánu neobstojí.
64. Preskúmaním skutkového stavu považuje správny orgán za preukázané, že účastník konania porušil princíp transparentnosti, rovnakého zaobchádzania a nediskriminácie tým, že pri zadávaní predmetnej zákazky neopísal predmet zákazky jednoznačne a úplne a v súťažných podkladoch neuviedol podrobné vymedzenie predmetu zákazky ani návrh zmluvy, taktiež tým, že určil požiadavku, aby uchádzači v čase predkladania ponúk mali vo vlastníctve pozemok alebo iné právo k pozemku, a to za situácie, keď na základe výsledku predchádzajúcej verejnej obchodnej súťaže prenajal pozemok spoločnosti Rafix s.r.o. výlučne za účelom výstavby nájomných bytov, čím zvýhodnil uchádzača Rafix s.r.o., nakoľko vedel predložiť ponuku, ktorá obsahuje aj čísla parciel, na ktorých sa predmetná výstavba uskutoční, a aj tým, že Rafix s.r.o. vyhodnotil ako úspešného uchádzača napriek tomu, že nemohol splniť požiadavku na prevod pozemku do vlastníctva účastníka konania, pričom uvedené porušenie malo vplyv na výsledok verejného obstarávania. Uvedeným konaním účastník konania naplnil znaky skutkovej podstaty správneho deliktu podľa § 182 ods. 2 písm. aa) ZVO, za ktorý správny orgán uloží pokutu vo výške od 500 eur do 30 000 eur.
65. Správny orgán určil rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie, pričom vychádzal zo zisteného skutočného stavu veci a za týmto účelom mal zaobstarané podklady pre rozhodnutie. Z uvedeného dôvodu správny orgán rozhodol na základe hodnotenia jemu už známych a vykonaných dôkazov postačujúcich pre vydanie rozhodnutia v merite veci.

Sankcia

66. Správny orgán uvádza, že zákon o verejnom obstarávaní je v časti správneho trestania koncipovaný na princípe objektívnej zodpovednosti, ktorej podstata spočíva v tom, že pri naplnení zákonom stanovenej skutkovej podstaty správneho deliktu správny orgán neskúma subjektívnu stránku porušenia zákona (úmysel - nedbanlivosť), ale len rozpor právneho stavu so stavom skutočným, ktorý má správny orgán na základe vykonaného dokazovania a z podkladu pre rozhodnutie, za dostatočne a jednoznačne preukázaný. Zákon o verejnom obstarávaní rovnako neupravuje dôvody zániku zodpovednosti za správny delikt, v dôsledku čoho sa účastník konania nemôže exkulpovať z deliktuálnej zodpovednosti.
67. Správny orgán posúdil všetky relevantné dôkazy jednotlivo a vo vzájomných súvislostiach a dospel k záveru, že účastník konania sa dopustil správneho deliktu tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

68. Správny orgán uvádza, že je v jeho diskrečnej právomoci určiť výšku pokuty v rámci zákonom stanoveného rozpätia od 500 eur do 30 000 eur, a to s prihliadnutím najmä na povahu, závažnosť, spôsob a následky porušenia povinnosti.
69. Správny orgán v súvislosti s výškou pokuty zohľadnil poľahčujúcu skutočnosť, a síce, že účastník konania sa uvedeného správneho deliktu dopustil prvýkrát. Z pohľadu filozofie správneho trestania je podľa správneho orgánu účelnejšie pri trestaní prvopáchateľa klásť dôraz predovšetkým na preventívnu a výchovnú funkciu trestu, t. j. uložiť prvopáchateľovi v rámci zákonom stanoveného sankčného rozpätia miernejší trest, a až v prípade recidívy túto zohľadniť ako prítiažujúcu okolnosť odôvodňujúcu uloženie prísnejšieho trestu. Vzhľadom na závažnosť porušenia sa však správny orgán rozhodol uložiť pokutu tak, aby nebola neprimerane mierna, a zároveň aby spĺňala výchovný účel a do budúcnosti motivovala účastníka konania na dôsledné plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona o verejnom obstarávaní.
70. Správny orgán vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti rozhodol o uložení pokuty tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podľa § 61 správneho poriadku podať rozklad na Úrad pre verejné obstarávanie, Ružová dolina 10, 821 09 Bratislava, do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Rozhodnutie nie je možné preskúmať súdom.

Mgr. Zuzana Kršjaková
riaditeľka odboru

Rozhodnutie sa doručuje:

Obec Hájske, Hájske 410, 951 33 Hájske, URI: ico://sk/00307947