



ÚRAD PRE VEREJNÉ OBSTARÁVANIE
Rada Úradu pre verejné obstarávanie
Ružová dolina 10, P. O. BOX 98, 820 05 Bratislava

Bratislava 24. 09. 2020
Číslo spisu: 12223-9000/2020

Rada Úradu pre verejné obstarávanie (ďalej len „rada“) ako orgán Úradu pre verejné obstarávanie (ďalej len „úrad“) podľa § 140 ods. 3 a orgán príslušný podľa § 146 ods. 1 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o verejnom obstarávaní“) vo veci odvolania verejného obstarávateľa **Obec Kunerad**, Hlavná ulica 60/37, 013 13 Kunerad (ďalej len „kontrolovaný“) proti rozhodnutiu úradu č. 3492-6000/2020-OD/7 zo dňa 30. 07. 2020, vydanému v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy pri zadávaní podlimitnej zákazky na uskutočnenie stavebných prác na predmet „VÝSTAVBA NÁJOMNÝCH BYTOV S NÁSLEDNÝM PREVODOM VLASTNÍCKYCH PRÁV“, vyhlásenej vo Vestníku verejného obstarávania č. 255/2019 dňa 16. 12. 2019 pod značkou 35309-WYP, vydáva toto

r o z h o d n u t i e

Rada Úradu pre verejné obstarávanie odvolanie kontrolovaného **zamieta** a rozhodnutie Úradu pre verejné obstarávanie č. 3492-6000/2020-OD/7 zo dňa 30. 07. 2020 **potvrdzuje** podľa § 177 ods. 12 zákona o verejnom obstarávaní.

O d ô v o d n e n i e

1. Dňa 10. 08. 2020 doručil kontrolovaný úradu odvolanie proti rozhodnutiu č. 3492-6000/2020-OD/7 zo dňa 30. 07. 2020 (ďalej len „rozhodnutie úradu“), vydanému v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy začatom podľa § 169 ods. 3 písm. a) zákona o verejnom obstarávaní z vlastného podnetu úradu pri zadávaní podlimitnej zákazky na uskutočnenie stavebných prác, ktorým úrad konštatoval, že kontrolovaný porušil § 113 ods. 5 v nadväznosti na § 42 ods. 1 a ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní tým, že neopísal predmet zákazky jednoznačne, úplne a s konkrétnymi technickými požiadavkami, keďže súťažné podklady neobsahujú podrobné vymedzenie predmetu zákazky a súčasne postupoval v rozpore s § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, a to konkrétne s princípom transparentnosti, nediskriminácie hospodárskych subjektov a princípom rovnakého zaobchádzania tým, že požiadavkou, aby uchádzači v čase predkladania ponúk mali vo vlastníctve pozemok alebo mali iné právo k pozemku (nájomná zmluva), za situácie, kedy v predchádzajúcom období prenajalo pozemkové spoločenstvo - Bývalí urbárci Obce Kunerad, ktorého podpredsedníčkou je zároveň aj štatutárny zástupca kontrolovaného, pozemky spoločnosti F. A. A. C. Consulting, s. r. o., a to za účelom výstavby dotknutých nájomných bytov, zvýhodnil daného uchádzača, a zároveň zvýhodnil tohto uchádzača tým, že tento mal ešte pred začatím predmetného verejného obstarávania prenajaté pozemky na výstavbu uvedeného nájomného bytového domu, a teda vedel predložiť ponuku, ktorá obsahuje aj čísla parciel, na ktorých sa predmetná výstavba uskutoční, v lehote
- Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

na predkladanie ponúk, čím boli znevýhodnení ostatní potenciálni uchádzači, ktorí nemali zabezpečené rovnaké podmienky v predmetnom postupe zadávania zákazky ako spoločnosť F. A. A. C. Consulting, s. r. o., pričom uvedené porušenia zákona o verejnom obstarávaní mali vplyv na výsledok verejného obstarávania.

Rozhodnutie úradu

2. Úrad v rozhodnutí poukázal na kontrolovaným stanovený opis predmetu zákazky, pričom uviedol, že kontrolovaný v súťažných podkladoch stanovil, že predmet kúpy bude pozostávať z bytových domov s nájomnými bytmi. Úrad v tejto súvislosti poukázal na § 42 zákona o verejnom obstarávaní a uviedol, že zákon o verejnom obstarávaní vyžaduje podrobné vymedzenie predmetu zákazky tak, aby v ňom boli jednoznačne a úplne uvedené všetky okolnosti dôležité na plnenie zmluvy a na vypracovanie ponuky. V prípade zákaziek, ktorých predmetom je uskutočnenie stavebných prác, musí byť podľa úradu 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. Úrad ďalej uviedol, že požiadavky na predmet zákazky môžu 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.
3. Úrad v rozhodnutí uviedol, že z predmetného opisu predmetu zákazky tak, ako ho stanovil kontrolovaný, nie je možné mať predstavu o konkrétnom urbanistickom, architektonickom, výtvarnom, dispozično-prevádzkovom, interiérovom, konštrukčnom a materiálovom riešení budúcej stavby, ako ani o základných ekonomických parametroch jej zhotovenia. Úrad mal ďalej za to, že opis predmetu zákazky neobsahuje jednoznačné údaje. Úrad v tejto súvislosti poukázal na to, že kontrolovaný požadoval výstavbu 44 nájomných bytov, pričom v súťažných podkladoch stanovil, že požaduje minimálne 16 dvojizbových bytov a minimálne 28 trojizbových bytov a takisto na skutočnosť, že v prípade podlahovej plochy týchto bytov stanovil len minimálnu podlahovú plochu, a to pre dvojizbové byty 50 m² (vrátane balkónov, lodžií) a pre trojizbové byty 60 m² (vrátane balkónov, lodžií). Úrad tiež poukázal na to, že kontrolovaný v súťažných podkladoch uviedol, že dotknutý nájomný bytový dom má byť postavený na pozemkoch v katastrálnom území obce Kunerad, vedených na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore, zapísaných na liste vlastníctva č. 890, avšak neuviedol žiadne ďalšie údaje k daným pozemkom (napr. druh, výmera, atď.), na ktorých má byť daný nájomný bytový dom postavený, a teda predmetný opis predmetu zákazky neobsahuje potrebnú dokumentáciu na vypracovanie ponuky, keďže dokumentácia neobsahuje všetky dôležité okolnosti potrebné na vypracovanie ponuky, čo má podľa úradu za následok neporovnateľnosť ponúk a nemožnosť riadneho plnenia zmluvy.
4. Podľa úradu opis predmetu zákazky, ktorý stanovil kontrolovaný, nie je možné považovať za opis predmetu zákazky, ktorý by bol vypracovaný jednoznačne, úplne a na základe všetkých relevantných technických/funkčných/výkonnostných požiadaviek tak, ako to vyžaduje ustanovenie § 42 zákona o verejnom obstarávaní.
5. Úrad mal v rozhodnutí za to, že kontrolovaný opisom predmetu obstarávanej zákazky *de facto* preniesol svoju povinnosť vypracovať opis predmetu zákazky v súlade s § 42 zákona o verejnom obstarávaní na uchádzačov vyžadovaním znalosti zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, resp. znalosti podmienok na poskytnutie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) a dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej len „MDV SR“). Úrad

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

v tejto súvislosti taktiež uviedol, že kontrolovaný uvedeným obmedzil účasť v danej zákazke len na tých potenciálnych uchádzačov, ktorí majú skúsenosti s realizáciou bytov/stavieb, ktoré boli financované prostredníctvom úveru zo ŠFRB a dotácie z MDV SR, napriek tomu, že v prípade uvedenej zákazky ide o štandardnú zákazku na uskutočnenie stavebných prác zadávanú verejným obstarávateľom, kde skutočnosť, že má byť financovaná prostredníctvom úveru zo ŠFRB a dotácie z MDV SR, nemá žiadnu relevanciu a súčasne neznamena, že verejný obstarávateľ je oprávnený pri vypracovaní opisu predmetu zákazky nedodržať pravidlá upravené v ustanovení § 42 zákona o verejnom obstarávaní.

6. Úrad na základe vyššie uvedeného konštatoval, že kontrolovaný v danom prípade neopísal predmet zákazky úplne a dostatočne a svoju povinnosť opísať predmet zákazky v súlade s § 42 zákona o verejnom obstarávaní preniesol na uchádzačov a zároveň prenechal na svojvoľi potenciálnych uchádzačov určenie aj základných technických požiadaviek stavebného objektu, akými sú výška stavebného objektu, veľkosť podlahovej plochy bytov, materiálová charakteristika stavby (napr. materiálové zloženie obvodového plášťa stavebného objektu, atď.). Z uvedeného podľa úradu vyplýva, že uchádzači mohli ponuku predložiť na rôzne stavebné objekty z hľadiska výšky, konštrukčných a materiálnych charakteristík, kvality vyhotovenia stavby a jej vybavenia, a teda nebola zabezpečená porovnateľnosť ponúk.
7. Úrad v tejto súvislosti poukázal na ustanovenie § 53 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní, z ktorého podľa úradu explicitne vyplýva povinnosť verejného obstarávateľa, resp. komisie ním zriadenej na vyhodnotenie ponúk vyhodnotiť ponuky uchádzačov z hľadiska splnenia požiadaviek na predmet zákazky, čo však nie je vykonateľné v prípade, ak verejný obstarávateľ nevypracuje opis predmetu obstarávanej zákazky jednoznačne, úplne a na základe všetkých relevantných technických/funkčných/výkonnostných požiadaviek. Úrad mal teda za to, že nedostatočne opísaný predmet zákazky okrem neporovnateľnosti ponúk spôsobuje aj následnú nemožnosť vyhodnotenia splnenia požiadaviek verejného obstarávateľa na predmet zákazky a znemožňuje vyhodnotenie následného plnenia samotnej zmluvy.
8. Podľa úradu nie je zrejmé, akým spôsobom mal kontrolovaný v úmysle vyhodnocovať predložené ponuky z hľadiska splnenia požiadaviek na predmet zákazky, a teda si splniť ako verejný obstarávateľ povinnosť podľa § 53 zákona o verejnom obstarávaní, keď nestanovil všetky relevantné technické/funkčné a výkonnostné požiadavky na dotknutý predmet zákazky a súčasne uviedol, že uchádzači majú vo svojich ponukách predkladať len „orientačnú schému (nevyžaduje sa výkresová dokumentácia)“ a „orientačné umiestnenie bytového domu na pozemku“, pričom z týchto dokladov nemusí vyplývať predstava o konkrétnom urbanistickom, architektonickom, výtvarnom, dispozično-prevádzkovom, interiérovom, konštrukčnom a materiálovom riešení budúcej stavby, ako aj o základných ekonomických parametroch jej zhotovenia.
9. Úrad pre ilustráciu uviedol, že v prípade, ak napr. jeden z uchádzačov naprojektuje dvojizbové byty s obytňou plochou 52 m² a ďalší z uchádzačov naprojektuje dvojizbové byty s obytňou plochou 59 m², obaja uchádzači budú spĺňať predmetné požiadavky kontrolovaného v súvislosti s výmerou obytnej plochy bytov, avšak uvedený rozdiel vo výmere obytnej plochy taktiež spôsobí neporovnateľnosť ponúk.
10. Úrad vo väzbe na vyjadrenie kontrolovaného k výzve na vyjadrenie sa ku skutočnostiam zisteným v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy, v ktorom kontrolovaný uviedol, cit.: „Je pravdou, že ponechaním architektonického a dispozično-prevádzkového riešenia (už z vyššie opísaných dôvodov) na uchádzačovi, môže vzniknúť pestrá ponuka súťažných návrhov.“, dal do pozornosti skutočnosť, že v prípade dotknutého verejného obstarávania nešlo o súťaž návrhov, ktorej postup je upravený v ustanoveniach § 119 až § 125 zákona o verejnom obstarávaní.

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

11. Úrad ďalej poukázal na skutočnosť, že zo súťažných podkladov k predmetnému verejnému obstarávaniu vyplýva, že predmetom zákazky okrem výstavby nájomného bytového domu s technickou infraštruktúrou bolo aj zabezpečenie pozemku pre výstavbu bytového domu. Pozemok v katastrálnom území obce Kunerad, na ktorom by mala prebiehať výstavba nájomného bytového domu, mal byť vo vlastníctve, dlhodobom prenájme alebo v inom právnom vzťahu uchádzača, nakoľko vo vlastníctve kontrolovaného sa nenachádza žiadny vhodný pozemok.
12. Úrad taktiež poukázal na skutočnosť, že v zmysle „Zmluvy o nájme pozemkov“ zo dňa 05. 01. 2018 pozemkové spoločenstvo - Bývalí urbárnici Obce Kunerad, ktorého podpredsedníčkou je xxx, ktorá je zároveň aj štatutárnym zástupcom obce Kunerad – kontrolovaného, dalo v čase pred vyhlásením predmetného verejného obstarávania na výstavbu dotknutého nájomného bytového domu na pozemkoch v katastrálnom území obce Kunerad, vedených na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore, zapísaných na liste vlastníctva č. 890, do prenájmu spoločnosti F. A. A. C. Consulting, s. r. o. pozemok nachádzajúci sa v katastrálnom území obce Kunerad zapísaný na liste vlastníctva č. 890 za účelom realizácie bytovej výstavby s povinnosťou uhradiť o. i. nájomné vo výške 85 eur/mesačne, za každý dokončený bytový dom vrátane k nemu prislúchajúceho technického vybavenia, ku ktorému príslušný stavebný úrad vydal kolaudačné rozhodnutie, a to od kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po kalendárnom mesiaci, v ktorom kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť, až do prevodu vlastníckeho práva k bytovému domu a technickej vybavenosti alebo do prenájmu bytového domu a technickej vybavenosti obci Kunerad - kontrolovanému, za predpokladu, že prenajímateľ neuzatvorí v uvedenom období samostatnú nájomnú zmluvu, týkajúcu sa predmetu nájmu priamo s obcou Kunerad - kontrolovaným.
13. Úrad mal za to, že z popísaného skutkového stavu vyplýva snaha kontrolovaného vyhlásením predmetného verejného obstarávania za účelom výstavby dotknutého nájomného bytového domu zhojiť nezákonný postup spočívajúci v zadaní zákazky na uskutočnenie stavebných prác bez použitia postupov podľa zákona o verejnom obstarávaní s poukazom na to, že opisom predmetu zákazky, ktorý je nejednoznačný, neúplný a bez uvedenia konkrétnych technických požiadaviek, kontrolovaný neumožnil potenciálnym záujemcom o uskutočnenie stavby predložiť riadnu ponuku, čo dokazuje aj skutočnosť, že v danom verejnom obstarávaní bola predložená len jedna ponuka, a to ponuka uchádzača F. A. A. C. Consulting, s. r. o.
14. Na základe vyššie uvedených skutočností úrad konštatoval, že kontrolovaný svojím postupom v predmetnom verejnom obstarávaní postupoval v rozpore s § 113 ods. 5 zákona o verejnom obstarávaní v nadväznosti na § 42 ods. 1 a ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní a súčasne postupoval v rozpore s § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, a to konkrétne s princípom transparentnosti, nediskriminácie hospodárskych subjektov a princípom rovnakého zaobchádzania, pričom tieto porušenia mali vplyv na výsledok verejného obstarávania, keďže kontrolovaný neopísal predmet zákazky jednoznačne, úplne a s konkrétnymi technickými požiadavkami, keďže súťažné podklady neobsahujú podrobné vymedzenie predmetu zákazky, čím vniesol do procesu verejného obstarávania prvky zmätočnosti, neprehľadnosti a nepredvídateľnosti a súčasne uvedeným konaním znemožnil účasť, resp. odradil potenciálnych uchádzačov od predloženia ponuky v predmetnom verejnom obstarávaní a súčasne zvýhodnil konkrétneho uchádzača, ktorý sa následne stal úspešným uchádzačom v tomto verejnom obstarávaní.

Odvolanie kontrolovaného

15. V úvode odvolania kontrolovaný namieta nedostatočné poučenie o podaní odvolania pre kontrolovaný subjekt. Kontrolovaný uvádza, že rámci poučenia úrad neuviedol číslo

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

bežného účtu a povinné zúčtovacie symboly pri poukázaní kaucie, neuviedol tiež, a to ani odkazom na príslušnú právnu normu, poučenie o výške kaucie, ktorú musí kontrolovaný uhradiť pri odvolaní. Uvedené kontrolovaný považuje za závažné porušenie povinnosti úradu poučiť kontrolovaný subjekt dostatočným spôsobom o možnosti podania odvolania, o povinných náležitostiach odvolania a o dôsledkoch pre kontrolovaný subjekt pri porušení týchto povinností, ktoré pre subjekt oprávnený podať odvolanie z takéhoto nedostatku náležitostí vyplývajú.

16. Kontrolovaný odôvodňuje odvolanie tým, že úrad v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy nesprávne a neúplne zistil skutkový a skutočný stav a v nadväznosti na takto nesprávne zistený skutkový stav veci nesprávne právne posúdil.

Ad a) nejednoznačný a neúplný opis predmetu zákazky

17. V súvislosti s prvým zistením úradu má kontrolovaný za to, že v súťažných podkladoch uviedol všetky okolnosti, ktoré boli dôležité pre vypracovanie ponuky jednoznačne, úplne a k povahe obstarávanej veci s primeranými, konkrétnymi technickými požiadavkami. Súťažné podklady podľa názoru kontrolovaného obsahovali podrobné vymedzenie predmetu zákazky.
18. Kontrolovaný má za to, že predmet zákazky označil jednoznačne, keď uviedol, že má záujem o kúpu 44 nájomných bytov (bytových jednotiek) v obci Kunerad, a že byty sa majú nachádzať v bytovom dome, resp. domoch bežného štandardu spĺňajúce podmienky na poskytnutie úveru zo ŠFRB a dotácie z MDV SR s potrebnou technickou vybavenosťou. Kontrolovaný taktiež uviedol, že bude akceptovať každé architektonické, dispozično-prevádzkové a materiálové riešenie, ktoré bude spĺňať podmienky na poskytnutie úveru zo ŠFRB a dotácie MDV SR, pričom výsledkom verejného obstarávania má byť uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve podľa prílohy uvedenej v súťažných podkladoch.
19. Kontrolovaný v tejto súvislosti poukazuje aj na skutočnosť, že v rámci ďalších technických požiadaviek uviedol, že nájomné byty sa majú nachádzať v budove s maximálne 4 nadzemnými podlažiami, a takisto uviedol, že má záujem o nadobudnutie vlastníctva k dvojizbovým bytom v počte 16 s minimálnou podlahovou plochou 50,0 m² vrátane balkónov a lodžií a k trojizbovým bytom v počte 28 s minimálnou podlahovou plochou 60,0 m² vrátane balkónov a lodžií a k 80 parkovacím miestam. Kontrolovaný tiež uviedol, že konštrukcia bytového domu má byť murovaná, ku každému bytu sa musí na 1. nadzemnom podlaží nachádzať pivničná kobka, že byty môžu mať balkón alebo lodžiu, ako aj to, že vstup do bytového domu a kotolňa má byť umiestnená na 1. nadzemnom podlaží. Kontrolovaný ďalej v rámci technických požiadaviek uviedol, že budova, v ktorej budú nájomné byty, má spĺňať minimálne tepelnoizolačné vlastnosti stavebných konštrukcií pre budovy s takmer nulovou potrebou energie, a že má byť zásobovaná teplom a teplou vodou z centrálného zdroja, ktorý bude spoločným zariadením budovy, pričom tento centrálny zdroj má využívať energiu z obnoviteľných zdrojov, t. j. budova má patriť do úrovne výstavby budovy 1.
20. Pokiaľ ide o dispozičné riešenie a vybavenosť bytov, kontrolovaný má za to, že podrobne uviedol, že dvojizbový byt má pozostávať z chodby, obytnej haly s kuchynským kútom, spálne, kúpeľne a WC. Kontrolovaný tiež uviedol, že v byte musí byť zabudovaná celá vnútorná inštalácia, potrubné rozvody vody, kanalizácie, elektroinštalácie, vodovodné batérie, kúpeľňa so sprchovým kútom alebo vaňou, umývadlom, WC misou, vykurovacie zariadenia, kuchynská linka so zabudovaným odsávačom pár, drez, varný sporák, pomerový merač SV, podlahy v celom byte laminátové, v kúpeľni a WC keramická dlažba a obklad. Okrem bytov, ktoré uchádzač bude ponúkať na 1. nadzemnom podlaží bytového domu, môžu mať byty balkón alebo lodžiu. Pri trojizbovom byte navyše bola požiadavka na ďalšiu izbu – detskú izbu.

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

21. Kontrolovaný uvádza, že stanovením podmienky financovania obstarania bytov z prostriedkov ŠFRB a dotácie MDV SR jednoznačne odkázal na to, aké technické požiadavky, dispozičné parametre, požiadavky na dokončenosť a vybavenosť bytov, musí záujemca splniť.
22. Podľa kontrolovaného dôležitým faktorom, ktorý má podstatný vplyv na spôsob, akým mal byť opis predmetu zákazky vykonaný, je skutočnosť, že kontrolovaný mal záujem o nadobudnutie vlastníckeho práva k 44 bytom s príslušenstvom, ktoré spĺňajú podmienky nájomného bývania zadané ŠFRB.
23. Kontrolovaný ďalej poukazuje na definíciu bytu, konkrétne na skutočnosť, že byt je zložený z jednej alebo viacerých obytných miestností s príslušenstvom, ktoré vytvárajú celok s vlastným uzatvárateľným vstupom, a zároveň je určený rozhodnutím stavebného úradu na dlhodobé, resp. trvalé bývanie a na tento účel môže slúžiť ako samostatná bytová jednotka. Vychádzajúc z predmetnej definície má kontrolovaný za to, že jednoznačne a dostatočne opísal predmet zákazky, keď dostatočným spôsobom uviedol, aké obytné miestnosti, aké príslušenstvo a aké podlahové plochy majú obstarávané byty obsahovať.
24. Z uvedeného podľa kontrolovaného vyplýva, že opis predmetu zákazky tak, ako ho zadal, je dostatočný, pre kúpu bytov jednoznačný s konkrétnymi technickými požiadavkami, prehľadný a predvídateľný.
25. Kontrolovaný ďalej v odvolaní uvádza, že v tomto konkrétnom prípade predmetom obstarávania nebol bytový dom ako taký, ale boli ním iba byty. Kontrolovaný má teda za to, že nezažadoval zákazku na výstavbu bytového domu s konkrétnym počtom bytových jednotiek, ale mal záujem obstaráť 44 bytových jednotiek, pričom nebolo určujúce, či sa všetky bytové jednotky budú nachádzať iba v jednom bytovom dome alebo vo viacerých bytových domoch, či bytový dom/bytové domy budú celkovo obsahovať práve 44 bytových jednotiek alebo bytových jednotiek bude viac.
26. Kontrolovaný uvádza, že keďže nezažadoval zákazku na výstavbu konkrétneho bytového domu, nepripravoval ani projektovú dokumentáciu týkajúcu sa bytového domu a neurčoval požiadavky podľa vlastných predstáv na konkrétne architektonické, urbanistické, technické riešenie. Kontrolovaný v tejto súvislosti tiež uvádza, že nikdy nemal v úmysle obstarávať stavbu ako takú podľa vlastných požiadaviek. Kontrolovaný tvrdí, že obstarával iba byty, a to v akejkoľvek stavbe, či už existujúcej alebo v budúcnosti existujúcej.
27. Podľa kontrolovaného je práve táto skutočnosť určujúca a rozhodná pre posúdenie, či kontrolovaný postupoval pri zadávaní súťažných podkladov správne. Pre kontrolovaného nebolo rozhodujúce kritérium architektonické, urbanistické a ani technické riešenie samotného bytového domu. Kontrolovaný chcel obstaráť 44 takých bytov, ktorých obstaranie je možné financovať z prostriedkov ŠFRB a MDV SR a tejto požiadavke prispôbil opis predmetu zákazky.
28. Kontrolovaný má za to, že splnil požiadavku aj na opísanie predmetu zákazky z hľadiska technických, výkonnostných a funkčných požiadaviek, keď podrobne opísal, aké obytné miestnosti a príslušenstvo bytu sa v bytoch má nachádzať a v akom štandarde majú byť byty dokončené. Kontrolovaný má tiež za to, že v súťaži boli zadane základné environmentálne charakteristiky, keď kontrolovaný v opise predmetu zákazky uviedol, že bytový dom a byty, ktoré sa v ňom budú nachádzať, majú spĺňať minimálne tepelnoizolačné vlastnosti stavebných konštrukcií, pre budovy s takmer nulovou potrebou energie a bude zásobovaný teplom, teplou vodou z centrálného zdroja, ktorý bude spoločným zariadením budovy, pričom tento centrálny zdroj má využívať energiu z obnoviteľných zdrojov, patrí do úrovne výstavby budovy.
29. Kontrolovaný ďalej uvádza, že každý podnikateľský subjekt, ktorý sa venuje segmentu nájomného bývania financovaného z prostriedkov ŠFRB, je odborne zdatný v danej oblasti. Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

natol'ko, aby vedel, ako majú byť byty dimenzované, aby mohli byť financované z prostriedkov ŠFRB a MDV SR. Podľa kontrolovaného preto každý uchádzač, ktorý v danom segmente podniká, na základe zadania súťažných podmienok vedel presne, aké konkrétne riešenie môže navrhnúť.

30. Kontrolovaný ďalej poukazuje na to, že obstarávanie nájomných bytov z prostriedkov ŠFRB a MDV SR umožňuje obciam, aby obstarali buď bytový dom ako celok s určitým počtom bytových jednotiek, ale umožňuje aj situáciu, kedy obec touto formou obstará iba niekoľko samostatných bytových jednotiek, ktoré sa nachádzajú, resp. budú nachádzať v bytovom dome s celkovým počtom bytových jednotiek presahujúcim požiadavku verejného obstarávateľa. Kontrolovaný opätovne poukazuje na to, že mal v tomto konkrétnom prípade záujem nadobudnúť 44 bytových jednotiek, pričom v bytovom dome sa podľa slobodnej voľby uchádzača mohlo nachádzať práve 44 bytových jednotiek, ale i viac.
31. Kontrolovaný v tejto súvislosti poukazuje aj na skutočnosť, že v tomto konkrétnom prípade úspešný uchádzač, ako to vyplýva zo stavebného povolenia, bude celkom 60 bytových jednotiek. Uchádzač teda bude vyší počet bytových jednotiek, ako je požiadavka kontrolovaného, a teda úspešný uchádzač bude časť bytových jednotiek ponúkať na komerčný predaj.
32. Odkazom na konkrétne právne predpisy je podľa kontrolovaného jednoznačne daný aj základ pre ďalšie technické a ekonomické parametre zákazky. Príslušne predpisy zrozumiteľným spôsobom definujú, aké podlahové plochy môžu nájomné byty mať, aby mohli byť prefinancované práve z prostriedkov ŠFRB. Zadaním požiadavky na minimálnu podlahovú plochu jednotlivých bytov a zadaním požadovanej skladby bytov čo do počtu, je podľa kontrolovaného daný aj cenový rámec, a to tým, že označený právny predpis určuje akceptovateľnú cenu za 1m² podlahovej plochy bytu.
33. V tejto súvislosti kontrolovaný uvádza, že úrad striktnie presadzuje ako jediný správny postup pri obstarávaní nehnuteľností ním opísaný postup, ktorý spočíva v zabezpečení potrebného pozemku pre výstavbu a kompletnej projektovej dokumentácie verejným obstarávateľom s následným súťažením zhotoviteľa diela (stavby). To však podľa kontrolovaného nie je jediná možnosť, akou je obec, v zmysle platných právnych predpisov, schopná obstaráť nájomné byty.
34. Kontrolovaný uvádza, že pre určenie ceny nájomných bytov pri spôsobe financovania z prostriedkov ŠFRB a MDV SR nie je rozhodujúce, aké konkrétne materiálové zloženie bude použité, a rovnako nie je rozhodujúce, aká bude napr. výška stavebného objektu pri dosiahnutí požadovaných parametrov. Určujúcou je podlahová plocha jednotlivého nájomného bytu, ktorá je pre jednotlivé typy bytov limitovaná predpisom. Kontrolovaný uvádza, že druhým určujúcim kritériom je priemerná podlahová plocha na byt vypočítaná z podlahových plôch všetkých obstarávaných bytov, ktorá je tiež limitovaná maximálnou hranicou predpisom a nesmie byť prekročená.

Ad b) porušenie princípu transparentnosti, princípu nediskriminácie hospodárskych subjektov a princípu rovnakého zaobchádzania

35. Kontrolovaný v súvislosti s druhým zistením úradu uvádza, že nedisponuje žiadnym vhodným pozemkom v rámci intravilánu svojho katastrálneho územia, a že si nemohol zabezpečiť pozemok pre výstavbu sám, a to ani použitím výnimky podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní. Kontrolovaný uvádza, že tento postup v praxi predpokladá, že verejný obstarávateľ má v obecnom rozpočte dostatok finančných prostriedkov potrebných pre takýto postup, čo však nie je tento prípad.
36. Kontrolovaný ďalej uvádza, že uchádzač, ktorý bol úspešný vo verejnom obstarávaní, uzatvoril s Bývalými urbárikmi Obce Kunerad, pozemkové spoločenstvo dňa 05. 01. 2018 Zmluvu. Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

o nájme pozemkov. Podľa kontrolovaného úrad účelovo dedukuje s ohľadom na skutočnosť, že štatutárny zástupca obce, starostka xxx, bola v danom čase aj členkou výboru pozemkového spoločenstva, skutočnosť, že týmto došlo k zvýhodneniu jedného uchádzača súťaže.

37. Kontrolovaný k tomu uvádza, že pre takéto zistenie neexistuje žiadny konkrétny dôkaz. Podľa kontrolovaného úrad iba z určitých formulácií v predmetnej zmluve o nájme nesprávne dedukuje a uzatvára, že kontrolovaný vypísaním súťaže iba sledoval cieľ zvýhodniť jediného uchádzača. Podľa kontrolovaného úrad cez osobu xxx, ktorá je štatutárnym zástupcom kontrolovaného, označuje postup kontrolovaného pri verejnom obstarávaní za taký, ktorý neumožnil potenciálnym záujemcom (okrem úspešného uchádzača) predložiť riadnu ponuku. Takéto ustálenie skutkového stavu podľa názoru kontrolovaného nezodpovedá realnej skutočnosti, pričom tvrdí, že takýto úmysel nikdy nemal.
38. Kontrolovaný uvádza, že z verejne dostupných evidencií je jednoducho možné zistiť, že v intraviláne obce Kunerad sú dostupné a vhodné pozemky výlučne iba vo vlastníctve Bývalých urbárikov Obce Kunerad, pozemkové spoločenstvo. Podľa kontrolovaného možnosť dohodnúť si za účelom účasti v danej súťaži čo i len predbežný prísľub nájomnej zmluvy s pozemkovým spoločenstvom, mal akýkoľvek subjekt.
39. Podľa kontrolovaného nie je správna ani dedukcia úradu, že práve štatutárny zástupca Obce Kunerad mohol mať vplyv na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Kontrolovaný k tomu uvádza, že o tom, či pozemkové spoločenstvo prenechá časť spoločnej nehnuteľnosti do nájmu, rozhoduje valné zhromaždenie pozemkového spoločenstva, t. j. viac ako stovka členov pozemkového spoločenstva.
40. Kontrolovaný dodáva, že jeho úmyslom nikdy nebolo tak, ako to podľa kontrolovaného účelovo naznačuje úrad, iba zhojiť nezákonný postup spočívajúci v zadaní zákazky na uskutočnenie stavebných prác bez použitia postupov podľa zákona o verejnom obstarávaní a uprednostniť jedného konkrétneho uchádzača, napriek faktu, že do predmetnej verejnej súťaže sa prihlásil iba jeden uchádzač.
41. Kontrolovaný napokon v odvolaní poukazuje aj na skutočnosť, že úrad nevyvíja úsilie vziať na zreteľ či dokonca osvojiť si špecifické podmienky právnej úpravy obstarávania nájomného bývania obcami, ani nepripúšťa polemiku o inom možnom spôsobe obstarávania nájomných bytov podľa platnej právnej úpravy, okrem ním jediného presadzovaného spôsobu obstarávania. Podľa kontrolovaného za zváženie tiež stojí skutočnosť, že sa úrad zrejme nie celkom dostatočne venoval argumentom kontrolovaného a nevyhodnotil ich dostatočne, keďže posledné vyjadrenie kontrolovaného vo veci samej obdržal dňa 30. 07. 2020, pričom obratom v ten istý deň 30. 07. 2020 už mal vypracované rozsiahle rozhodnutie i s odôvodnením o porušení zákona o verejnom obstarávaní kontrolovaným.
42. S ohľadom na vyššie uvedené, kontrolovaný uvádza, že v procese verejného obstarávania splnil zákonom požadované podmienky, predmet zákazky opísal spôsobom, ktorý s ohľadom na charakter obstarávanej veci (44 bytov, ktoré budú vyhovovať podmienkam financovania z prostriedkov ŠFRB a dotácie MDV SR) je jednoznačný, zrozumiteľný, úplný a dostatočný, a teda nekonal v rozpore so zákonom a v žiadnom prípade jeho úmyslom nebolo ani zvýhodniť konkrétneho uchádzača.
43. V závere odvolania kontrolovaný navrhuje, aby rada zmenila odvolaním napadnuté rozhodnutie úradu tak, že konanie o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy zastaví podľa § 174 ods. 1 písm. o) zákona o verejnom obstarávaní, t. j. z dôvodu, že v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy nebolo zistené porušenie tohto zákona, ktoré malo alebo mohlo mať vplyv na výsledok verejného obstarávania.

Zistenia rady

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

44. Kontrolovaný je verejným obstarávateľom podľa § 7 ods. 1 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní. Na obstaranie vyššie identifikovaného predmetu zákazky kontrolovaný použil postup pre zadávanie podlimitných zákaziek bez využitia elektronického trhu podľa § 108 ods. 1 písm. b) v nadväznosti na § 112 až § 116 zákona o verejnom obstarávaní. Predmetné verejné obstarávanie bolo realizované prostredníctvom IS EVO. V závislosti od predmetu zákazky, typu kontrolovaného a predpokladanej hodnoty zákazky vo výške 2 900 000 eur bez DPH ide o podlimitnú zákazku na uskutočnenie stavebných prác. Daná zákazka nie je financovaná z fondov Európskej únie. Kontrolovaný predmetnú zákazku nerozdělil na časti. V lehote na predkladanie ponúk, t. j. do 20. 01. 2020 do 10:00 hod. predložil ponuku jeden uchádzač. Otváranie ponúk sa uskutočnilo dňa 20. 01. 2020 o 12:00 hod. Na základe stanoveného kritéria na vyhodnotenie ponúk „celková cena v EUR s DPH“ kontrolovaný vyhodnotil ako úspešného uchádzača F. A. A. C. Consulting, s. r. o., Na Malý Diel 24, 010 01 Žilina (ďalej len „F. A. A. C. Consulting, s. r. o.“) s ponukovou cenou vo výške 3 230 670 eur s DPH. Výsledkom predmetného verejného obstarávania bolo uzavretie „Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytovým domom s nájomnými bytmi a k technickej vybavenosti č. BD – Kunerad 44 bj/2020 podľa § 50a Občianskeho zákonníka“ zo dňa 12. 02. 2020 medzi kontrolovaným a úspešným uchádzačom s celkovou cenou za predmet zmluvy vo výške 2 692 225 eur bez DPH, t. j. 3 230 670 eur s DPH (ďalej len „Zmluva o budúcej zmluve“). Predmetná zmluva bola zverejnená na webovom sídle kontrolovaného www.obeckunerad.sk dňa 12. 02. 2020. Informácia o výsledku verejného obstarávania bola zverejnená vo Vestníku verejného obstarávania č. 42/2020 zo dňa 19. 02. 2020 pod značkou 9992 – IPP.
45. V bode II.1.4) „Stručný opis“ výzvy na predkladanie ponúk kontrolovaný v zmysle redakčnej úpravy uverejnenej vo Vestníku č. 2/2020 dňa 03.01.2020 uviedol, cit.: „Predmetom zákazky je výstavba bytov spĺňajúcich požiadavky na poskytnutie úveru a dotácie na ich kúpu podľa Zákona č. 443/2010 Z. z., zákona č. 150/2013 Z. z. ako aj prislúchajúcej infraštruktúry a ich následnú kúpu verejným obstarávateľom. Záujmom verejného obstarávateľa je odkúpenie bytového domu/domov s minimálne 44 nájomnými bytovými jednotkami bežného štandardu spĺňajúci podmienky na poskytnutie úveru z ŠFRB a dotácie z MDV SR s potrebnou technickou vybavenosťou. Vo vlastníctve verejného obstarávateľa sa nenachádza žiadny vhodný pozemok. Pozemok by mal byť alebo vo vlastníctve alebo dlhodobom prenájme uchádzača alebo v inom právnom vzťahu, vlastník stavebného pozemku môže byť odlišný ako vlastník pozemku. Výsledkom verejného obstarávania bude zmluva o budúcej zmluve podľa prílohy. Záujmom verejného obstarávateľa je odkúpenie bytového domu/domov s najmenej 44 bytmi. Ďalšie podrobnosti v bode 36 Súťažných podkladov.“
46. V bode 36 súťažných podkladov „Príloha č. 1 – Opis predmetu zákazky“ kontrolovaný uviedol nasledovné, cit.:
- „1. Predmetom zákazky je „Obstaranie 44 nájomných bytov v obci Kunerad“ vrátane technickej vybavenosti.*
- 1.1.1 Záujmom verejného obstarávateľa je **odkúpenie bytového domu/domov s minimálne 44 nájomnými bytovými jednotkami** bežného štandardu spĺňajúci podmienky na poskytnutie úveru z ŠFRB a dotácie z MDV SR s potrebnou technickou vybavenosťou. **Vo vlastníctve verejného obstarávateľa sa nenachádza žiadny vhodný pozemok. Pozemok by mal byť alebo vo vlastníctve alebo dlhodobom prenájme uchádzača alebo v inom právnom vzťahu, vlastník stavebného pozemku môže byť odlišný ako vlastník pozemku.***
- Verejný obstarávateľ bude akceptovať každé architektonické, dispozično-prevádzkové a materiálové riešenie budúcej stavby spĺňajúce podmienky na poskytnutie úveru z ŠFRB a dotácie z MDV SR.***

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

1.1.2. Základné údaje. Podlažnosť: maximálne 4 nadzemné podlažia, Priemerná podlahová plocha nájomných bytov: do 60,0 m²

Počet bytov: 44

Z toho: Počet 2-izbových bytov minimálne 16 s minimálnou podlahovou plochou 50,0 m² (vrátane balkónov, lodžií)

Počet 3-izbových bytov minimálne 28 s minimálnou podlahovou plochou 60,0m² (vrátane balkónov, lodžií)

Počet parkovacích miest: minimálne 80

1.1.3. Predpokladané členenie stavby (skutočnosť môže byť odlišná)

Stavebné objekty:

SO Bytový dom/domy

1.1. Architektonické a stavebné riešenie,

1.2 Projektové energetické hodnotenie,

1.3. Protipožiarna bezpečnosť stavby

1.4. Zdravotechnika,

1.5. Vykurovanie,

1.6. Elektroinštalácie

SO 02 Komunikácia, parkoviská a spevnené plochy, SO 03 Dažďová a kanalizačná prípojka,

SO 04 Vodovodná prípojka

SO 05 Elektrická NN prípojka

1.1.4. Predpokladané členenie bytov.

Celkovo je v bytovom dome/domoch plánovaných 44 nájomných bytov na maximálne štyroch nadzemných podlažiach, ktoré budú kombináciou dvojizbových a trojizbových.

1.1.5. Predpokladané architektonické riešenie.

Objekt bude mať maximálne štyri nadzemné podlažia.

1.1.6. Predpokladané dispozičné riešenie.

Konštrukcia objektu je murovaná. Na 1.NP sa bude nachádzať vstup do objektu, byty, kotolňa, pivničné kobky a schodisko. Na každom poschodí budú byty. Každý byt musí mať na 1.NP pivničnú kobku. Každý byt môže mať balkón/lodžiu.

1.1.7 Projektové energetické hodnotenie

Budova/y, ktorá spĺňa kritérium minimálnych tepelnoizolačných vlastností stavebných konštrukcií, pre budovy s takmer nulovou potrebou energie a je zásobovaná teplom a teplou vodou z centrálného zdroja, ktorý je spoločným zariadením budovy a tento centrálny zdroj využíva energiu z obnoviteľných zdrojov, patrí do úrovne výstavby budovy 1.

1.1.8 Environmentálne hľadisko

Budova/y musí spĺňať podmienky ochrany životného prostredia a šetrenia vodných zdrojov.

Predpokladaná hodnota zákazky: 2 900 000,- Euro bez DPH.

1.2 Uchádzač musí pri plnení tejto zákazky postupovať v súlade s právnymi predpismi SR a EÚ (najmä so Stavebným zákonom a pod.) a platnými technickými normami.

1.3 Uchádzač v ponuke predloží orientačnú schému (nevyžaduje sa výkresová dokumentácia) pôdorysného riešenia 2 izbového a 3 izbového bytu. Zároveň predloží predpokladané orientačné umiestnenie bytového domu na pozemku. Z týchto dokladov nemusí vyplývať predstava o konkrétnom urbanistickom, architektonickom, výtvarnom, dispozično-

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

prevádzkovom, interiérovom, konštrukčnom a materiálovom riešení budúcej stavby, ako aj o základných ekonomických parametroch jej zhotovenia.“

47. V bode 37 „Príloha č. 2 – Návrh zmluvných podmienok“ súťažných podkladov sa v bode 4.1 uvádza, cit.: „*Budúci predávajúci pri výkone svojej činnosti vytvorí nehnuteľnosť/bytové domy pozostávajúce z nájomných bytov s príslušenstvom v celkovom počte 44 bytových jednotiek a k bytovým domom prislúchajúcu technickú vybavenosť, ktoré postaví na pozemkoch* *k. ú. Kunerad, vedených na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore, zapísané na LV č. 890 v lehote do 500 dní od zverejnenia ZoBZ.*“

48. Dňa 05. 01. 2018 uzatvorili Bývalí urbárnici Obce Kunerad, pozemkové spoločenstvo, 013 13 Kunerad a spoločnosť F. A. A. C. Consulting, s. r. o. **Zmluvu o nájme pozemkov**. Podľa bodu 3.1 tejto zmluvy, cit.: „*Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi na užívanie právnym titulom nájmu pozemky evidované v katastri nehnuteľností, ktorý vedie Okresný úrad Žilina, Katastrálny odbor pre okres Žilina, obec Kunerad, katastrálne územie Kunerad, a to:*

zapísaný na LV č. 890:

- pozemok parcelné číslo C KN 536/9 (...)“

Podľa bodu 3.2 tejto zmluvy, cit.: „*Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu na užívanie za účelom výstavby bytových domov a k nim prislúchajúcej technickej vybavenosti (parkovacích plôch, inžinierskych sietí a pod.)*“.

Podľa bodu 4.1 tejto zmluvy, cit.: „*Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu určitú od 05.01.2018 na dobu 75 rokov.*“

49. Dňa 12. 02. 2019 uzatvoril kontrolovaný s úspešným uchádzačom **Zmluvu o budúcej zmluve** ako výsledok predmetného verejného obstarávania. Dňa 23. 06. 2020 uzatvorili kontrolovaný a úspešný uchádzač **Dodatok č. 1 k Zmluve o budúcej zmluve**.

Právny rámec

50. Podľa § 10 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ a obstarávateľ sú povinní pri zadávaní zákaziek, koncesií a pri súťaži návrhov postupovať podľa tohto zákona.

51. Podľa § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ a obstarávateľ musia dodržať princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov, princíp transparentnosti, princíp proporcionality a princíp hospodárnosti a efektívnosti.

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

- a) zohľadnia požiadavky dostupnosti pre osoby so zdravotným postihnutím a riešenia vhodné pre všetkých užívateľov okrem náležite odôvodnených prípadov; ak právne záväzné akty Európskej únie ustanovujú záväzné požiadavky dostupnosti pre osoby so zdravotným postihnutím alebo riešenia vhodné pre všetkých užívateľov,

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

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.

53. Podľa prílohy č. 3 zákona o verejnom obstarávaní 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.

54. Podľa § 42 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní 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.

55. Podľa § 113 ods. 5 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ vypracuje súťažné podklady podľa § 42 a uverejní ich spolu so sprievodnou dokumentáciou v profile v deň uverejnenia výzvy na predkladanie ponúk vo vestníku.

Právne posúdenie odvolania radou

56. Pokiaľ ide o procesné náležitosti podaného odvolania, rada konštatuje, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou a v lehote podľa § 177 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní, pričom s podaním odvolania bola zložená kaucia, ktorá bola pripísaná na účet úradu v lehote

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

podľa § 177 ods. 7 tohto zákona a vo výške podľa § 177 ods. 8 tohto zákona. Podané odvolanie zároveň obsahuje všetky náležitosti podľa § 177 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní.

57. Rada na základe § 177 ods. 11 zákona o verejnom obstarávaní, podľa ktorého je rada viazaná obsahom podaného odvolania, čo neplatí, ak bolo napadnuté rozhodnutie vydané na základe nedostatočne zisteného skutkového stavu alebo spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci a tieto vady odôvodňujú zmenu prvostupňového rozhodnutia, preskúmala odvolaním napadnuté rozhodnutie úradu v rozsahu podaného odvolania, pričom uvádza nasledovné:
58. Rada v prvom rade k tvrdeniu kontrolovaného uvedenému v úvode odvolania, a síce, že kontrolovaný nebol úradom správne poučený o možnosti podať odvolanie, nakoľko rozhodnutie v časti poučenie neobsahuje informáciu o povinnosti uhradiť kauciu, ani číslo účtu a ani zúčtovacie symboly na uhradenie kaucie, uvádza, že v zmysle § 47 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), cit.: *„Poučenie o odvolaní (rozklade) obsahuje údaj, či je rozhodnutie konečné alebo či sa možno proti nemu odvolať (podať rozklad), v akej lehote, na ktorý orgán a kde možno odvolanie podať. Poučenie obsahuje aj údaj, či rozhodnutie možno preskúmať súdom.“*
59. Z predmetného ustanovenia správneho poriadku teda podľa rady vyplýva, že rozhodnutie úradu v časti poučenie musí obsahovať informáciu o tom, či sa možno proti danému rozhodnutiu odvolať, a v prípade, ak áno, v akej lehote a kam je potrebné toto odvolanie doručiť. Poučenie tiež musí obsahovať informáciu o tom, či je rozhodnutie preskúmateľné súdom. Správny poriadok teda neukladá povinnosť uvádzať v poučení ďalšie informácie, napr. informáciu o povinnosti uhradiť kauciu, a teda ani informáciu o čísle účtu, na ktorý má byť kaucia pripísaná.
60. Rada k uvedenému ďalej uvádza, že na webovom sídle úradu je [zverejnené usmernenie na podanie odvolania](#) s odkazom na materiál s postupom pri podávaní odvolania, obsahujúci aj informáciu o povinnosti zložiť spolu s podaným odvolaním kauciu a s platobnými údajmi pre zloženie kaucie. Pokiaľ ide o výšku kaucie a lehotu na zloženie kaucie, tie možno určiť podľa uvedeného usmernenia, ako aj podľa ustanovení § 177 ods. 7 a § 177 ods. 8 zákona o verejnom obstarávaní.
61. Rada vzhľadom na vyššie uvedené konštatuje, že poučenie v napadnutom rozhodnutí obsahuje všetky informácie podľa § 47 ods. 4 správneho poriadku. Rada má na základe vyššie uvedeného za to, že poučenie bolo v rozhodnutí úradu uvedené v požadovanom rozsahu, a teda v súlade s príslušným ustanovením správneho poriadku. Kontrolovaný mal zároveň k dispozícii verejne prístupné informácie na webovom sídle úradu a v neposlednom rade samotný zákon o verejnom obstarávaní, ktorý povinnosť zložiť kauciu upravuje. Rada k tomu dodáva, že napriek vyššie uvedenej námietke kontrolovaný kauciu zložil v správnej výške a v lehote podľa zákona o verejnom obstarávaní.

Ad a) nejednoznačný a neúplný opis predmetu zákazky

62. V súvislosti s prvým zistením úradu, ktoré sa týka nejednoznačnosti a neúplnosti opisu predmetu zákazky z dôvodu, že kontrolovaný neuviedol konkrétne technické požiadavky a podrobné vymedzenie predmetu zákazky nevyhnutné pre prípravu ponuky, následnú porovnateľnosť ponúk, ako aj vyhodnotenie ponúk zo strany kontrolovaného, má rada za to, že pre overenie záveru úradu je v prvom rade potrebné preskúmať súťažné podklady, v danom prípade konkrétne „Prílohu č. 1 – Opis predmetu zákazky“ súťažných podkladov, a následne súvisiace časti súťažných podkladov, najmä „Prílohu č. 2 – Návrh zmluvných podmienok“ súťažných podkladov, ktorú tvorí návrh Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

práva k bytovým domom s nájomnými bytmi a k technickej vybavenosti podľa § 50a Občianskeho zákonníka.

63. V nadväznosti na uvedené rada dáva do pozornosti skutočnosť, že opis predmetu zákazky je **v úplnom znení** citovaný v bode 46 tohto rozhodnutia.
64. Rada ďalej poukazuje na poslednú vetu bodu 1.1.1 „Prílohy č. 1 – Opis predmetu zákazky“ súťažných podkladov, cit.: **„Verejný obstarávateľ bude akceptovať každé architektonické, dispozično-prevádzkové a materiálové riešenie budúcej stavby, splňajúce podmienky na poskytnutie úveru ŠFRB a dotácie z MDV SR“.**
65. Rada taktiež poukazuje na bod 1.1.3 „Prílohy č. 1 – Opis predmetu zákazky“ súťažných podkladov, cit.: **„Predpokladané členenie stavby. (skutočnosť môže byť odlišná)“.**
66. V bode 1.1.6 posledná veta „Prílohy č. 1 – Opis predmetu zákazky“ súťažných podkladov, kontrolovaný uviedol, cit.: **„Každý byt môže mať balkón/lodžiu“.**
67. Rada tiež poukazuje na bod 1.3 „Prílohy č. 1 – Opis predmetu zákazky“ súťažných podkladov, kde kontrolovaný uviedol, cit.: **„Uchádzač v ponuke predloží orientačnú schému (nevyžaduje sa výkresová dokumentácia) pôdorysného riešenia 2 izbového a 3 izbového bytu. Zároveň predloží predpokladané orientačné umiestnenie bytového domu na pozemku. Z týchto dokladov nemusi vyplývať predstava o konkrétnom urbanistickom, architektonickom, výtvarnom, dispozično-prevádzkovom, interiérovom, konštrukčnom a materiálovom riešení budúcej stavby, ako aj o základných ekonomických parametroch jej zhotovenia“.**
68. Z uvedeného je zrejmé, že kontrolovaný jednak sám neposkytol uchádzačom konkrétnu výkresovú dokumentáciu, výkaz výmer, projektovú dokumentáciu, či iný podklad, a zároveň, že kontrolovaný namiesto konkrétnej výkresovej dokumentácie k dispozičnému riešeniu stavby vyžadoval v ponuke predložiť iba jednoduchý náčrt stavby na pozemku a pôdorysu bytov.
69. Rada v tejto súvislosti poukazuje na § 42 zákona o verejnom obstarávaní, podľa ktorého verejný obstarávateľ vymedzí predmet zákazky tak, aby splňal ním určený 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 na základe technických požiadaviek, pričom požiadavky na predmet zákazky majú byť určené tak, aby bolo každému záujemcovi, resp. uchádzačovi zrejmé, čo všetko je predmetom zákazky.
70. Zo spôsobu vypracovania opisu predmetu zákazky (bod 46 tohto rozhodnutia), ako aj z vyjadrení kontrolovaného v odvolaní je zrejmé, že kontrolovaný mal v súvislosti s obstarávaným predmetom zákazky v zásade jedinú požiadavku, a to aby nájomné byty spĺňali podmienky podľa ŠFRB a dotácie z MDV SR, a tomu prispôbil aj vypracovanie opisu predmetu zákazky.
71. Rada v tejto súvislosti poukazuje na to, že v zmysle § 42 ods. 1 musí verejný obstarávateľ a obstarávateľ opísať predmet zákazky jednoznačne, úplne a nestranne na základe technických požiadaviek podľa prílohy č. 3. Podľa prílohy č. 3 zákona o verejnom obstarávaní 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

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

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.

72. V opise predmetu zákazky tak, ako ho stanovil kontrolovaný, **absentujú konkrétne technické špecifikácie, napríklad opis predmetu zákazky neobsahuje jednoznačné, úplné a jasné požiadavky na materiálové zloženie stavby, ako ani jednoznačné, úplné a jasné požiadavky na dispozičné riešenie bytov**, a teda kontrolovaný ponechal na rozhodnutí potenciálnych uchádzačov, či byty budú alebo nebudú mať balkón alebo lodžiu, aké rozmery budú mať jednotlivé izby, aké bude dispozičné usporiadanie izieb. Opis predmetu zákazky takisto neobsahuje **ani jednoznačné, úplné a jasné požiadavky na dispozičné riešenie bytového domu, resp. bytových domov**, nakoľko kontrolovaný stanovil len predpokladané členenie stavby, pričom uviedol, že skutočnosť môže byť odlišná a zároveň v súťažných podkladoch uviedol, že bude akceptovať každé architektonické a dispozično-prevádzkové a materiálové riešenie budúcej stavby, spĺňajúce podmienky na poskytnutie úveru ŠFRB a dotácie z MDV SR.
73. Opis predmetu zákazky tiež **neobsahuje technické podmienky určené na základe všeobecne záväzných právnych predpisov alebo technických noriem**. Kontrolovaný síce v rámci opisu predmetu zákazky požadoval, aby, cit.: „*uchádzač pri plnení zákazky postupoval v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a Európskej únie (najmä so stavebným zákonom a pod.) a platnými technickými normami*“, a zároveň v časti I. „Všeobecné informácie“ súťažných podkladov uviedol, že predmetom zákazky je výstavba bytov spĺňajúcich požiadavky na poskytnutie úveru a dotácie na ich kúpu podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, ako aj prislúchajúcej infraštruktúry a ich následnú kúpu, čím **kontrolovaný vyjadril iba požiadavku na súlad predkladaných ponúk s týmito predpismi, avšak uvedené podľa rady nemožno považovať za opis predmetu zákazky. Podľa rady ide len o rámcové vymedzenie, z ktorého je možné získať predstavu o tom, čo je akceptovateľné a v súlade s týmito predpismi a čo nie, teda ide len zákonný rámec, v ktorom sa môže uchádzač pohybovať pri koncipovaní svojej ponuky, avšak nemožno hovoriť o opise predmetu zákazky ako takom.**
74. Keďže v opise predmetu zákazky **absentujú požiadavky podľa prílohy č. 3 zákona o verejnom obstarávaní, podľa rady je potrebné konštatovať, že takto stanovený opis predmetu zákazky nie je opísaný úplne, jednoznačne a jasne**. Z opisu predmetu zákazky je zrejmé, že kontrolovaný v značnej miere (za dodržania zákonného rámca a minimálnych požiadaviek uvedených v opise predmetu zákazky, ktoré takisto vychádzajú z právnych predpisov, na ktoré odkazuje) ponechal konečné riešenie na potenciálnych uchádzačov.
75. Vzhľadom na vyššie uvedené sa preto podľa rady možno stotožniť s tvrdením úradu uvedeným v rozhodnutí, že **kontrolovaný de facto preniesol svoju povinnosť vypracovať opis predmetu zákazky podľa § 42 zákona o verejnom obstarávaní na uchádzačov, a to navyše spolu s povinnosťou zohľadniť požiadavky kladené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.**
76. Rada v súvislosti s uvedeným ďalej uvádza, že požiadavky na predmet zákazky uvedené v súťažných podkladoch, by podľa rady rovnako spĺňal napr. uchádzač, ktorý by v ponuke ocenil trojpodlažný bytový dom bez výťahu, ako uchádzač, ktorý by v ponuke ocenil štvorpodlažný bytový dom s výťahom, tiež uchádzač, ktorý by v ponuke ocenil dvojizbové nájomné byty, rovnako ako uchádzač, ktorý by v ponuke ocenil trojizbové nájomné byty, pokiaľ

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

by títo uchádzači splnili podmienky minimálnej a maximálnej priemernej podlahovej plochy. Kontrolovaný takisto ponechal na ľubovôli uchádzačov, či budú súčasťou nájomných bytov balkóny alebo lodžie, a v prípade, ak áno, akú maximálnu podlahovú plochu bytovej jednotky môžu zaberat'. Kontrolovaný dokonca ponechal na rozhodnutí uchádzačov, či byty budú súčasťou jedného bytového domu alebo viacerých. Z uvedeného podľa rady vyplýva, že **variácií technických riešení, ktoré by spĺňali rámcové požiadavky opisu predmetu zákazky uvedené kontrolovaným v súťažných podkladoch a zároveň požiadavky (podmienky) príslušných právnych predpisov na získanie podpory zo ŠFRB, je nespočetné množstvo.**

77. Rada v tejto súvislosti uvádza, že obdobné závery formulovala aj v obdobnom prípade obstarávania nájomných bytov, konkrétne v bodoch 44 až 47 rozhodnutia rady č. [16361-9000/2019](#) zo dňa 17. 01. 2020, kde uviedla nasledovné, cit.:

*„Z opisu predmetu zákazky v posudzovanom prípade (bod 28 tohto rozhodnutia) vyplýva podľa rady skutočnosť, že kontrolovaný v súťažných podkladoch poskytol iba **rámcový opis predmetu zákazky**, ktorý je nejednoznačný, neúplný a **bez uvedenia konkrétnych technických požiadaviek** (ako napr. 2-4 podlažia, v prípade 4 podlaží výťah, priemerná podlahová plocha bytov do 56 m², atď.), a teda potenciálni uchádzači podľa rady nemali v tomto prípade možnosť predložiť porovnateľné ponuky.*

*Rada v tejto súvislosti dáva do pozornosti skutočnosť, že **kontrolovaný 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 (body 38 až 40 tohto rozhodnutia) 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 podľa rady rovnako spĺňal napr. uchádzač, ktorý by v ponuke nacenil trojpodlažný bytový dom bez výťahu, ako uchádzač, ktorý by v ponuke nacenil štvorpodlažný bytový dom s výťahom, tiež uchádzač, ktorý by v ponuke nacenil dvojizbové nájomné byty, rovnako ako uchádzač, ktorý by v ponuke nacenil trojizbové nájomné byty, pokiaľ by títo uchádzači splnili podmienky minimálnej a maximálnej priemernej podlahovej plochy. **Variácií technických riešení, ktoré by zároveň spĺňali rámcové požiadavky opisu predmetu zákazky uvedené kontrolovaným v súťažných podkladoch a zároveň požiadavky (podmienky) príslušných právnych predpisov na získanie podpory zo ŠFRB, je podľa rady mnoho.** Z uvedeného vyplýva, že v prípade, kedy by ponuku pri takomto opise predmetu zákazky predložili minimálne dvaja uchádzači, tieto **ponuky by boli jednoznačne neporovnateľné.***

V tejto súvislosti rada konštatuje, že ani v nadväznosti na znenie podmienok poskytnutia úveru zo ŠFRB a dotácie z MDV SR v zmysle platných právnych predpisov (body 38 až 40 tohto rozhodnutia), in concreto technického vymedzenia, na základe ktorého by podľa kontrolovaného mali záujemcovia predložiť ponuku, nie je možné opis predmetu zákazky uvedený kontrolovaným v súťažných podkladoch považovať za taký opis predmetu zákazky, ktorý by bol vymedzený v súlade s § 42 zákona o verejnom obstarávaní, a teda jednoznačne a úplne. Rada v tejto súvislosti 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 2-izbového bytu 34 m² a najmenšia možná výmera 3-izbového bytu je 52 m², atď.).

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

Rada nerozporuje tvrdenie kontrolovaného, že bytový dom s nájomnými bytmi podľa štandardov (požiadaviek) stanovených v zákone o dotáciách na rozvoj bývania, v zákone o Štátnom fonde rozvoja bývania, ako aj technických normách a podľa rámcového opisu predmetu zákazky uvedeným kontrolovaným v súťažných podkladoch, je možné postaviť tak, aby nájomné byty spĺňali podmienky na poskytnutie úveru zo ŠFRB a dotácie z MDV SR, avšak rada poukazuje na to, že v prípade, ak by predložili ponuky minimálne dvaja uchádzači, ponuky uchádzačov by boli neporovnateľné.“

78. Uvedený postup kontrolovaného nie je možné akceptovať z dôvodu, že takýto, iba rámcový opis predmetu zákazky, spôsobuje, že potenciálnym uchádzačom síce nebolo priamo znemožnené vypracovať ponuku, avšak každý potenciálny uchádzač by predložil ponuku s odlišným technickým riešením, čo by znamenalo neporovnateľnosť ponúk. Rada pre úplnosť dodáva, že v predmetnom verejnom obstarávaní uvedenú neporovnateľnosť ponúk nemožno potvrdiť, keďže **bola predložená iba jedna ponuka. Skutočnosť, že bola predložená iba jedna ponuka, pritom podľa rady môže byť okrem iného (viď právne posúdenie k druhej zistenej skutočnosti) práve dôsledkom toho, že opis predmetu zákazky nebol dostatočný, úplný a jasný na predloženie ponuky v lehote stanovenej kontrolovaným, a to aj v nadväznosti na fakt, že na to, aby vôbec uchádzač bol schopný v lehote na predkladanie ponúk predložiť relevantnú ponuku, musel mať predstavu o tom, čo ide oceniť, a teda musel v tejto lehote na predkladanie ponúk byť oboznámený s požiadavkami na výstavbu bytových domov/nájomných bytov podľa vyššie uvedených právnych predpisov.**
79. Rada v kontexte aktuálne posudzovaného prípadu poukazuje aj na rozhodnutie rady č. [10311-9000/2019](#) zo dňa 16. 08. 2019, v ktorom rada takisto posudzovala opis predmetu zákazky pri obdobnom predmete obstarávania a v ktorom takisto konštatovala porušenie § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, a to konkrétne princípu transparentnosti, rovnakého zaobchádzania a nediskriminácie, ako aj § 42 ods. 1 a ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, nakoľko kontrolovaný neopísal predmet zákazky jednoznačne, úplne a s konkrétnymi technickými požiadavkami, keďže v súťažných podkladoch neuviedol podrobné vymedzenie predmetu zákazky, a zároveň tým vniesol do procesu verejného obstarávania prvky neprehľadnosti a nepredvídateľnosti, a takéto konanie malo vplyv na výsledok verejného obstarávania.
80. Rada aj v prípade predmetného verejného obstarávania vyhláseného kontrolovaným uvádza, že na základe kontrolovaným stanoveného opisu predmetu zákazky boli uchádzači schopní predložiť relevantnú ponuku, avšak tieto ponuky, pokiaľ by ich bolo viac ako jedna, by boli jednoznačne neporovnateľné vzhľadom na širokú ľubovôľu, ktorú kontrolovaný uchádzačom ponechal.
81. Vyššie uvedené skutočnosti mohli mať podľa rady vplyv aj na hospodárnosť a efektívnosť vynakladania finančných prostriedkov. Rada má totiž za to, že hoci by aj ponuky uchádzačov spĺňali podmienky ŠFRB (za predpokladu, že by bola predložená viac ako jedna ponuka), vzhľadom na nastavenie celého verejného obstarávania by sa úspešnou nemusela stať výhodnejšia ponuka, ale naopak ponuka s menej vyhovujúcim, či menej praktickým členením stavby, resp. členením jednotlivých nájomných bytov. Bez ohľadu na počet predložených ponúk je v nadväznosti na uvedené rada toho názoru, že **kontrolovaný by mal mať záujem nielen na zabezpečení nájomných bytov (bytových domov) v súlade so ŠFRB, ale pre hospodárne a efektívne vynakladanie finančných prostriedkov by malo byť jeho cieľom obstaranie takého projektu (bytového domu a nájomných bytov), ktorý bude spĺňať aj vopred jasne a podrobne zadefinovanú kvalitu obstaraného predmetu zákazky.** Kontrolovaný by mal mať teda jasnú predstavu o tom, aký bude výsledok verejného

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

obstarávania, resp. aké bude konkrétne plnenie, na ktoré budú vynaložené verejné prostriedky, a to bez ohľadu na to, či ide o finančné prostriedky obce alebo o dotáciu.

82. Kontrolovaný v odvolaní uvádza, že opis predmetu zákazky je dostatočný a jasný, pričom argumentuje tým, že predmetom obstarávania nebol bytový dom ako taký, ale predmetom bolo iba 44 nájomných bytov, pričom nebolo určujúce, či všetky bytové jednotky sa budú nachádzať iba v jednom bytovom dome alebo vo viacerých bytových domoch, či bytový dom bude celkovo obsahovať 44 bytových jednotiek alebo bude bytových jednotiek v dome viac. Kontrolovaný tvrdí, že obstarával iba byty, a to v akejkoľvek stavbe, či už existujúcej alebo v budúcej stavbe.
83. Rada, po preskúmaní dokumentácie k predmetnému verejnému obstarávaniu, k uvedenej argumentácii kontrolovaného uvádza, že z celých súťažných podkladov je zrejmé, že malo ísť o **odkúpenie** bytového domu, resp. bytových domov. Už vo výzve na predkladanie ponúk, v časti II.1.4) Stručný opis je uvedené, cit.: „**Predmetom zákazky je výstavba bytov na pozemku uchádzača spĺňajúcich požiadavky na poskytnutie úveru a dotácie na ich kúpu podľa Zákona č.443/2010 Z. z., zákona č.150/2013 Z. z. ako aj prislúchajúcej infraštruktúry a ich následnú kúpu verejným obstarávateľom. (...) Záujmom verejného obstarávateľa je odkúpenie bytového domu/domov s najmenej 44 nájomnými bytovými jednotkami bežného štandardu spĺňajúci podmienky na poskytnutie úveru z ŠFRB a dotácie z MDV SR s potrebnou technickou vybavenosťou. (...).**“
84. Skutočnosť, že kontrolovaný mal záujem o odkúpenie bytového domu/domov, vyplýva podľa rady aj z „Prílohy č. 2 – Návrh zmluvných podmienok“ súťažných podkladov, ktorú tvorí návrh Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva **k bytovým domom s nájomnými bytmi** a k technickej vybavenosti podľa § 50a Občianskeho zákonníka. Podľa bodu 2.3 tejto zmluvy, cit.: „**Výsledkom činnosti Budúceho predávajúceho je zhotovenie bytových domov s bytmi vrátane príslušenstva a technickej vybavenosti potrebnej pre riadnu prevádzku a užívanie bytových domov s nájomnými bytmi.**“ Podľa bodu 2.5 zmluvy, cit.: „**Budúci kupujúci má vážny záujem nadobudnúť výlučné vlastnícke právo kúpu k bytovým domom a nájomným bytom v ňom vybudovaným (...).**“ Podľa bodu 4 „Vymedzenie a charakteristika budúceho predmetu kúpy“, podbod 4.2, cit.: „**Budúci predmet kúpy bude pozostávať**
4.2.1 Z bytových domov s nájomnými bytmi v celkovom počte najmenej 44 bytových jednotiek (...)
4.2.2. Z technickej vybavenosti zabezpečujúcej riadnu prevádzku a užívanie bytových domov (...).“
85. Rada má vzhľadom na vyššie uvedené za to, že zo znenia výzvy na predkladanie ponúk, ako aj súťažných podkladov je zrejmé, že malo ísť o odkúpenie bytového domu alebo viacerých bytových domov. V kontexte uvedeného rada uvádza, že argumentácia kontrolovaného, že mal záujem iba o obstaranie samotných nájomných bytov, nekorešponduje s obsahom dokumentácie z predmetného verejného obstarávania, a preto neobstoí.
86. Rada v tejto súvislosti poukazuje na to, že dňa 23. 06. 2020 uzatvorili kontrolovaný a úspešný uchádzač Dodatok č. 1 k Zmluve o budúcej zmluve, ktorým uzavretú zmluvu zmenili v kontexte argumentácie, ktorú kontrolovaný predložil úradu, napr. v bode 2.5 zmluvu zmenil tak, že „**Budúci kupujúci má vážny záujem nadobudnúť výlučné vlastnícke právo kúpu k nájomným bytom (...) vybudovaným v bytovom dome (...)**“ a v bode 4.2.1 zmluvu zmenil tak, že „**Budúci predmet kúpy bude pozostávať**
4.2.1 z nájomných bytov v celkovom počte - 44 bytových jednotiek (...).“

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

87. Z uvedeného vyplýva, že kontrolovaný zmenil zmluvu predmetným Dodatkom č. 1 až po tom, ako svoju vyššie uvedenú argumentáciu predložil úradu v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy.
88. Na základe uvedeného má rada za to, že kontrolovaný vyhlásil verejné obstarávanie na stavebné práce za účelom výstavby bytového domu/bytových domov s nájomnými bytmi, pričom opis predmetu zákazky nestanovil jednoznačne a úplne na základe technických požiadaviek, t. j. opis predmetu zákazky nestanovil v súlade s § 42 ods. 1 a 2 zákona o verejnom obstarávaní, keď požiadavky na predmet zákazky opísal iba rámcovo a s odkazom na právne predpisy.
89. Vzhľadom na to, že kontrolovaný je v zmysle § 113 ods. 5 zákona o verejnom obstarávaní povinný vypracovať súťažné podklady podľa § 42 zákona o verejnom obstarávaní, kontrolovaný **porušil § 113 ods. 5 v nadväznosti na § 42 ods. 1 a ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, tým, že neopísal predmet zákazky jednoznačne, úplne a s konkrétnymi technickými požiadavkami, keďže súťažné podklady neobsahujú podrobné vymedzenie predmetu zákazky, čím vniesol do procesu verejného obstarávania prvky zmätočnosti, neprehľadnosti a nepredvídateľnosti.**

Ad b) porušenie princípu transparentnosti, princípu nediskriminácie hospodárskych subjektov a princípu rovnakého zaobchádzania

90. V tejto časti odvolania bolo úlohou rady preskúmať rozhodnutie úradu v časti týkajúcej sa úradom identifikovaného porušenia § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, konkrétne princípu transparentnosti, princípu nediskriminácie hospodárskych subjektov a princípu rovnakého zaobchádzania, a v nadväznosti na zistené porušenie vyhodnotiť relevantnosť tvrdení kontrolovaného uvedených v odvolaní.
91. Úrad mal za to, že kontrolovaný porušil predmetné princípy tým, že požiadavkou, aby uchádzači v čase predkladania ponúk mali vo vlastníctve pozemok alebo mali iné právo k pozemku (nájomná zmluva), za situácie, kedy v predchádzajúcom období prenajalo pozemkové spoločenstvo - Bývalí urbárnici Obce Kunerad, ktorého podpredsedníčkou je zároveň aj štatutárny zástupca kontrolovaného pozemky spoločnosti F. A. A. C. Consulting, s. r. o., a to za účelom výstavby dotknutých nájomných bytov, zvýhodnil daného uchádzača, a zároveň zvýhodnil tohto uchádzača tým, že tento mal ešte pred začatím predmetného verejného obstarávania prenajaté pozemky na výstavbu uvedeného nájomného bytového domu, a teda vedel 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 nemali zabezpečené rovnaké podmienky v predmetnom postupe zadávania zákazky ako spoločnosť F. A. A. C. Consulting, s. r. o., pričom uvedené porušenia zákona o verejnom obstarávaní mali vplyv na výsledok verejného obstarávania. Kontrolovaný sa s uvedeným zistením úradu nestotožnil. V súvislosti s predmetným zistením úradu rada uvádza nasledovné:
92. Zo súťažných podkladov, konkrétne z bodu II.I.4) a bodu IV.2.4) výzvy na predkladanie ponúk, ako aj z bodu 1.1.1 opisu predmetu zákazky (bod 46 tohto rozhodnutia) vyplýva, že nevyhnutným predpokladom pre predloženie ponuky bolo okrem iného aj splnenie požiadavky kontrolovaného, v zmysle ktorej má byť pozemok, na ktorom sa bude konať výstavba, vo vlastníctve alebo dlhodobom prenájme uchádzača. Kontrolovaný vo výzve na predkladanie ponúk uviedol, že v jeho vlastníctve sa nenachádza žiaden vhodný pozemok.
93. Z dokumentácie k predmetnému verejnému obstarávaniu, konkrétne zo Zmluvy o nájme pozemkov uzavretej dňa 05. 01. 2018 vyplýva, že pozemkové spoločenstvo Bývalí urbárnici Obce Kunerad dalo v januári 2018 úspešnému uchádzačovi do dlhodobého prenájmu na 75

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

rokov pozemok za účelom výstavby bytových domov. Z nájomnej zmluvy vyplýva, že táto bola uzatvorená za účelom výstavby nájomných bytov.

94. Rada ďalej dáva do pozornosti, že v predmetnej nájomnej zmluve je výška nájomného upravená v závislosti od počtu rozostavaných domov na pozemku, a to podľa čl. V nájomnej zmluvy, cit.: „

- 85,- EUR/mesačne, za prvý rozostavaný bytový dom vrátane k nemu prislúchajúcich spevnených plôch, počnúc kalendárnym mesiacom, v ktorom nadobudne právoplatnosť vydané stavebné povolenie až do kalendárneho mesiaca, v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie,

- 85,- EUR/mesačne, za každý ďalší rozostavaný bytový dom vrátane k nemu prislúchajúcich spevnených plôch, počnúc kalendárnym mesiacom, v ktorom dôjde k započatiu stavebných prác až do kalendárneho mesiaca, v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie,

- 85,- EUR/mesačne, za každý dokončený bytový dom vrátane k nemu prislúchajúceho technického vybavenia, ku ktorému príslušný stavebný úrad vydal kolaudačné rozhodnutie, a to od kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po kalendárnom mesiaci, v ktorom kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť, **až do prevodu vlastníckeho práva k bytovému domu a technickej vybavenosti alebo do prenájmu bytového domu a technickej vybavenosti obci Kunerad**, za predpokladu, že Prenajímateľ neuzatvorí v uvedenom období samostatnú nájomnú zmluvu, týkajúcu sa Predmetu nájmu priamo s obcou Kunerad.“

95. Z uvedeného je zrejmé, že nájomná zmluva, ktorej zmluvnou stranou nie je kontrolovaný, ale pozemkové spoločenstvo Bývalí urbárnici Obce Kunerad, priamo vo svojich ustanoveniach ráta s prevodom vlastníckeho práva k bytovému domu postavenému na prenajímaných pozemkoch tretej strane - kontrolovanému, teda Obci Kunerad.

96. V predmetnej nájomnej zmluve sa zároveň v čl. VII. bod 7.2.3 prenajímateľ zaväzuje, cit.:

„poskytnúť nájomcovi potrebnú požadovanú súčinnosť pri získaní súhlasného stanoviska príslušných orgánov, inštitúcií a bánk:

- s vyňatím pozemkov alebo ich časti tvoriacich Predmet nájmu z pôdneho fondu pre účel výstavby bytových domov a technickej vybavenosti,

- so zmenou územného plánu,

- s vydaním územného rozhodnutia, (...).“

97. Z uvedeného vyplýva, že pozemkové spoločenstvo prenajalo spoločnosti F. A. A. C. Consulting, s. r. o. odo dňa 05. 01. 2018 na 75 rokov pozemky za účelom výstavby nájomných bytov, pričom už v nájomnej zmluve zmluvné strany ráтали s tým, že tieto pozemky bude potrebné vyňať z pôdneho fondu a zmeniť územný plán, bez čoho by im nebolo vydané stavebné povolenie. Rada v tejto súvislosti dáva do pozornosti skutočnosť, že stavebným úradom je obec.

98. Rada zároveň uvádza, že vo výzve na predkladanie ponúk kontrolovaný uviedol, cit.: „Súčasťou predmetu zákazky je aj technická infraštruktúra a pozemok.“, no v zmluve o budúcej zmluve nie je uvedený spôsob vysporiadania pozemku, ktorý je v dlhodobom nájme uchádzača. Navyše nie je zrejmé, ako môže byť súčasťou predmetu zákazky pozemok, ktorý má uchádzač v dlhodobom prenájme od tretej osoby, keďže ním uchádzač ako nájomca nemôže disponovať.

99. Rada v tejto súvislosti poukazuje na to, že dňa 23. 06. 2020 uzatvorili kontrolovaný a úspešný uchádzač Dodatok č. 1 k Zmluve o budúcej zmluve. V bode 2.6. Dodatku č. 1 je uvedené, cit.: „Zastavené pozemky, (...) Kupujúci nenadobúda do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov, vlastníkom pozemkov je Bývalí urbárnici Obce Kunerad, pozemkové spoločenstvo,

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

so sídlom Kunerad, 013 13, IČO: 42 059 411. Predávajúci má s vlastníkom pozemkov uzatvorenú platnú Zmluvu o nájme, ktorá zmluva je zavkladovaná v katastri nehnuteľností.“. Uvedené je však v rozpore s tým, čo kontrolovaný uviedol vo výzve na predkladanie ponúk (viď bod vyššie).

100. Rada v tejto súvislosti ďalej poukazuje na skutočnosti, ktoré zistila v odvolacom konaní z verejne dostupných zápisníc zo zasadnutí obecného zastupiteľstva kontrolovaného.

101. Zo zápisnice zo 49. zasadnutia obecného zastupiteľstva obce Kunerad zo dňa 23. 07. 2018 vyplýva, že kontrolovaný uzatvoril Zmluvu o budúcej zmluve so spoločnosťou F. A. A. C. Consulting, s. r. o. ešte pred uskutočnením verejného obstarávania. V zápisnici je uvedené, cit.: „K bodu č. 5

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve na kúpu bytov a technickej vybavenosti č. BD 1 – Kunerad 30 bj/2018 medzi F.A.A.C. Consulting, s.r.o a Obcou Kunerad.

P. xxx predložil zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na kúpu bytov a technickej vybavenosti č. BD 1 – Kunerad 30 bj/2018 medzi F.A.A.C. Consulting, s.r.o a Obcou Kunerad.

Obecné zastupiteľstvo v Kunerade berie na vedomie zmluvu o budúcej kúpnej zmluve (...) odporúča zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na kúpu bytov a technickej vybavenosti č. BD 1 – Kunerad 30 bj/2018 medzi F.A.A.C. Consulting, s.r.o a Obcou Kunerad dať na analýzu a pripomienkovanie právnikovi. Po analýze a úprave kúpnej zmluvy bude podpísaná za prítomnosti poslancov obecného zastupiteľstva.“

102. V zápisnici z 11. zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Kunerad zo dňa 04. 11. 2019 je k bodom 6 a 7 programu uvedené, cit.:

„K bodu č. 6

Vypovedanie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve F.A.A.C. Consulting s.r.o.

P. starostka privítala p. xxx, ktorý ozrejmil dôvody na vypovedanie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na kúpu bytov a technickej vybavenosti uzavretej dňa 27.09.2018.

Obecné zastupiteľstvo v Kunerade súhlasí s vypovedaním zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej dňa 27.09.2018 dohodou ku dňu 5.11.2019. (...).“

K bodu č. 7

Návrh na verejné obstarávanie – BD Kunerad 44bj

P. xxx predniesol návrh na prípravu verejného obstarávania – na kúpu BD Kunerad 44 bj + technická vybavenosť. Bližší opis zákazky na kúpu BD Kunerad 44bj. obdrží obecné zastupiteľstvo do ďalšieho obecného zastupiteľstva, ktoré sa uskutoční dňa 14. 11. 2019.

Obecné zastupiteľstvo v Kunerade schvaľuje návrh na prípravu verejného obstarávania – na kúpu BD Kunerad 44 bj + technická vybavenosť. (...).“

103. Dňa 14. 11. 2019 sa konalo 12. zasadnutie obecného zastupiteľstva obce Kunerad. V zápisnici z tohto zasadnutia je uvedené, cit.:

„K bodu č. 5

Verejné obstarávanie na kúpu 44 bj + technická vybavenosť

P. starostka privítala p. xxx, ktorý obecnému zastupiteľstvu ozrejmil podmienky výstavby 44bj + technická vybavenosť, informoval obecné zastupiteľstvo o cenách výstavby 44bj + technickej vybavenosti, rovnako aj o zmenách podmienok ŠFRB.

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

Obecné zastupiteľstvo v Kunerade súhlasí s verejným obstarávaním na kúpu 44 bj + technická vybavenosť.“

104. Z vyššie uvedeného vyplýva, že Bývalí urbárnici obce Kunerad v čase pred uskutočnením verejného obstarávania, v januári 2018, prenajali spoločnosti F. A. A. C. Consulting, s. r. o. pozemok za účelom výstavby bytov. Následne v septembri 2018 uzatvorili kontrolovaný a spoločnosť F. A. A. C. Consulting, s. r. o. zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na kúpu 30 bytov a technickej vybavenosti. V novembri 2019, pán xxx, konateľ spoločnosti F. A. A. C. Consulting, s. r. o. vystúpil v programe obecného zastupiteľstva s návrhom vypovedať zmluvu o budúcej zmluve a následne pán xxx, konateľ spoločnosti F. A. A. C. Consulting, s. r. o. predniesol návrh na vyhlásenie verejného obstarávania na kúpu bytového domu so 44 bytovými jednotkami. Verejné obstarávanie bolo následne vyhlásené dňa 16. 12. 2019 s lehotou na predkladanie ponúk do 20. 01. 2020 (v tejto lehote si mali uchádzači zabezpečiť dlhodobý prenájom alebo kúpu pozemku v k. ú. Obce Kunerad zapísaného na liste vlastníctva č. 890, pokiaľ takýmto nedisponovali). Ponuku predložil jediný uchádzač – F. A. A. C. Consulting, s. r. o., ktorý sa stal úspešným a s ktorým kontrolovaný uzatvoril Zmluvu o budúcej zmluve, ako výsledok verejného obstarávania.

105. Rada tiež v tejto súvislosti podporne poukazuje na to, že kontrolovaný sa myšlienkou výstavby bytových domov a prenájmu na to potrebných pozemkov zaoberal už dlhobojšie, čo rovnako vyplýva zo zápisníc zo zasadnutí obecného zastupiteľstva zverejnených na webovom sídle kontrolovaného, napr. v zápisnici zo dňa 09. 05. 2016 sa uvádza, cit.:

„K bodu č. 2

OZ odporúča starostke obce uskutočniť prieskum záujmu o výstavby bytov. Zistiť záujem o výstavbu bytov nájomných alebo bytov v osobnom vlastníctve.“

106. V zápisnici zo dňa 13. 06. 2016 sa uvádza, cit.:

„1. Vyhodnotenie prieskumu záujmu o byty

Uznesenie č. 23/135/2016

Obecné zastupiteľstvo v Kunerade

berie na vedomie

Vyhodnotenie „Dotazník záujmu o byty v obci Kunerad“. Pre malý záujem občanov sa realizácia bytov dočasne odkladá, priebežne sa prerokuje návrh a podmienky nájomnej zmluvy s vlastníkom pozemku, na ktorom bola plánovaná výstavba, Bývalí urbárnici obce Kunerad.“

107. V zápisnici zo dňa 14. 11. 2016 sa uvádza, cit.:

„K bodu č. 11

P. starostka predložila ďalšie štyri žiadosti o nájomné byty. OZ berie na vedomie predbežnú otázku výstavby bytov, má záujem na výstavbe bytov po splnení všetkých právnych náležitostí, postupov a konaní. OZ konštatuje, že všetky zmluvy medzi obcou, vlastníkom pozemku a zhotoviteľom je potrebné preveriť právnickou inštitúciou, (...).“

„K bodu č. 12

Obec pripravuje uzatvorenie nájomnej zmluvy s Bývalými urbárnikmi obce Kunerad, p. s. Kunerad. Jedná sa o pozemky v obci, na ktorých sú vybudované miestne komunikácie a ostatné plochy, ktoré udržiava obec na vlastné náklady. OZ navrhuje dohodnúť stretnutie medzi zástupcami Pozemkového spoločenstva a zástupcami Obecného zastupiteľstva, kde sa bude rokovať o podmienkach a náležitostiach zmluvného nájomného vzťahu.“

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

108. V zápisnici zo dňa 11. 04. 2017 sa uvádza, cit.:

„K bodu č. 4

Prítomný xxx predložil zámer spoločnosti o výstavbu bytových domov s prvotnou situáciou navrhovaných objektov, ktoré má firma v zámere, realizovať po schválení Dodatku č. 2 k ÚPN obce, na pozemku v oblasti „kríž“, ktorá je vo vlastníctve p. s. Bývalí urbárnici obce Kunerad. OZ berie na vedomie predložený zámer výstavby bytových domov.“

109. **Z citovaných zápisníc zo zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Kunerad podľa rady vyplýva nasledovné:**

- **kontrolovaný mal už v roku 2016 záujem o realizáciu výstavby nájomných bytov a mal vedomosť o potrebe zabezpečiť na to potrebné pozemky, pričom za týmto účelom mal snahu rokovať s pozemkovým spoločenstvom Bývalí urbárnici obce Kunerad, t. j. s vlastníkom pozemku, na ktorom bola už v roku 2016 plánovaná výstavba,**
- **v roku 2017 pán xxx osobne na obecnom zastupiteľstve predložil svoj zámer realizovať výstavbu bytových domov (s prvotnou situáciou navrhovaných objektov) na pozemku vo vlastníctve pozemkového spoločenstva Bývalí urbárnici obce Kunerad,**
- **následne sa už kontrolovaný, resp. jeho obecné zastupiteľstvo zaoberalo len zámerom xxx, a to napriek tomu, že v danom čase ešte spoločnosť F. A. A. C. Consulting, s. r. o. nemala prenajatý pozemok od pozemkového spoločenstva Bývalí urbárnici obce Kunerad (k prenájmu došlo až v roku 2018) a tiež napriek tomu, že o prenájom pozemku od pozemkového spoločenstva Bývalí urbárnici obce Kunerad na účely výstavby nájomných bytov mal už v roku 2016 záujem samotný kontrolovaný.**

110. **Rada má za to, že zo všetkých vyššie uvedených skutočností v ich časovej a vecnej súvislosti je nepochybné, že všetky kroky a právne akty medzi kontrolovaným a spoločnosťou F. A. A. C. Consulting, s. r. o. od začiatku, teda od uzatvorenia Zmluvy o prenájme pozemkov až po uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve ako výsledku verejného obstarávania, smerovali k zadaniu zákazky na výstavbu bytového domu/domov s nájomnými bytmi tejto spoločnosti. Podľa rady tak verejné obstarávanie síce prebehlo, avšak bez toho, aby boli vôbec vytvorené podmienky na akúkoľvek hospodársku súťaž, čo popiera celý zmysel verejného obstarávania ako takého.**

111. Podľa § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ a obstarávateľ musia dodržať princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov, princíp transparentnosti, princíp proporcionality a princíp hospodárnosti a efektívnosti.

112. Podľa § 10 ods. 3 prvá veta zákona o verejnom obstarávaní príprava a zadávanie zákaziek, koncesií a súťaže návrhov vrátane ich klasifikácie podľa § 5 ods. 1 sa nesmú realizovať so zámerom nedovoleného uplatnenia výnimky z tohto zákona alebo narušenia hospodárskej súťaže bezdôvodným zvýhodnením alebo znevýhodnením určitých hospodárskych subjektov.

113. V súvislosti s princípom rovnakého zaobchádzania a s princípom nediskriminácie hospodárskych subjektov rada uvádza, že z nich vyplýva 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, ako aj povinnosť verejného obstarávateľa určiť také podmienky v príslušnom postupe zadávania zákazky, ktoré by neobmedzovali hospodársku súťaž.

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

114. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti má rada za to, že kontrolovaný pri zadávaní predmetnej zákazky zvýhodnil spoločnosť F. A. A. C. Consulting, s. r. o., nakoľko predmetná spoločnosť mala ešte pred začatím predmetného verejného obstarávania prenajatý pozemok v katastrálnom území obce od pozemkového spoločenstva - Bývalí urbárnici Obce Kúnerad na výstavbu nájomného bytového domu, pričom následne samotné verejné obstarávanie bolo kontrolovaným vyhlásené na návrh konateľa tejto spoločnosti, a to s podmienkou na vlastníctvo/dlhodobý nájom pozemku v katastrálnom území obce, zapísanom na liste vlastníctva č. 890, čím boli znevýhodnení ostatní potenciálni uchádzači, ktorí požadovanými pozemkami nedisponovali a mali si ich zabezpečiť počas lehoty na predkladanie ponúk v trvaní 36 dní (vrátane dní pracovného pokoja), a teda nemali zabezpečené rovnaké podmienky v predmetnom postupe zadávania zákazky ako spoločnosť F. A. A. C. Consulting, s. r. o., čím kontrolovaný konal v rozpore s princípom rovnakého zaobchádzania a princípom nediskriminácie hospodárskych subjektov.
115. Na základe uvedeného má rada za to, že kontrolovaný postupoval v rozpore s § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, a to konkrétne s princípom transparentnosti, nediskriminácie hospodárskych subjektov a princípom rovnakého zaobchádzania, keď vo verejnom obstarávaní zvýhodnil uchádzača F. A. A. C. Consulting, s. r. o.
116. Rada sa na základe všetkých vyššie uvedených skutočností stotožňuje s rozhodnutím úradu, v ktorom konštatoval, že kontrolovaný porušil § 113 ods. 5 v nadväznosti na § 42 ods. 1 a ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní tým, že neopísal predmet zákazky jednoznačne, úplne a s konkrétnymi technickými požiadavkami, keďže súťažné podklady neobsahujú podrobné vymedzenie predmetu zákazky a súčasne postupoval v rozpore s § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, a to konkrétne s princípom transparentnosti, nediskriminácie hospodárskych subjektov a princípom rovnakého zaobchádzania tým, že požiadavkou, aby uchádzači v čase predkladania ponúk mali vo vlastníctve pozemok alebo mali iné právo k pozemku (nájomná zmluva), za situácie, kedy v predchádzajúcom období prenajalo pozemkové spoločenstvo - Bývalí urbárnici Obce Kúnerad, ktorého podpredsedníčkou je zároveň aj štatutárny zástupca kontrolovaného pozemky spoločnosti F. A. A. C. Consulting, s. r. o., a to za účelom výstavby dotknutých nájomných bytov, zvýhodnil daného uchádzača, a zároveň zvýhodnil tohto uchádzača tým, že tento mal ešte pred začatím predmetného verejného obstarávania prenajaté pozemky na výstavbu uvedeného nájomného bytového domu, a teda vedel 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 nemali zabezpečené rovnaké podmienky v predmetnom postupe zadávania zákazky ako spoločnosť F. A. A. C. Consulting, s. r. o., **pričom uvedené porušenia zákona o verejnom obstarávaní mali vplyv na výsledok verejného obstarávania.**
117. Keďže postup kontrolovaného pri zadávaní predmetnej zákazky, kedy kontrolovaný vyhlásil verejné obstarávanie na návrh konateľa spoločnosti, ktorej bol pred vyhlásením verejného obstarávania s jeho vedomím prenajatý pozemok v katastrálnom území obce, zapísanom na liste vlastníctva č. 890, pričom vo vyhlásenom verejnom obstarávaní stanovil podmienku, aby uchádzači mali vo vlastníctve/dlhodobom nájme pozemok v katastrálnom území obce, zapísanom na liste vlastníctva č. 890 mal za následok aj **vylúčenie hospodárskej súťaže ako takej**, nakoľko tento uchádzač bol jediný, kto v stanovenej lehote predložil ponuku, uvedené konanie **malo vplyv na výsledok verejného obstarávania.**
118. V nadväznosti na § 175 ods. 8 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní, ktorý sa na základe § 177 ods. 9 tohto zákona aplikuje aj na odvolacie konanie, rada uvádza stručný návod pre kontrolovaného, ako v druhovo rovnakej veci v budúcnosti predísť porušeniu tohto zákona. Rada v tejto súvislosti kontrolovanému v prvom rade odporúča, aby v budúcnosti Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

pri obstarávaní stavebných prác venoval náležitú pozornosť opisu predmetu zákazky, aby bol predmet zákazky opísaný jednoznačne, úplne, nestranne a na základe technických požiadaviek, a to konkrétne buď na základe technických špecifikácií, výkonnostných požiadaviek alebo funkčných požiadaviek, alebo ich kombináciou tak, aby spĺňali účel verejného obstarávania, teda obstarávaného plnenia, a zároveň, aby dbal na dodržanie princípov verejného obstarávania, a to najmä na zabezpečenie rovnakého postavenia pre všetkých potenciálnych uchádzačov pri koncipovaní ponúk s cieľom vytvoriť podmienky pre riadnu a korektnú hospodársku súťaž.

119. Podľa § 177 ods. 12 zákona o verejnom obstarávaní rada v odvolacom konaní rozhodne vždy vo veci samej, pričom ak sú pre to dôvody, rada rozhodnutie zmení a v opačnom prípade odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.
120. Keďže rada v predmetnom prípade neidentifikovala žiadny dôvod na zmenu rozhodnutia úradu, bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Kaucia

121. Podľa § 177 ods. 7 druhá veta zákona o verejnom obstarávaní kaucia je príjmom úradu dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o odvolaní, ktorým rada odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí, inak úrad vráti kauciu do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.
122. Vychádzajúc z predmetného ustanovenia zákona o verejnom obstarávaní sa kaucia zložená kontrolovaným v konaní o odvolaní stane príjmom štátneho rozpočtu dňom nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorá nastane dňom doručenia tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Podľa § 178 ods. 3 zákona o verejnom obstarávaní proti rozhodnutiu rady o odvolaní nemožno podať opravný prostriedok. Podľa § 178 ods. 4 zákona o verejnom obstarávaní rozhodnutie rady o odvolaní je preskúmateľné súdom. Žaloba musí byť podaná na Krajskom súde v Bratislave do 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia rady o odvolaní.

JUDr. Miroslav Hlivák, PhD., LL.M.
predseda Rady
Úradu pre verejné obstarávanie

Rozhodnutie sa doručí
Obec Kunerad, Hlavná ulica 60/37, 013 13 Kunerad - kontrolovaný

Tento dokument má informatívny charakter. Nie je použiteľný na právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.