



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

Bratislava 05. 10. 2020
Číslo spisu: 12762-9000/2020

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 Veľká Ves nad Ipľom**, Hlavná 124, 991 10 Veľká Ves nad Ipľom (ďalej len „kontrolovaný“) proti rozhodnutiu úradu č. 3497-6000/2020-OD/6 zo dňa 12. 08. 2020, vydanému v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy pri zadávaní podlimitnej zákazky na uskutočnenie stavebných prác na predmet „Obstaranie 28 nájomných bytov v obci Veľká Ves nad Ipľom“, vyhlásenej vo Vestníku verejného obstarávania č. 184/2019 dňa 12. 09. 2019 pod značkou 24144 – 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. 3497-6000/2020-OD/6 zo dňa 12. 08. 2020 **potvrdzuje** podľa § 177 ods. 12 zákona o verejnom obstarávaní.

O d ô v o d n e n i e

1. Dňa 21. 08. 2020 doručil kontrolovaný úradu odvolanie proti rozhodnutiu č. 3497-6000/2020-OD/6 zo dňa 12. 08. 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, čím vniesol do procesu verejného obstarávania prvky zmätočnosti, neprehľadnosti a nepredvídateľnosti 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 kontrolovaný ešte pred vyhlásením predmetného verejného obstarávania prenajal a zároveň odpredal spoločnosti F. A. A. C. Consulting, s. r. o. vybrané pozemky, a to výlučne za účelom výstavby dotknutých nájomných bytov, zvýhodnil danú spoločnosť ako uchádzača v predmetnom postupe zadávania zákazky, nakoľko tento 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.

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

Rozhodnutie úradu

2. Úrad v rozhodnutí poukázal na kontrolovaným stanovený opis predmetu zákazky, pričom uviedol, že kontrolovaný v súťažných podkladoch uviedol, 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 28 nájomných bytov, pričom zároveň v súťažných podkladoch stanovil požiadavku na maximálne dve nadzemné podlažia bytového domu/domov, ktoré môžu byť kombináciou dvojizbových a trojizbových bytov a zároveň priemernú podlahovú plochu bytov s balkónmi/loggiami a terasami stanovil od 56 do 60 m². Úrad poukázal na to, že kontrolovaný súčasne stanovil požiadavku na minimálne desať trojizbových bytov. Podľa úradu kontrolovaný v súťažných podkladoch taktiež uviedol, že dotknutý nájomný bytový dom má byť postavený na pozemkoch v katastrálnom území obce Veľká Ves nad Ipľom, vedených na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálny odbor, 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 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 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 neznamená, 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 svojvôli 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 mali vo svojich ponukách predkladať len vlastný návrh riešenia, ktorý by realizovali podľa svojich predstáv.
9. Úrad pre ilustráciu uviedol, že v prípade, ak napr. jeden z uchádzačov naprojektuje dvojizbové byty s obytnou plochou 56 m² a ďalší z uchádzačov naprojektuje dvojizbové byty s obytnou 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.
11. Úrad taktiež poukázal na skutočnosť, že v čase ešte pred vyhlásením predmetného verejného obstarávania bola medzi kontrolovaným ako prenajímateľom a úspešným uchádzačom F. A. A. C. Consulting, s. r. o. ako nájomcom uzavretá „Zmluva o nájme nehnuteľností uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, č. 40/1964 Zb. v platnom znení“ zo dňa 24. 01. 2018 (ďalej len „zmluva o nájme“), v zmysle ktorej kontrolovaný za účelom výstavby nájomných bytov dal do prenájmu úspešnému uchádzačovi F. A. A. C. Consulting, s. r. o. pozemky C-KN č. 524/3, 524/2, 525/3, 525/4 a E-KN č. 525/91, k. ú. Veľká Ves nad Ipľom,

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

vedené na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore, zapísané na liste vlastníctva č. 213 a následne po uzavretí zmlúv, ktoré boli výsledkom predmetného verejného obstarávania, bol uzavretý „Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľností uzavretý podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, č. 40/1964 Zb. v platnom znení“ zo dňa 31. 10. 2019, v zmysle ktorého kontrolovaný prenajal úspešnému uchádzačovi F. A. A. C. Consulting, s. r. o. pozemok E-KN č. 524/1, k. ú. Veľká Ves nad Ipľom, vedený na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore, zapísaný na liste vlastníctva č. 1995.

12. Úrad v tejto súvislosti taktiež poukázal na „Kúpnu zmluvu na prevod nehnuteľnosti uzavretú v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka“ zo dňa 28. 02. 2019 (ďalej len „kúpna zmluva“), ktorá bola uzavretá medzi kontrolovaným a úspešným uchádzačom F. A. A. C. Consulting, s. r. o. ešte pred vyhlásením predmetného verejného obstarávania a v zmysle ktorej úspešný uchádzač F. A. A. C. Consulting, s. r. o. nadobudol vlastnícke právo k pozemku C-KN č. 524/2 a č. 524/3, k. ú. Veľká Ves nad Ipľom, vedené na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore, zapísané na liste vlastníctva č. 213 a následne na liste vlastníctva č. 2533.
13. V súvislosti s predmetným verejným obstarávaním úrad uviedol, že okrem úspešného uchádzača F. A. A. C. Consulting, s. r. o. bola predložená aj ponuka iného/neúspešného uchádzača CONSTRUCT, s.r.o., Vajanského 801, 984 01 Lučenec (ďalej len „CONSTRUCT, s.r.o.“), pričom jej preskúmaním úrad zistil, že tento vo svojej ponuke neuviedol čísla parciel, na ktorých mal v úmysle realizovať požadovaný predmet zákazky, a teda tento uchádzač nemal v čase predloženia ponuky vedomosť o tom, na akých parcelách v prípade úspešnosti svojej ponuky bude realizovať požadovaný predmet zákazky, t. j. výstavbu nájomného bytového domu s 28 bytovými jednotkami vrátane technického vybavenia.
14. 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 uchádzačom o uskutočnenie stavby predložiť riadnu ponuku, čo dokazuje aj skutočnosť, že v danom verejnom obstarávaní boli síce predložené dve ponuky, avšak iba uchádzač F. A. A. C. Consulting, s. r. o. vo svojej ponuke uviedol čísla parciel, na ktorých bude realizovať požadovaný predmet obstarávanej zákazky.
15. Na základe vyššie uvedených skutočností úrad konštatoval, že kontrolovaný svojím postupom v predmetnom verejnom obstarávaní postupoval v rozpore s § 113 ods. 5 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

16. V úvode odvolania kontrolovaný namieta nedostatočné poučenie o podaní odvolania pre kontrolovaný subjekt. Kontrolovaný uvádza, že v rámci poučenia úrad neuviedol číslo bežného účtu a povinné zúčtovacie symboly pri poukazaní 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.

17. 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 vec nesprávne právne posúdil.

Ad a) nejednoznačný a neúplný opis predmetu zákazky

18. 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.
19. Kontrolovaný má za to, že predmet zákazky označil jednoznačne, keď uviedol, že má záujem o kúpu 28 nájomných bytov (bytových jednotiek) v obci Veľká Ves nad Ipľom vrátane technickej infraštruktúry, s predpokladanou hodnotu zákazky 1 750 000 eur bez DPH, a že byty sa majú nachádzať v bytovom dome, resp. domoch bežného štandardu a majú spĺňať podmienky na poskytnutie úveru zo ŠFRB a dotácie z MDV SR s potrebnou technickou vybavenosťou.
20. 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 dvomi nadzemnými podlažiami, s priemernou podlahovou plochou od 56 do 60 m², vypočítanej zo všetkých bytov vrátane balkónov, loggií a terás a takisto uviedol, že byty majú byť kombináciou jednoizbových, dvojizbových a trojizbových bytov. Trojizbový byt má podľa kontrolovaného pozostávať z chodby, obytnej haly s kuchynským kútom, spálne, detskej izby, kúpeľne a WC, pričom kuchynský kút má byť dispozične oddelený od obývacej izby. Dvojizbový byt má podľa kontrolovaného pozostávať z chodby, obytnej haly s kuchynským kútom, spálne, kúpeľne a WC, pričom kuchynský kút má byť dispozične oddelený od obývacej izby. Spoločné časti bytového domu kontrolovaný opísal tak, že ich majú tvoriť základy, chodby, obvodové múry, priečelie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, fasáda, strecha a klampiarske prvky. Kontrolovaný takisto požadoval spoločné zariadenia, konkrétne bleskozvod, vodovodnú, kanalizačnú, plynovú, elektrickú prípojku, objektový vodomer, hasiace prístroje, nástenné hydranty a spevnené parkovacie plochy.
21. Kontrolovaný tiež uviedol, že konštrukcia bytového domu má byť murovaná, na 1. nadzemnom podlaží sa bude nachádzať vstup do objektu, tiež byty, komory a schodisko. Na všetkých ďalších nadzemných podlažiach budú byty a skladovacie komory. Kontrolovaný ďalej v rámci technických požiadaviek uviedol, že budova, v ktorej budú nájomné byty, má spĺňať minimálne tepelnoizolačné vlastnosti stavebných konštrukcií, hodnota globálneho ukazovateľa primárnej energie budovy pre ultranízkoenergetickú úroveň výstavby do úrovne výstavby budovy 2.
22. 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.
23. 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 28 bytom s príslušenstvom, ktoré spĺňajú podmienky nájomného bývania zadané ŠFRB.

24. 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.
25. 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.
26. 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 28 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 28 bytových jednotiek alebo bytových jednotiek bude viac, či budú bytové jednotky jednoizbové, štvorizbové, či v bytovom dome budú napríklad apartmány a podobne.
27. 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 akejkolvek stavbe, či už existujúcej alebo v budúcnosti existujúcej.
28. 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 28 takých bytov, ktorých obstaranie je možné financovať z prostriedkov ŠFRB a MDV SR a tejto požiadavke prispôbil opis predmetu zákazky.
29. Kontrolovaný ďalej v odvolaní uvádza, že neobmedzil účasť v danej súťaži len na tých, ktorí majú skúsenosti s realizáciou bytov/stavieb, ktoré majú byť financované prostredníctvom úveru zo ŠFRB a MDV SR. Podľa kontrolovaného sa do súťaže mohol prihlásiť akýkoľvek uchádzač, napríklad aj s pedagogickým vzdelaním bez skúseností s akoukoľvek stavebnou činnosťou. Kontrolovaný má za to, že poukázaním na požiadavku financovania z prostriedkov ŠFRB a MDV SR však celkom správne nasmeroval všetkých uchádzačov k tomu, aby svoje ponuky vyhotovovali podľa kritérií daných v týchto právnych predpisoch, pretože sú vo viacerých technických požiadavkách špecifické a posudzujú viaceré stavebné prvky rozdielne.
30. 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 spotrebou energie a objekt bude patriť do úrovne výstavby budovy 2, pričom podľa kontrolovaného tieto skutočnosti vyplývajú aj z príslušných právnych predpisov.

31. Kontrolovaný uviedol, že skutočnosť, že uchádzači mohli predkladať ponuky na rôzne objekty z hľadiska ich výšky, konštrukčných a materiálových charakteristík, kvality vyhotovenia stavby a jej vybavenia, ktorá bola vytykána ako nedostatok, v skutočnosti nie je nedostatkom, ktorý spôsobuje neporovnateľnosť ponúk. Podľa názoru kontrolovaného žiadny z parametrov, ktorý úrad uviedol, nemá v zmysle ŠFRB a MDV SR vplyv na cenu objektu - takýmto parametrom v prípade bytov je iba podlahová plocha bytov, ktorá však bola kontrolovaným zadaná. Ponuky tak podľa kontrolovaného boli porovnateľné, a to aj bez ohľadu na výslednú výšku stavby, či jej materiálové zloženie.
32. Odkazom na konkrétne právne predpisy je podľa kontrolovaného jednoznačne daný aj základ pre ďalšie technické a ekonomické parametre zákazky. Podľa kontrolovaného príslušné 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 1 m² podlahovej plochy bytu.
33. 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 podľa kontrolovaného 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.
34. Podľa kontrolovaného je tak nepochybné, že cez podlahovú plochu nájomného bytu a cenu za 1 m² dospeje každý uchádzač k celkovej cene jeho navrhovaného riešenia. Kontrolovaný uvádza, že na určenie ceny stavby či bytov v zmysle príslušných predpisov nemá žiaden vplyv urbanistické, architektonické, výtvarné, priestorové, dispozično-prevádzkové, konštrukčné a materiálové riešenie stavby, ale iba podlahová plocha a cena za 1 m². Kontrolovaný má za to, že cez celkovú cenu za predmet zákazky a lehotu dodania sú všetky prípadné ponuky uchádzačov jednoznačne porovnateľné.
35. Kontrolovaný ďalej v odvolaní uvádza, že je na škodu veci, že úrad nikde v rozhodnutí nevysvetľuje, čo je obsahom pojmu projektový zámer, pričom v rozhodnutí úrad uviedol, že verejný obstarávateľ môže poskytnúť záujemcom projektovú dokumentáciu, potrebnú na vydanie stavebného povolenia, výkaz výmer s určením množstiev jednotlivých položiek, prípadne aj iné podklady ako projektový zámer. Kontrolovaný uvádza, že podľa verejne dostupných informácií je projektový zámer napríklad aj dokument, ktorý obsahuje názov projektu, stručný opis predmetu projektu, predpokladanú investičnú hodnotu projektu, kritériá pre výber, pričom kontrolovaný uvádza, že všetky tieto údaje v súťažných podkladoch uviedol.
36. Kontrolovaný ďalej uvádza, že požiadavka úradu, aby verejný obstarávateľ pri zákazke na stavebnú činnosť predložil uchádzačom projektovú dokumentáciu v rozsahu potrebnom pre vydanie stavebného povolenia, je s ohľadom na možnosti obcí nereálna.
37. Kontrolovaný taktiež v súvislosti s uvedeným poukázal na skutočnosť, že úrad dlhodobo presadzuje ako správny postup pri obstarávaní nehnuteľností ním opísaný postup, ktorý spočíva v zabezpečení pozemku pre výstavbu a kompletnej projektovej dokumentácie verejným obstarávateľom, s následným súťažením zhotoviteľa diela (stavby). To však podľa názoru kontrolovaného nie je jediná možnosť, akou je obec v zmysle platných právnych predpisov schopná obstaráť nájomné byty, čo obce dlhodobo namietajú.

38. Kontrolovaný poukázal na to, že predpisy týkajúce sa obstarávania nájomných bytov pripúšťajú aj možnosť, kedy zabezpečenie pozemkov, zhotovenie projektovej dokumentácie, ako aj samotná výstavba bude prenesená na uchádzačov.
39. Kontrolovaný v tejto súvislosti poukázal aj na vyjadrenie úradu zo dňa 31. 07. 2020 č. 16063-6000/2020, ktoré mu bolo sprostredkované predstaviteľom inej obce, v ktorom sa uvádza, cit.: „Úrad sa o otázke výstavby nájomných bytov dlhodobo snaží komunikovať s ostatnými orgánmi verejnej správy, aj s cieľom zmeny legislatívy v tejto oblasti (pozn. v oblasti nájomného bývania). Úrad verí, že aktuálna celospoločenská diskusia, s aktívnou účasťou celého radu orgánov verejnej správy, prispeje k úprave legislatívy v tejto oblasti a v krátkej dobe bude daná na tento celospoločenský problém legislatívna odpoveď, ktorá vyrieši súčasné praktické problémy s výstavbou nájomných bytov.“, na základe čoho uvádza, že ho prekvapuje, že úrad napriek svojmu vyjadreniu vydal rozhodnutie zo dňa 12. 08. 2020, v ktorom zotrváva na svojom striktno formalistickom postoji, v zmysle ktorého ak verejný obstarávateľ nepostupoval úradom preferovaným spôsobom obstarávania, označuje úkony obstarávateľa za snahu zhojiť nezákonnosť svojho predchádzajúceho konania.
40. S ohľadom na vyššie uvedené kontrolovaný uvádza, že stav veci, ako ho úrad zistil, nie je úplný a závery, ku ktorým úrad dospel, preto nie sú správne. Kontrolovaný má za to, že pre nadobudnutie 28 nájomných bytov zadal dostatočné súťažné podklady, ktoré boli tiež zrozumiteľné a jednoznačné, a že z jeho strany nedošlo k vytýkanému porušeniu zákona o verejnom obstarávaní.

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

41. Kontrolovaný v súvislosti s druhým zistením úradu uvádza, že popiera tvrdenia úradu, že konal tak, aby zhojil vlastný nezákonný postup a vopred zvýhodnil jedného uchádzača. Kontrolovaný tvrdí, že nemal opísaný úmysel.
42. Kontrolovaný uvádza, že úspešný uchádzač nebol žiadnym spôsobom viazaný pokynmi kontrolovaného a nebol ani viazaný postaviť výlučne iba bytový dom s presne 28 nájomnými bytmi. Podľa kontrolovaného sa úspešný uchádzač mohol slobodne rozhodnúť, aký počet bytov postaví a v akej skladbe sa budú v bytovom dome nachádzať, prípadne či časť bytov ponúkne na komerčný predaj.
43. Podľa kontrolovaného sa súťaže mohol zúčastniť akýkoľvek uchádzač, aj taký, ktorý vlastní pozemky v danej lokalite alebo by uzatvoril kúpnu či nájomnú zmluvu s vlastníkom pozemkovej nehnuteľnosti.
44. Kontrolovaný v tejto súvislosti v odvolaní uvádza, že v minulosti postupoval pri obstarávaní nájomných bytov spôsobom, ktorý presadzuje úrad ako jediný správny, t. j. zabezpečil pozemok, kompletnú projektovú dokumentáciu, výkaz výmer, stavebné povolenie, vyhlásil súťaž na výber zhotoviteľa diela, pričom v celom procese vynaložil nemalé finančné prostriedky, pričom výsledkom verejného obstarávania bola nulová účasť uchádzačov v súťaži, celkovým dopadom bola nemalá finančná strata a obviňovanie starostu obce z nehospodárneho nakladania s finančnými prostriedkami obce.
45. 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 (28 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.

46. 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

47. 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 trhoviska 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 1 750 000 eur bez DPH ide o podlimitnú zákazku na uskutočnenie stavebných prác. Daná zákazka nie je financovaná z fondov Európskej únie. Kontrolovaný predmetnú zákazku nerozdelil na časti. V lehote na predkladanie ponúk, t. j. do 07. 10. 2019 do 09:00 hod. predložili ponuku dvaja uchádzači. Otváranie ponúk sa uskutočnilo dňa 07. 10. 2019 o 10:00 hod. Na základe stanoveného kritéria na vyhodnotenie ponúk „najlepší pomer ceny a kvality“ (kritérium 1: cena 80 %, kritérium 2: lehota výstavby 20 %), kontrolovaný vyhodnotil ako úspešného uchádzača spoločnosť 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.“ alebo „úspešný uchádzač“) s ponukovou cenou vo výške 1 942 320 eur s DPH a lehotou výstavby do 400 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy. Výsledkom predmetnej zákazky bolo uzavretie **„Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytovému domu s nájomnými bytmi a k technickej vybavenosti č. BD-VVnI 16 bj/2019“** zo dňa 28. 10. 2019 (ďalej len „Zmluva o budúcej zmluve č. BD-VVnI 16 bj/2019“) medzi kontrolovaným a úspešným uchádzačom s celkovou cenou za predmet zmluvy vo výške 921 050 eur bez DPH, t. j. 1 105 260,00 eur s DPH a taktiež uzavretie **„Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytovému domu s nájomnými bytmi a k technickej vybavenosti č. BD-VVnI 12 bj/2019“** zo dňa 28. 10. 2019 (ďalej len „Zmluva o budúcej zmluve č. BD-VVnI 12 bj/2019“) medzi kontrolovaným a úspešným uchádzačom s celkovou cenou za predmet zmluvy vo výške 697 550 eur bez DPH, t. j. 837 060 eur s DPH. Predmetné zmluvy boli zverejnené na webovom sídle kontrolovaného www.velkavesnadiplom.sk dňa 29. 10. 2019 a účinnosť nadobudli dňa 30. 10. 2019. Informácia o výsledku verejného obstarávania bola zverejnená vo Vestníku verejného obstarávania č. 10/2020 zo dňa 16. 01. 2020 pod zn. 1918 – IPP.
48. Kontrolovaný s úspešným uchádzačom uzavrel **„Dodatok č. 1 k Zmluve o budúcej zmluve č. BD-VVnI 16 bj/2019“** zo dňa 18. 02. 2020 (ďalej len „Dodatok č. 1“), ktorého predmetom bola zmena, cit.: „V zmysle tohto Dodatku č. 1 mení sa I. časť - ZoBZ, článok 6. Budúca kúpna cena a II. Časť – Podstatné náležitosti Budúcej zmluvy, článok 4 Kúpna cena a platobné podmienky, ktoré po zmene znejú nasledovne: I. časť – ZoBZ; 6. Budúca kúpna cena; 1.1. Zmluvné strany sa dohodli na budúcej kúpnej cene za budúci predmet kúpy vo výške: 938.105,00 EUR bez DPH, slovom: deväťstotridsaťosemtisícstopäť, 1.125.726,00 EUR s DPH (...).“ Predmetný Dodatok č. 1 bol zverejnený na webovom sídle kontrolovaného www.velkavesnadiplom.sk dňa 19. 02. 2020 a účinnosť nadobudol dňa 20. 02. 2020.
49. Následne kontrolovaný uzavrel s úspešným uchádzačom **„Dodatok č. 2 k Zmluve o budúcej zmluve č. BD-VVnI 16 bj/2019“** zo dňa 22. 04. 2020 (ďalej len „Dodatok č. 2“), ktorého predmetom bola zmena I. časti danej zmluvy, článku 8. Ďalej, bodu 8.1. Predmetný Dodatok č. 2 bol zverejnený na webovom sídle kontrolovaného www.velkavesnadiplom.sk dňa 22. 04. 2020 a nadobudol účinnosť dňa 23. 04. 2020.

50. V časti II.1.4) **Stručný opis Výzvy na predkladanie ponúk** je uvedené, cit.: „Predmetom zákazky je „Obstaranie 28 nájomných bytov v obci Veľká Ves nad Ipľom“ vrátane technickej infraštruktúry. Záujmom verejného obstarávateľa je odkúpenie bytového domu/domov s dvadsiatimi ôsmimi bytovými jednotkami bežného štandardu spĺňajúci podmienky na poskytnutie úveru z ŠFRB a dotácie z MDV SR s potrebnou technickou vybavenosťou. Celkovo je v bytovom dome/domoch plánovaných 28 bytov na max. dvoch nadzemných podlažiach, ktoré môžu byť kombináciou dvojizbových a trojizbových. Priemerná podlahová plocha bytov s balkónmi/loggiami a terasami je od 56 do 60 m². Požadovaných je min. desať trojizbových bytov. Na likvidáciu splaškových vôd domu/domov sa požaduje ČOV. Konštrukcia objektu je murovaná. Na 1. NP sa bude nachádzať vstup do objektu, byty, skladovacie komory a schodisko. Projektové energetické hodnotenie - Budova, ktorá spĺňa kritérium min. tepelnoizolačných vlastností stavebných konštrukcií, energetické kritérium a hodnotu globálneho ukazovateľa primárnej energie budovy pre ultranízkoenergetickú úroveň výstavby patrí do úrovne výstavby budovy 2. Podrobnejšie v súťažných podkladoch.“

51. V časti „**A.3 KRITÉRIÁ NA VYHODNOTENIE PONÚK A PRAVIDLÁ ICH UPLATNENIA**“ súťažných podkladov je uvedené, cit.:

„Podľa kritérií sa hodnotí:

Kritérium: 1.1. Hodnotí sa celková výška ponukovej ceny uchádzača s DPH za dom/y s 28 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.“

52. V časti súťažných podkladov „**B.1 Opis predmetu zákazky**“ kontrolovaný uviedol, cit.:

„1.1. Predmetom zákazky je „Obstaranie 28 nájomných bytov v obci Veľká Ves nad Ipľom“ vrátane technickej infraštruktúry.

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

1.1.2. Základné údaje.

Podlažnosť: max. 2 nadzemné podlažia.

Priemerná podlahová plocha bytov s balkónmi/loggiami a terasami od 56 do 60 m².

Počet bytov: 28.

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. Protipožiarna bezpečnosť stavby

1.4. Zdravotechnika

1.5. Vykurovanie

1.6. Elektroinštalácie

SO 03 Komunikácia, parkoviská a spevnené plochy

SO 04 ČOV

SO 05 Dažďová a kanalizačná prípojka

SO 06 Vodovodná prípojka

SO 07 Plynová prípojka

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

SO 08 Elektrická NN prípojka

1.1.4. Predpokladané členenie bytov.

Celkovo je v bytovom dome/domoch plánovaných 28 bytov na max. dvoch nadzemných podlažiach, ktoré môžu byť kombináciou dvojizbových a trojizbových. Priemerná podlahová plocha bytov s balkónmi/loggiami a terasami je od 56 do 60 m². Požadovaných je min. desať trojizbových bytov.

1.1.5. Predpokladané architektonické riešenie.

Objekt bude mať max. dve nadzemné podlažia. Na likvidáciu splaškových vôd domu/domov sa požaduje ČOV.

1.1.6. Predpokladané dispozičné riešenie.

Konštrukcia objektu je murovaná. Na INP sa bude nachádzať vstup do objektu, byty, skladovacie komory a schodisko. Na každom poschodí budú byty a skladovacie komory.

1.1.7 Projektové energetické hodnotenie.

Budova, ktorá spĺňa kritérium minimálnych tepelnoizolačných vlastností stavebných konštrukcií, energetické kritérium a hodnotu globálneho ukazovateľa primárnej energie budovy pre ultranízkoenergetickú úroveň výstavby patrí do úrovne výstavby budovy 2.

Predpokladaná hodnota zákazky: 1 750 000,00,- Euro bez DPH.

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

53. V časti „B.3 OBCHODNÉ PODMIENKY DODANIA PREDMETU ZÁKAZKY“

je uvedené, cit.: „1.2.2. 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 (ak sú predmetom predaja), pozemkov s technickou vybavenosťou (ak sú predmetom predaja), 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 Veľká Ves nad Ipľom. 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.“

54. Podľa článku IV. bodu 4.1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá je súčasťou súťažných podkladov, cit.: „Zmluvné strany sa dohodli, že konečná kúpna cena za budúci predmet kúpy bude:

XXXXXXXXX.-€ vrátane DPH

(slovom Euro)

z čoho XXXXXX.-€ vrátane DPH (slovom Euro) bude za Bytový dom XX b. j. bežného štandardu vrátane nebytových priestorov a spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a zariadenia bytového domu a XXXXXX.-€ vrátane DPH (slovom Euro) bude za technickú vybavenosť.“

55. Podľa článku II. bodu 2.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá je prílohou súťažných podkladov, cit.: „Budúci predávajúci zhotoví „BD – Názov stavby“ v bežnom štandarde a technickej vybavenosti, v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou XY a schválenou v stavebnom konaní. BD sa postaví na pozemkoch C-KN č. YYY/Y k. ú. Veľká Ves

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

na LV č. XX.“

56. **Podľa článku III. bodu 3.1. Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve**, ktorá je súčasťou súťažných podkladov, cit.: „Zmluvné strany sa vzájomne zaväzujú, že za podmienok dohodnutých v tejto zmluve uzavrujú v súlade § 588 a nasl. zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov písomnú „Kúpnu zmluvu“ alebo súbor viacerých kúpnych zmlúv, ktorých predmetom bude odplatný prevod výlučného vlastníckeho práva budúceho predávajúceho k Predmetu kúpy, ktorý je špecifikovaný v tomto článku tejto zmluvy, a to nájomné byty a technickú vybavenosť postavené na pozemkoch C-KN č. YYY/Y k. ú. Veľká Ves nad Ipľom, vedené na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore, zapísané na LV č. XX.“

57. Kontrolovaný v čase pred vyhlásením predmetného verejného obstarávania vyhlásil dňa 05. 12. 2017 **verejnú obchodnú súťaž**, cit.: „(...) **na uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom nehnuteľného majetku obce Veľká Ves nad Ipľom**, a to:

- pozemok C-KN p. č. 524/3 o výmere 1487 m²
- pozemok C-KN p. č. 524/2 o výmere 524 m²
- pozemok C-KN p. č. 525/3 o výmere 751 m²
- pozemok C-KN p. č. 525/4 o výmere 802 m²
- pozemok E-KN p. č. 525/91 o výmere 1032 m²

*v k. ú. Veľká Ves nad Ipľom zapísaných na LV č. 213 vo vlastníctve obce Veľká Ves nad Ipľom za účelom výstavby nájomného bytového domu s kompletnou technickou vybavenosťou (prípojka verejného vodovodu, žumpy a prípojok na žumpy, prípojka na elektrickú energiu, prípojka na zemný plyn, telekomunikácie, parkovisko, prístupová komunikácia). **Bytový dom bude obsahovať 16 b. j. - umiestnenie bytového domu je zakreslené v zobrazenej situácii na podklade z katastrálnej mapy.**“*

58. Dňa 24. 01. 2018 kontrolovaný uzatvoril so spoločnosťou F. A. A. C. Consulting, s. r. o. **zmluvu o nájme, ktorej predmetom bol prenájom vyššie uvedených pozemkov**. V článku III. bode 1 zmluvy o nájme je uvedené, cit.: „Predmetom nájmu je nehnuteľnosť označená v bode II. 1) tejto Zmluvy. **Na pozemkoch, ktoré sú predmetom nájmu, je schválená výstavba nájomných bytov.**“

59. **Dňa 28. 02. 2019** uzatvoril kontrolovaný ako predávajúci **so spoločnosťou F. A. A. C. Consulting, s. r. o.** ako kupujúcim **kúpnu zmluvu** na dva pozemky, ktoré boli predmetom zmluvy o nájme, konkrétne pozemok C-KN p. č. 524/2 o výmere 524 m² a pozemok C-KN p. č. 525/3 o výmere 751 m².

60. **Z časti III. predmetnej kúpnej zmluvy** vyplýva, cit.: „Predávajúci predáva a kupujúci kupuje nehnuteľnosti uvedené v čl. II. tejto kúpnej zmluvy so všetkým zákonným príslušenstvom, so všetkými právami a povinnosťami s nimi spojenými za celkovú cenu 4 380 eur, slovom štyritisícristoosemdesiat eur v celosti, t. j. v 1/1-ine v zmysle § 9a, ods. 8, písmeno e) zákona č. 138/1991 Zb. v platnom znení – prípad hodný osobitného zreteľa.

*Odôvodnenie: **V obci sa realizuje výstavba nájomných bytov, ktorých zhotoviteľom je kupujúci.** Nájomné byty budú postavené na vyššie uvedených parcelách, ktorých vlastnícke právo má svedčiť v prospech kupujúceho. Predaj pozemkov bol odsúhlasený 3/5-inovou väčšinou prítomných poslancov uznesením číslo 20/2019 zo dňa 25. 02. 2019. Kúpna cena bude kupujúcim uhradená predávajúcemu bezhotovostným prevodom na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 30 dní od podpisu tejto zmluvy.“*

61. **Podlimitná zákazka na uskutočnenie stavebných prác na predmet „Obstaranie 28 nájomných bytov v obci Veľká Ves nad Ipľom“ bola vyhlásená zverejnením výzvy na predkladanie ponúk vo Vestníku verejného obstarávania č. 184/2019 dňa 12. 09. 2019 pod značkou 24144-WYP.**
62. Dňa 28. 10. 2019 **uzatvoril kontrolovaný so spoločnosťou F. A. A. C. Consulting s. r. o. ako úspešným uchádzačom Zmluvu o budúcej zmluve** o prevode vlastníckeho práva k bytovému domu s nájomnými bytmi a k technickej vybavenosti č. **BD-VV nI 12 bj/2019** a **Zmluvu o budúcej zmluve** o prevode vlastníckeho práva k bytovému domu s nájomnými bytmi a k technickej vybavenosti č. **BD-VV nI 16 bj/2019**.
63. Dňa 31. 10. 2019 uzatvoril kontrolovaný so spoločnosťou F. A. A. C. Consulting, s. r. o. **Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nehnuteľnosti**, v zmysle ktorého kontrolovaný **prenajal** tejto spoločnosti **d ďalší pozemok**, a to pozemok E-KN p. č. 524/1 o výmere 1633 m², vedený na liste vlastníctva č. 1995 pre k. ú. Veľká Ves nad Ipľom.

Právny rámec

64. 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.
65. 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.
66. Podľa § 10 ods. 2 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. Verejní obstarávatelia a obstarávatelia sú povinní prijať potrebné opatrenia na zabezpečenie primeraného a včasného plnenia svojich úloh, ktoré vyplývajú z osobitných predpisov a ktoré sú zároveň v súlade s pravidlami verejného obstarávania.
67. 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, 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.

68. 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.
69. 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.
70. 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

71. 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 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.
72. 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

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

a tieto vady odôvodňujú zmenu prvostupňového rozhodnutia, preskúmala odvolaním napadnuté rozhodnutie úradu v rozsahu podaného odvolania, pričom uvádza nasledovné:

73. 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.“*
74. 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.
75. 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.
76. 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

77. 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 časť súťažných podkladov „B.1 Opis predmetu zákazky“ a následne súvisiace časti súťažných podkladov, najmä Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorá je súčasťou súťažných podkladov.
78. V nadväznosti na uvedené rada dáva do pozornosti skutočnosť, že opis predmetu zákazky je **v úplnom znení** citovaný v bode 52 tohto rozhodnutia.
79. Rada ďalej poukazuje na bod 1.1.1. časti B.1 súťažných podkladov, cit.: *„Záujmom verejného obstarávateľa je odkúpenie bytového domu/domov s dvadsiatimi ôsmimi bytovými*

jednotkami bežného štandardu spĺňajúci podmienky na poskytnutie úveru z ŠFRB a dotácie z MDV SR s potrebnou technickou vybavenosťou. “

80. Rada v tejto súvislosti poukazuje aj na ďalšie body z časti B.1 súťažných podkladov, cit:

„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. Protipožiarna bezpečnosť stavby

1.4. Zdravotechnika

1.5. Vykurovanie

1.6. Elektroinštalácie

SO 03 Komunikácia, parkoviská a spevnené plochy

SO 04 ČOV

SO 05 Dažďová a kanalizačná prípojka

SO 06 Vodovodná prípojka

SO 07 Plynová prípojka

SO 08 Elektrická NN prípojka

1.1.4. Predpokladané členenie bytov.

*Celkovo je v bytovom dome / domoch plánovaných 28 bytov **na max. dvoch** nadzemných podlažiach, ktoré **môžu byť** kombináciou dvojizbových a trojizbových. **Priemerná podlahová plocha** bytov s balkónmi/loggiami a terasami je **od 56 do 60 m²**. Požadovaných je **min. desať** trojizbových bytov.*

1.1.5. Predpokladané architektonické riešenie.

Objekt bude mať max. dve nadzemné podlažia. Na likvidáciu splaškových vôd domu/domov sa požaduje ČOV.

1.1.6. Predpokladané dispozičné riešenie.

Konštrukcia objektu je murovaná. Na INP sa bude nachádzať vstup do objektu, byty, skladovacie komory a schodisko. Na každom poschodí budú byty a skladovacie komory. “

81. Po preskúmaní súťažných podkladov k predmetnému verejnému obstarávaniu rada konštatuje, že kontrolovaný uchádzačom neposkytol žiadnu konkrétnu výkresovú dokumentáciu, výkaz výmer, projektovú dokumentáciu, či iný podklad, ale iba rámcový opis predmetu zákazky citovaný v bode 52 tohto rozhodnutia.

82. **V článku III. bode 3.1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve**, ktorá je súčasťou súťažných podkladov kontrolovaný okrem iného uviedol, cit.: „

3-izbový byt pozostávajúci z chodby, obytnej haly s kuchynským kútom, spálňou, detskou izbou, kúpeľňou a WC. Kuchynský kút je dispozične oddelený od obývacej izby.

2-izbový byt pozostávajúci z chodby, obytnej haly s kuchynským kútom, spálňou, kúpeľňou a WC. Kuchynský kút je dispozične oddelený od obývacej izby.

Spoločné časti bytového domu, prislúchajúce k odpredávaným bytom tvoria: základy, chodby, obvodové múry, priečelie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, fasáda, strecha a klampiarske prvky.

Spoločné zariadenia a prislúšenstvo bytového domu, prislúchajúce k odpredávaným bytom tvoria: bleskozvod, vodovodná, kanalizačná, plynová, elektrická prípojka, objektový vodomer, hasiace prístroje, nástenné hydranty a spevnené parkovacie plochy. “

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

83. Z vyššie uvedeného je zrejmé, že pokiaľ ide o dispozičné riešenie bytov, kontrolovaný v článku III. bode 3.1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá je súčasťou súťažných podkladov, uviedol iba požiadavky na miestnosti, ktoré sa majú v bytoch nachádzať s požiadavkou na také dispozičné umiestnenie, aby bol kuchynský kút dispozične oddelený od obývacej izby. **Rada považuje uvedenú požiadavku za nejasnú a zmätočnú**, keďže v rámci predmetnej požiadavky kontrolovaný v enumerácii izieb neuvádza aj obývaciu izbu, ale iba chodbu, obytnú halu s kuchynským kútom, spálňu, kúpeľňu a WC a v prípade 3-izbového bytu aj detskú izbu, pričom zároveň ďalej požaduje, aby kuchynský kút bol od obývacej izby (ktorú do bytu nezahrnul) oddelený. V prípade, ak kontrolovaný stotožňuje pojmy obývacia izba a obytná hala, nie je potom zrejmé umiestnenie kuchynského kúta, ktorý podľa kontrolovaného má byť dispozične spojený s obytnou halou („obytná hala s kuchynským kútom“) a zároveň dispozične oddelený od obývacej izby.
84. Podľa rady ďalej nemožno opomenúť ani skutočnosť, že v odvolaní dokonca kontrolovaný uvádza, cit.: *„Ako už bolo uvedené, konkrétne architektonické, urbanistické, dispozično-prevádzkové a ďalšie riešenie stavby - bytového domu nebolo zadané, pretože predmetom zákazky je 28 bytov. Z tejto skutočnosti potom bola stanovená požiadavka, aby v bytovom dome/domoch nachádzalo sa minimálne 28 bytov. Z tohto pohľadu nie je určujúce, či v bytovom dome/domoch bude v konečnom dôsledku bytových jednotiek viac, či budú bytové jednotky aj jednoizbové, štvorizbové, či v bytovom dome budú napríklad aj apartmány a podobne.“*, pričom však požiadavky na jednoizbový či štvorizbový byt alebo apartmán neboli súčasťou opisu predmetu zákazky, čo v kontexte požiadavky uvedenej v opise predmetu zákazky, cit.: *„Celkovo je v bytovom dome/domoch plánovaných 28 bytov na max. dvoch nadzemných podlažiach, ktoré môžu byť kombináciou dvojizbových a trojizbových.“*, vnáša ešte väčšiu pochybnosť o jednoznačnosti a úplnosti opisu predmetu zákazky zo strany kontrolovaného.
85. Rada v tejto súvislosti poukazuje na § 42 zákona o verejnom obstarávaní, podľa ktorého verejný obstarávateľ vymedzí predmet zákazky tak, aby spĺňal 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.
86. Zo spôsobu vypracovania opisu predmetu zákazky, 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.
87. Rada v tejto súvislosti poukazuje na to, že v zmysle § 42 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní 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 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.

88. 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, koľko izbové budú byty, či budú mať balkón, lodžiu alebo terasu, aké rozmery budú mať jednotlivé izby, ako aj to, aké bude konkrétne 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.
89. Opis predmetu zákazky tiež **neobsahuje technické podmienky určené na základe všeobecne záväzných právnych predpisov alebo technických noriem**. Kontrolovaný síce v rámci opisu predmetu zákazky stanovil požiadavku, cit.: „*Uchádzač musí pri plnení tejto zákazky postupovať v súlade s platnými právnymi predpismi SR a EÚ (najmä so Stavebným zákonom a pod.) a platnými technickými normami.*“, a zároveň v článku IV. bode 4.1.1. Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá je súčasťou súťažných podkladov, uviedol, že záväzok zmluvných strán uzatvoriť kúpnu zmluvu je viazaný na poskytnutie dotácie budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a na poskytnutie podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania budúcemu kupujúcemu podľa zákona č. 150/2013 Z. z., 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 o zákonný rámec, v ktorom sa môže uchádzač pohybovať pri koncipovaní svojej ponuky, avšak nemožno hovoriť o opise predmetu zákazky ako takom.**
90. **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.
91. 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.**
92. 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 jednopodlažný bytový dom, ako uchádzač, ktorý by v ponuke ocenil dvojpodlažný bytový dom s výťahom, tiež uchádzač, ktorý by v ponuke ocenil 18 dvojizbových a 10 trojizbových nájomných bytov, rovnako ako uchádzač, ktorý by v ponuke ocenil 28 trojizbových nájomných bytov, pokiaľ by títo uchádzači splnili podmienky minimálnej a maximálnej priemernej podlahovej plochy. Podľa vyjadrení kontrolovaného v odvolaní (body 20 a 26 tohto rozhodnutia) by kontrolovaný dokonca akceptoval aj jednoizbové a štvorizbové

byty, čo je v kontexte časti B.1 Opisu predmetu zákazky súťažných podkladov, kde kontrolovaný uviedol, cit.: „Celkovo je v bytovom dome/domoch plánovaných 28 bytov na max. dvoch nadzemných podlažiach, ktoré **môžu byť kombináciou dvojizbových a trojizbových**. Priemerná podlahová plocha bytov s balkónmi/loggiami a terasami je **od 56 do 60 m²**. Požadovaných je **min. desať trojizbových bytov**.“, ako rada uviedla už vyššie, zmätočné a podporujúce záver úradu o tom, že kontrolovaný neopísal predmet zákazky jednoznačne, úplne a s konkrétnymi technickými požiadavkami.

93. 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**. Z uvedeného je zrejmé, že kontrolovaným stanovený opis predmetu zákazky umožňoval predkladať rôzne ponuky. Kontrolovaným nejasne zadefinované rozsahy plnenia okrem nedostatočného opisu predmetu zákazky tak zaiste mohli spôsobiť aj vzájomnú neporovnateľnosť ponúk, čomu sa rada bude venovať v ďalších bodoch tohto rozhodnutia porovnaním predložených ponúk.
94. Rada v tejto súvislosti poukazuje aj na obdobné rozhodnutie rady č. [12223-9000/2020](#) zo dňa 24. 09. 2020 a tiež uvádza, že vyššie uvedené závery zhodne formulovala aj v podobnom 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.).

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.

95. Rada má vzhľadom na vyššie uvedené za to, že rovnako ani postup kontrolovaného v predmetnom verejnom obstarávaní nie je možné akceptovať z dôvodu, že takýto, iba rámcový opis predmetu zákazky, spôsobuje, že potenciálnym uchádzačom síce nebolo priamo znemožnené vypracovať ponuku, avšak kontrolovaný sa vystavil situácii spočívajúcej v predložení navzájom neporovnateľných ponúk.
96. Rada v tejto súvislosti poukazuje na **bod 16 súťažných podkladov „Obsah ponuky“**, cit.:
- „16.1 Ponuka predložená uchádzačom musí byť spracovaná spôsobom v zmysle bodu 21 a musí obsahovať:
- 16.1.1. doklady a dokumenty podľa bodu 17 a podľa časti A.2 Podmienky účasti uchádzačov,
- 16.1.2. **jedno vyhotovenie návrhu zmluvy podľa bodu 5.1.1**, v ktorej zohľadní časti B.3 Obchodné podmienky dodania predmetu zákazky, B.1 Opis predmetu zákazky a B.2 Spôsob určenia ceny, spolu s prílohami,
- 16.1.3. v prípade, ak ponuku predkladá skupina dodávateľov, bude súčasťou ponuky aj samostatný list podľa bodu 7.2. tejto časti týchto podkladov,
- 16.1.4. v prípade, ak uchádzač plánuje plnenie predmetu zákazky subdodávkami, bude súčasťou ponuky list, v ktorom uvedie podiel zákazky, ktorý má v úmysle zadať subdodávateľom, navrhovaných subdodávateľov a predmety subdodávok,
- 16.1.5. samostatné tlačivo - návrh na plnenie kritérií na vyhodnotenie ponúk, v ktorom budú uvedené ponukové ceny (v členení bez DPH, DPH a spolu s DPH) a lehota výstavby v dňoch od nadobudnutia účinnosti zmluvy. Ak uchádzač nie je platcom DPH, uvedie navrhovanú zmluvnú cenu celkom. Na skutočnosť, že nie je platcom DPH v tlačive upozorní.“
97. Podľa časti A.1 bodu 5.1.1. súťažných podkladov, cit.: „Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, súčasťou ktorej musí byť aj presné znenie riadnej kúpnej zmluvy.“
98. Podľa časti A.2 Podmienky účasti uchádzačov, cit:

„1. Podmienky účasti uchádzačov vo verejnom obstarávaní týkajúce sa osobného postavenia podľa § 32 a § 112 zákona o verejnom obstarávaní.

1.1. V zmysle § 112 ods. 4 písm. a) a § 32 ods. 1 písm. e) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len

„zákon“) verejný obstarávateľ na preukázanie splnenia podmienok účasti týkajúcich sa osobného postavenia vyžaduje predložiť Doklad o oprávnení dodávať tovar, uskutočňovať stavebné práce alebo poskytovať službu, ktorý zodpovedá predmetu zákazky, ktorým uchádzač preukáže, že je oprávnený dodávať tovar, uskutočňovať stavebné práce alebo poskytovať službu.

1.2. V zmysle § 112 ods. 4 písm. a) a § 32 ods. 1 písm. f) zákona verejný obstarávateľ na preukázanie splnenia podmienok účasti týkajúcich sa osobného postavenia vyžaduje predložiť Čestné vyhlásenie, ktorým uchádzač preukáže, že nemá uložený zákaz účasti vo verejnom obstarávaní potvrdený konečným rozhodnutím v Slovenskej republike alebo v štáte sídla, miesta podnikania alebo obvyklého pobytu.

2 Podmienky účasti uchádzačov vo verejnom obstarávaní, týkajúce sa finančného a ekonomického postavenia podľa § 33 a § 112 zákona o verejnom obstarávaní.

2.1. Nevyžaduje sa.

3. Podmienky účasti uchádzačov vo verejnom obstarávaní, týkajúce sa technickej alebo odbornej spôsobilosti podľa § 34 a § 112 zákona o verejnom obstarávaní.

3.1. Nevyžaduje sa.“

99. Z uvedeného vyplýva, že kontrolovaný od uchádzačov v predmetnom verejnom obstarávaní **požadoval iba nasledovné doklady:**
- i. doklad o oprávnení dodávať tovar, uskutočňovať stavebné práce alebo poskytovať službu, ktorý zodpovedá predmetu zákazky podľa § 32 ods. 1 písm. e) zákona o verejnom obstarávaní,
 - ii. čestné vyhlásenie, ktorým uchádzač preukáže, že nemá uložený zákaz účasti vo verejnom obstarávaní podľa § 32 ods. 1 písm. f) zákona o verejnom obstarávaní,
 - iii. vyhotovený návrh zmluvy,
 - iv. v prípade, ak ponuku predkladá skupina dodávateľov, bude súčasťou ponuky aj list podľa bodu 7.2 súťažných podkladov,
 - v. v prípade, ak uchádzač plánuje plnenie predmetu zákazky subdodávkami, bude súčasťou ponuky list, v ktorom uvedie podiel zákazky a
 - vi. návrh na plnenie kritérií.
100. Rada v tejto súvislosti preskúmala obsah ponúk predložených do predmetnej súťaže, pričom zistila, že ponuky oboch uchádzačov v zmysle vyššie uvedených požiadaviek kontrolovaného uvedených v súťažných podkladoch **obsahovali iba nasledovné doklady:**
- i. čestné vyhlásenie, že uchádzačovi nebol uložený zákaz účasti vo verejnom obstarávaní;
 - ii. výpis z obchodného registra, resp. čestné vyhlásenie o splnení podmienok účasti;
 - iii. návrh na plnenie kritérií (cena a lehota výstavby);
 - iv. Zmluva o budúcej zmluve spolu s návrhom kúpnej zmluvy.
101. **Rada má za to, že z takto predložených ponúk, koncipovaných v zmysle pokynov kontrolovaného, nemožno mať predstavu o konkrétnom plnení - bytovom dome/bytových domoch a nájomných bytoch, ktoré sú predmetom obstarania. Kontrolovaný teda nielenže nemohol z ponúk získať skutočnú predstavu o budúcom plnení navrhovanom jednotlivými uchádzačmi, rovnako na základe predložených ponúk ani nemohol overiť splnenie požiadaviek na predmet zákazky.**
102. 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.

103. Rada ďalej považuje za potrebné sa vysporiadať s tvrdením kontrolovaného, v zmysle ktorého je opis predmetu zákazky dostatočný a jasný, pričom argumentuje tým, že predmetom obstarávania nebol bytový dom ako taký, ale predmetom bolo iba 28 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 28 bytových jednotiek alebo bude bytových jednotiek v dome viac. Argumentácia kontrolovaného teda spočíva v tom, že obstarával iba byty, a to v akejkoľvek stavbe, či už existujúcej alebo v budúcej stavbe.

104. Rada v súvislosti s uvedeným poukazuje na znenie súťažných podkladov, z ktorých je zrejmé, že malo ísť o **odkúpenie bytového domu**, resp. bytových domov. Konkrétne v časti A.3 bode 3 súťažných podkladov je uvedené, cit.:

„Podľa kritérií sa hodnotí:

Kritérium: 1.1. Hodnotí sa celková výška ponukovej ceny uchádzača s DPH za dom/y s 28 bytovými jednotkami spolu s potrebnou vybavenosťou a pozemkami, pričom najlepšou je čo najnižšia cena, (...)“

105. Vo výzve na predkladanie ponúk, v časti II.1.4) Stručný opis je uvedené, cit.: „Predmetom zákazky je "Obstaranie 28 nájomných bytov v obci Veľká Ves nad Ipľom" vrátane technickej infraštruktúry. **Záujmom verejného obstarávateľa je odkúpenie bytového domu/domov s dvadsiatimi ôsmimi bytovými jednotkami bežného štandardu spĺňajúci podmienky na poskytnutie úveru z ŠFRB a dotácie z MDV SR s potrebnou technickou vybavenosťou. Celkovo je v bytovom dome/domoch plánovaných 28 bytov na max. dvoch nadzemných podlažiach, ktoré môžu byť kombináciou dvojizbových a trojizbových. Priemerná podlahová plocha bytov s balkónmi/loggiami a terasami je od 56 do 60 m². Požadovaných je min. desať trojizbových bytov. Na likvidáciu splaškových vôd domu/domov sa požaduje ČOV. Konštrukcia objektu je murovaná. Na INP sa bude nachádzať vstup do objektu, byty, skladovacie komory a schodisko. Projektové energetické hodnotenie - Budova, ktorá spĺňa kritérium min. tepelnoizolačných vlastností stavebných konštrukcií, energetické kritérium a hodnotu globálneho ukazovateľa primárnej energie budovy pre ultranízkoenergetickú úroveň výstavby patrí do úrovne výstavby budovy 2. Podrobnejšie v súťažných podkladoch.“**

106. Skutočnosť, že kontrolovaný mal záujem o odkúpenie bytového domu/domov, vyplýva aj z návrhu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá je súčasťou súťažných podkladov. Podľa bodu 2.2 tejto zmluvy, cit.: „**Budúci predávajúci zhotoví „BD – Názov stavby“ v bežnom štandarde a technickej vybavenosti, v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou XY a schválenou v stavebnom konaní. BD sa postaví na pozemkoch C-KN č. YYY/Y k. ú. Veľká Ves nad Ipľom, vedené na Okresnom úrade Veľký Krťáš, katastrálnom odbore, zapísané na LV č.XX.**“

107. Podľa bodu 4.1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, cit.: „Zmluvné strany sa dohodli, že **konečná kúpna cena za budúci predmet kúpy bude:**

XXXXXXXXX.-€ vrátane DPH

(slovom Euro)

z čoho XXXXXX.-€ vrátane DPH (slovom Euro) bude za Bytový dom XX b.j. bežného štandardu vrátane nebytových priestorov a spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a zariadenia bytového domu a XXXXXX.-€ vrátane DPH (slovom Euro) bude za technickú vybavenosť.“

108. 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.

109. Rada v súvislosti s porušením § 42 zákona o verejnom obstarávaní taktiež poukazuje na ďalšie body súťažných podkladov, cit.:

„1.1.1 Záujmom verejného obstarávateľa je odkúpenie bytového domu/domov s dvadsiatimi ôsmimi bytovými jednotkami bežného štandardu spĺňajúci podmienky na poskytnutie úveru z ŠFRB a dotácie z MDV SR s potrebnou technickou vybavenosťou.“

V časti „A.3 KRITÉRIÁ NA VYHODNOTENIE PONÚK A PRAVIDLÁ ICH UPLATNENIA“ je uvedené, cit.:

„Podľa kritérií sa hodnotí:

Kritérium: 1.1. Hodnotí sa celková výška ponukovej ceny uchádzača s DPH za dom/y s 28 bytovými jednotkami spolu s potrebnou vybavenosťou a pozemkami, pričom najlepšou je čo najnižšia cena.“

V časti „B.3 OBCHODNÉ PODMIENKY DODANIA PREDMETU ZÁKAZKY“ je uvedené, cit.:

„1.2.2. 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 (ak sú predmetom predaja), pozemkov s technickou vybavenosťou (ak sú predmetom predaja), 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 Veľká Ves nad Ipľom. 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.“

Podľa čl. III. bodu 3.1. Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá je súčasťou súťažných podkladov, cit.:

„Zmluvné strany sa vzájomne zaväzujú, že za podmienok dohodnutých v tejto zmluve uzavrujú v súlade § 588 a nasl. zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov písomnú „Kúpnu zmluvu“ alebo súbor viacerých kúpnych zmlúv, ktorých predmetom bude odplatný prevod výlučného vlastníckeho práva budúceho predávajúceho k Predmetu kúpy, ktorý je špecifikovaný v tomto článku tejto zmluvy, a to nájomné byty a technickú vybavenosť postavené na pozemkoch C-KN č. YYY/Y k. ú. Veľká Ves nad Ipľom, vedené na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore, zapísané na LV č. XX.“

110. Rada uvádza, že z vyššie citovaných bodov súťažných podkladov nie je zrejmé, čo všetko malo byť súčasťou predmetu zákazky a čo malo byť aj v celkovej cene za predmet zákazky

započítané (či aj pozemok alebo technická vybavenosť), keďže požiadavky kontrolovaného sú na viacerých miestach v súťažných podkladoch uvádzané rozdielne, navyše z časti „B.3 OBCHODNÉ PODMIENKY DODANIA PREDMETU ZÁKAZKY“ súťažných podkladov sa javí, že kontrolovaný dal uchádzačom možnosť voľby, či pozemky a technická vybavenosť budú predmetom predaja.

111. Rada v tejto súvislosti uvádza, že súťažné podklady obsahovali iba návrh Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, avšak neobsahovali návrh kúpnej zmluvy, a teda každý uchádzač mohol formulovať kúpnu zmluvu rôzne. Uvedené svedčí nielen o nejasnom opise predmetu zákazky, ale opätovne aj o riziku neporovnateľnosti ponúk.
112. Rada v tejto súvislosti poukazuje na to, že z obsahu predložených ponúk vyplýva, že **úspešný uchádzač** predložil ponuku na **dva bytové domy**:
- 1 bytový dom so 16 bytovými jednotkami v hodnote 1 105 260 eur s DPH s lehotou výstavby 180 dní, pričom **uviedol aj parcelné čísla pozemkov C-KN p. č. 524/2 o výmere 524 m² a C-KN p. č. 525/3 o výmere 751 m² a do ceny zahrnul aj cenu za tieto pozemky a**
 - 1 bytový dom s 12 bytovými jednotkami v hodnote 837 060 eur s DPH s lehotou výstavby 400 dní.

a v poradí **druhý uchádzač** predložil ponuku na **jeden bytový dom** s 28 bytovými jednotkami v hodnote 1 945 200 eur s DPH v lehote 390 dní, pričom vôbec **neuviedol parcelné čísla pozemkov**, na ktorých plánuje stavbu realizovať a do celkovej ceny **nezahrnul cenu za pozemky**.

113. Podľa rady vyššie uvedené skutočnosti svedčia nielen o neúplnom a neurčitom opise predmetu zákazky, ale opätovne aj o neporovnateľnosti predložených ponúk. Preskúmaním ponúk sa teda rade potvrdilo, že na základe kontrolovaným stanoveného opisu predmetu zákazky boli uchádzači schopní predložiť ponuku, avšak tieto ponuky, boli jednoznačne neporovnateľné vzhľadom na širokú ľubovôľu, ktorú kontrolovaný uchádzačom ponechal.
114. 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, 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. Podľa rady by mal mať kontrolovaný 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 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 zo ŠFRB.
115. 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.

116. 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

117. 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.
118. Úrad mal za to, že kontrolovaný porušil predmetné princípy tým, že ešte pred vyhlásením predmetného verejného obstarávania prenajal a zároveň odpredal spoločnosti F. A. A. C. Consulting, s. r. o. vybrané pozemky, a to výlučne za účelom výstavby dotknutých nájomných bytov a tým zvýhodnil danú spoločnosť ako uchádzača v predmetnom postupe zadávania zákazky, nakoľko tento vedel predložiť ponuku, ktorá obsahuje aj čísla parciel, na ktorých sa predmetná výstavba uskutoční v lehote na predkladanie ponúk, čím boli zároveň 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:
119. Rada z verejne dostupných zdrojov zistila, že kontrolovaný dňa 05. 12. 2017, t. j. v čase pred vyhlásením predmetného verejného obstarávania, vyhlásil **verejnú obchodnú súťaž**. Z obsahu vyhlásenia vyplýva, že predmetom verejnej obchodnej súťaže bolo „uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom nehnuteľného majetku obce Veľká Ves nad Ipľom, a to:
- pozemok C-KN p. č. 524/3 o výmere 1487 m²
 - pozemok C-KN p. č. 524/2 o výmere 524 m²
 - pozemok C-KN p. č. 525/3 o výmere 751 m²
 - pozemok C-KN p. č. 525/4 o výmere 802 m²
 - pozemok E-KN p. č. 525/91 o výmere 1032 m²

v k. ú. Veľká Ves nad Ipľom zapísaných na LV č. 213 vo vlastníctve obce Veľká Ves nad Ipľom za účelom výstavby nájomného bytového domu s kompletnou technickou vybavenosťou (prípojka verejného vodovodu, žumpy a prípojok na žumpy, prípojka na elektrickú energiu, prípojka na zemný plyn, telekomunikácie, parkovisko, prístupová komunikácia). Bytový dom bude obsahovať 16 b. j. - umiestnenie bytového domu je zakreslené v zobrazenej situácii na podklade z katastrálnej mapy.“

120. Z dokumentácie k predmetnému verejnému obstarávaniu vyplýva, že dňa 24. 01. 2018 kontrolovaný uzatvoril so spoločnosťou F. A. A. C. Consulting, s. r. o. Zmluvu o nájme na prenájom vyššie uvedených pozemkov. V článku III. bodu 1 zmluvy o nájme je uvedený, cit.: „Predmetom nájmu je nehnuteľnosť označená v bode II. 1) tejto Zmluvy. Na pozemkoch, ktoré sú predmetom nájmu, je schválená výstavba nájomných bytov.“

121. Podľa článku II. 1) zmluvy o nájme, cit: „*Prenajíateľ označený v bode I. 1) tejto Zmluvy obec Veľká Ves nad Ipľom je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci Veľká Ves nad Ipľom, kat. územie Veľká ves nad Ipľom, ktoré sú vedené na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore, zapísané na LV č. 213, a to:*

pozemok C-KN p. č. 524/3 o výmere 1487 m²
pozemok C-KN p. č. 524/2 o výmere 524 m²
pozemok C-KN p. č. 525/3 o výmere 751 m²
pozemok C-KN p. č. 525/4 o výmere 802 m²
pozemok E-KN p. č. 525/91 o výmere 1032 m². “

122. **Dňa 28. 02. 2019** uzatvoril kontrolovaný **so spoločnosťou F. A. A. C. Consulting, s. r. o. kúpnu zmluvu**, ktorej predmetom boli dva pozemky, ktoré boli aj predmetom zmluvy o nájme, konkrétne pozemok C-KN p. č. 524/2 o výmere 524 m² a pozemok C-KN p. č. 525/3 o výmere 751 m².

123. Z časti III. predmetnej kúpnej zmluvy vyplýva, cit.: „*Predávajúci predáva a kupujúci kupuje nehnuteľnosti uvedené v čl. II. tejto kúpnej zmluvy so všetkým zákonným príslušenstvom, so všetkými právami a povinnosťami s nimi spojenými za celkovú cenu 4 380 eur, slovom štyritisícristoosemdesiat eur v celosti, t. j. v 1/1-ine v zmysle § 9a, ods. 8, písmeno e) zákona č. 138/1991 Zb. v platnom znení – prípad hodný osobitného zreteľa.*

Odôvodnenie: V obci sa realizuje výstavba nájomných bytov, ktorých zhotoviteľom je kupujúci. Nájomné byty budú postavené na vyššie uvedených parcelách, ktorých vlastnícke právo má svedčiť v prospech kupujúceho. Predaj pozemkov bol odsúhlasený 3/5-inovou väčšinou prítomných poslancov uznesením číslo 20/2019 zo dňa 25. 02. 2019. Kúpna cena bude kupujúcim uhradená predávajúcemu bezhotovostným prevodom na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 30 dní od podpisu tejto zmluvy. “

124. Z uvedeného vyplýva, že kontrolovaný prenajal spoločnosti F. A. A. C. Consulting, s. r. o. pozemky za účelom výstavby nájomných bytov, pričom dva z týchto pozemkov uvedenej spoločnosti neskôr za týmto účelom aj odpredal.

125. Rada v tejto súvislosti pripomína, že až po vyššie opísaných krokoch kontrolovaný dňa **12. 09. 2019 vyhlásil predmetné verejné obstarávanie na obstaranie 28 nájomných bytov** a ako výsledok verejného obstarávania dňa 28. 10. 2019 uzatvoril kontrolovaný **so spoločnosťou F. A. A. C. Consulting s. r. o. ako úspešným uchádzačom Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytovému domu s nájomnými bytmi a k technickej vybavenosti č. BD-VV nI 12 bj/2019 a Zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytovému domu s nájomnými bytmi a k technickej vybavenosti č. BD-VV nI 16 bj/2019.**

126. Rada v tejto súvislosti poukazuje na skutočnosť, že dňa 31. 10. 2019 uzatvoril kontrolovaný so spoločnosťou F. A. A. C. Consulting, s. r. o. Dodatok č. 1 k zmluve o nájme, v zmysle ktorého kontrolovaný prenajal tejto spoločnosti ďalší pozemok, a to pozemok E-KN p. č. 524/1 o výmere 1633 m², vedený na liste vlastníctva č. 1995 pre katastrálne územie Veľká Ves nad Ipľom.

127. Nemožno opomenúť ani skutočnosť, že pozemok C-KN p. č. 524/2 o výmere 524 m², ktorý bol pôvodne vo vlastníctve kontrolovaného, následne úspešný uchádzač ocenil v rámci svojej ponuky a následne bol tento pozemok predmetom uzatvorených Zmlúv o budúcej zmluve, čo môže vyvolávať pochybnosť o skutočných úmysloch kontrolovaného.

128. **Rade takisto nie sú zrejmé dôvody kontrolovaného, pre ktoré predmetné pozemky prenajal a následne odpredal, keď práve tieto pozemky mohli byť zabezpečené a jasne**

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

popísané v súťažných podkladoch pre potenciálnych uchádzačov na výstavbu bytových domov, čím by sa jednak poskytli rovnaké podmienky na predkladanie ponúk vo vzťahu ku konkrétnemu pozemku a v neposlednom rade, čím by boli potenciálni uchádzači odbremenení od požiadavky na zabezpečenie pozemkov v obci kontrolovaného, na ktorých má byť realizovaná výstavba bytových domov v lehote na predkladanie ponúk. Ako totiž vyplýva z článku II. bodu 2.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá je prílohou súťažných podkladov, cit.: „*Budúci predávajúci zhotoví „BD – Názov stavby“ v bežnom štandarde a technickej vybavenosti, v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou XY a schválenou v stavebnom konaní. BD sa postaví na pozemkoch C-KN č. YYY/Y k. ú. Veľká Ves nad Ipľom, vedené na Okresnom úrade Veľký Krtíš, katastrálnom odbore, zapísané na LV č. XX.*“, uchádzači boli povinní uviesť aj číslo pozemku, na ktorom má byť umiestnený bytový dom/bytové domy s 28 nájomnými bytmi.

129. Rada v tejto súvislosti taktiež dáva do pozornosti, že kontrolovaný v súťažných podkladoch neuviedol, na akom pozemku sa bude stavať, či má kontrolovaný vo vlastníctve pozemok, kde sa bude realizovať výstavba a ani nevyžadoval, aby mal uchádzač pozemok vo vlastníctve alebo v dlhodobom nájme. V bode 1.2.2. časti B.3 súťažných podkladov, ako už bolo uvedené vyššie, kontrolovaný uviedol, 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 (ak sú predmetom predaja), pozemkov s technickou vybavenosťou (ak sú predmetom predaja), 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 Veľká Ves nad Ipľom.* (...)“
130. Podľa rady na to, aby mohla byť ponuka vôbec považovaná za relevantnú, je nepochybne nevyhnutný predpoklad, že uchádzač pri predkladaní ponuky musel mať predstavu o tom, kde má v úmysle umiestniť bytový dom/bytové domy. Uvedená skutočnosť je podstatnou skutočnosťou pre plnenie zmluvy, či už Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bola prílohou súťažných podkladov, ako aj tzv. riadnej kúpnej zmluvy, ktorú kontrolovaný požadoval v rámci ponúk uchádzačov predložiť.
131. Rada zároveň poukazuje na to, že druhý (neúspešný) uchádzač v ponuke nešpecifikoval, na akom pozemku bude stavať, tieto miesta v predloženej zmluve o budúcej zmluve nechal nevyplnené, a to napriek tomu, že v súťažných podkladoch kontrolovaný požadoval, aby uchádzači tento údaj v ponuke uviedli.
132. Rada v tejto súvislosti poukazuje na dokument, ktorým kontrolovaný vyhlásil verejnú obchodnú súťaž na uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom pozemkov za účelom výstavby nájomného bytového domu, cit.: „*v k. ú. Veľká Ves nad Ipľom zapísaných na LV č. 213 vo vlastníctve obce Veľká Ves nad Ipľom za účelom výstavby nájomného bytového domu s kompletnou technickou vybavenosťou (...) Bytový dom bude obsahovať 16 b.j. - umiestnenie bytového domu je zakreslené v zobrazenej situácii na podklade z katastrálnej mapy.*“
133. Z uvedeného vyplýva, že víťaz verejnej obchodnej súťaže (pričom z časovej a vecnej súvislosti medzi vyhlásením verejnej obchodnej súťaže a uzatvorením nájomnej zmluvy vyplýva, že ním bola spoločnosť F. A. A. C. Consulting, s. r. o.), mal informácie o tom, na akom pozemku plánuje kontrolovaný stavať, ako aj o umiestnení bytového domu na pozemku. Tieto informácie neboli súčasťou súťažných podkladov, a teda ostatným potenciálnym záujemcom a uchádzačom neboli k dispozícii.

134. Rada navyše poukazuje na vyjadrenie kontrolovaného zo dňa 29. 05. 2020, kde kontrolovaný na otázku úradu „vyjadriť sa, či by kontrolovaný akceptoval ponuku uchádzača, ktorý by ponúkol pozemok mimo katastrálneho územia obce Veľká Ves nad Ipľom za účelom výstavby nájomných bytov“ uviedol, cit.: „Kontrolovaný by akceptoval akúkoľvek ponuku s najvýhodnejším splnením kritérií za predpokladu, že by súťažiaci splnil pri umiestnení stavby a návrhu jej parametrov požiadavky podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v neskorších predpisov.“, z čoho vyplýva, že **kontrolovaný by podľa jeho vyjadrenia akceptoval aj ponuku na výstavbu bytového domu/bytových domov aj mimo katastrálneho územia obce, čo je v rozpore s tým, čo kontrolovaný uviedol v súťažných podkladoch, konkrétne v bodoch 2.2 a 3.1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ako aj v bode 1.1) časti B.1 „Opis predmetu zákazky“ a v bode 1.2.2 časti B.3 „Obchodné podmienky dodania predmetu zákazky“.**
135. **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 nájme až po uzatvorenie Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytovému domu s nájomnými bytmi a k technickej vybavenosti č. BD-VV nI 12 bj/2019 a Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytovému domu s nájomnými bytmi a k technickej vybavenosti č. BD-VV nI 16 bj/2019 ako výsledku verejného obstarávania, smerovali k zadaniu zákazky na výstavbu bytového domu/domov s 28 nájomnými bytmi tejto spoločnosti.**
136. **O uvedenom závere svedčí aj skutočnosť, že už v kúpnej zmluve zo dňa 28. 02. 2019 uzatvorenej medzi kontrolovaným a spoločnosťou F. A. A. C. Consulting, s. r. o. v časti III. je kupujúci, teda spoločnosť F. A. A. C. Consulting, s. r. o., označený za zhotoviteľa výstavby nájomných bytov (body 59 až 61 tohto rozhodnutia). Predmetné verejné obstarávanie na uskutočnenie stavebných prác na predmet „Obstaranie 28 nájomných bytov v obci Veľká Ves nad Ipľom“ bolo pritom kontrolovaným vyhlásené zverejnením výzvy na predkladanie ponúk vo Vestníku verejného obstarávania č. 184/2019 dňa 12. 09. 2019, teda až o niekoľko mesiacov potom, čo v kúpnej zmluve bola deklarovaná skutočnosť, že v obci sa realizuje výstavba nájomných bytov, ktorých zhotoviteľom je kupujúci.**
137. **Podľa rady je tak zrejmé, že verejné obstarávanie formálne síce prebehlo, avšak bez toho, aby boli fakticky vytvorené predpoklady či podmienky na akúkoľvek hospodársku súťaž.**
138. 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.
139. 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.
140. 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.

141. **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 prenajaté pozemky v katastrálnom území obce na výstavbu nájomného bytového domu, pričom dva z týchto pozemkov kontrolovaný uvedenej spoločnosti za týmto účelom aj odpredal, 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., čím kontrolovaný konal v rozpore s princípom rovnakého zaobchádzania a princípom nediskriminácie hospodárskych subjektov.**
142. 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. oproti iným, aj potenciálnym uchádzačom v predmetnej súťaži.
143. 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, čím vniesol do procesu verejného obstarávania prvky zmätočnosti, neprehľadnosti a nepredvídateľnosti 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 kontrolovaný ešte pred vyhlásením predmetného verejného obstarávania prenajal a zároveň odpredal spoločnosti F. A. A. C. Consulting, s. r. o. vybrané pozemky, a to výlučne za účelom výstavby dotknutých nájomných bytov, zvýhodnil danú spoločnosť ako uchádzača v predmetnom postupe zadávania zákazky, nakoľko tento 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.**
144. 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 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.
145. 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.

146. Keďže rada v predmetnom prípade neidentifikovala žiadny dôvod na zmenu rozhodnutia úradu, bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Kaucia

147. 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.
148. 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 Veľká Ves nad Ipľom, Hlavná 124, 991 10 Veľká Ves nad Ipľom - kontrolovaný

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