



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

---

Bratislava 16. 08. 2019  
Číslo spisu: 10311-9000/2019

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 **Mesto Čadca**, Námestie slobody 30, 022 01 Čadca (ďalej len „kontrolovaný“) proti rozhodnutiu úradu č. 11620-6000/2018-OD/7 zo dňa 20. 06. 2019, vydanému v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy vo verejnom obstarávaní na predmet zákazky „**Obstaranie nájomných bytov a technickej vybavenosti**“, ktorá bola vyhlásená uverejnením oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania dňa 03. 11. 2017 vo Vestníku verejného obstarávania č. 217/2017 pod zn. 15597 – MSP a dňa 02. 11. 2017 v Úradnom vestníku Európskej únie č. S 210/2017 pod č. 435499, vydáva toto

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

Rada Úradu pre verejné obstarávanie **mení** výrok rozhodnutia Úradu pre verejné obstarávanie č. 11620-6000/2018-OD/7 zo dňa 20. 06. 2019 podľa § 177 ods. 12 zákona o verejnom obstarávaní nasledovne:

Úrad pre verejné obstarávanie podľa § 175 ods. 4 zákona o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uvádza, že kontrolovaný svojím konaním pri zadávaní predmetnej zákazky **porušil**:

1. **§ 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, a to konkrétne princíp transparentnosti, rovnakého zaobchádzania a nediskriminácie, ako aj § 42 ods. 1 a ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní** tým, že 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, pričom **uvedené konanie malo vplyv na výsledok verejného obstarávania**.

**O d ô v o d n e n i e**

1. Kontrolovaný dňa 01. 07. 2019 doručil úradu odvolanie proti rozhodnutiu úradu č. 11620-6000/2018-OD/7 zo dňa 20. 06. 2019 (ďalej len „rozhodnutie úradu“), vydanému v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy, v ktorom úrad podľa § 175 ods. 4 zákona o verejnom obstarávaní konštatoval, že kontrolovaný svojím konaním pri zadávaní predmetnej zákazky **porušil**:

1. **§ 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, a to konkrétne princíp transparentnosti, rovnakého zaobchádzania a nediskriminácie, ako aj § 42 ods. 1 a ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní** tým, že 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, pričom **uvedené konanie malo vplyv na výsledok verejného obstarávania,**
2. **§ 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, konkrétne princíp transparentnosti, nediskriminácie a rovnakého zaobchádzania vo verejnom obstarávaní, ako aj § 23 ods. 5 zákona o verejnom obstarávaní,** a to tým, že z kontrolovaným predloženou dokumentácie vyplýva dôvodné podozrenie z existencie konfliktu záujmov v predmetnom verejnom obstarávaní, a zároveň z dôvodu, že z predloženej dokumentácie nevyplýva, že by sa kontrolovaný zaoberal existenciou tohto konkrétneho konfliktu záujmov, a zároveň z jej obsahu nevyplýva, že kontrolovaný prijal primerané opatrenia a vykonal nápravu za účelom odstránenia konfliktu záujmov, pričom **uvedené porušenie mohlo mať vplyv na výsledok verejného obstarávania.**

### Rozhodnutie úradu

2. V rozhodnutí úrad konštatoval dve zistené skutočnosti, ktoré podľa názoru úradu predstavovali porušenia zákona o verejnom obstarávaní, a to skutočnosť spočívajúcu v spôsobe, akým kontrolovaný spracoval opis predmetu zákazky (ďalej aj „prvá zistená skutočnosť“) a skutočnosť spočívajúcu v konflikte záujmov (ďalej aj „druhá zistená skutočnosť“).
3. Vo vzťahu **k prvej zistenej skutočnosti** úrad poukázal na to, že v bode II.1.4) „Stručný opis“ oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania (ďalej len „oznámenie“) kontrolovaný uviedol, cit.: „Predmetom verejného obstarávania je v súlade s § 3 ods. 3 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o verejnom obstarávaní“) civilná zákazka na uskutočnenie stavebných prác. Predmetom zákazky je uzavretie **Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy** v súlade s ustanovením § 56 zákona o verejnom obstarávaní, **ktorej predmetom bude obstaranie** v čase podpisu zmluvy **neskolaudovaných nájomných bytov vrátane technickej vybavenosti** na účel sociálneho bývania s tým, že úspešný uchádzač budúci predávajúci zabezpečí:
  - a) vhodný **pozemok** v katastrálnom území mesta Čadca,
  - b) **projekt** nájomného bytového-ých domu-ov vrátane technickej vybavenosti s tým, že bytové jednotky musia byť navrhnuté tak, aby bol dosiahnutý najvyšší možný pomer dotácie z MDV SR k úveru zo ŠFRB. Štandard vybavenia všetkých bytov musí zodpovedať bežnému štandardu vybavenia bytu v zmysle § 2 ods. 1 písm. e) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov ku dňu predkladania ponúk,
  - c) **výstavbu** nájomného bytového-ých domu-ov vrátane technickej vybavenosti v súlade s územným plánom mesta Čadca.

Tento popis je len základným orientačným popisom. **Podrobné vymedzenie predmetu zákazky je uvedené v súťažných podkladoch.**“

4. Ďalej úrad poukázal na súťažné podklady k predmetnej zákazke, v ktorých v časti A.1 „Pokyny pre uchádzačov“ v bode 3 „Predmet verejného obstarávania a predmet zákazky“ sa uvádza takmer totožný opis predmetu zákazky ako opis predmetu zákazky vyššie citovaný v bode II.1.4) „Stručný opis“ oznámenia s tým, že navyše je uvedené len, cit.: „(...) **Podrobné vymedzenie predmetu zákazky je uvedené v časti:**

### A.2 Kritériá na vyhodnotenie ponúk a pravidiel ich uplatnenia;

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

### **B.1 Obchodné podmienky dodania predmetu obstarávania;**

### **B.2 Opis predmetu zákazky týchto súťažných podkladov.**

Zákazka bude zadaná postupom zadávania nadlimitných zákaziek verejným obstarávateľom podľa § 66 zákona o verejnom obstarávaní.“

5. Ďalej v bode II.2.7) „Dĺžka trvania zákazky, rámcovej dohody alebo dynamického nákupného systému“ oznámenia kontrolovaný uviedol, cit.: „Obdobie: v mesiacoch (od zadania zákazky), Trvanie v mesiacoch: 12“, z čoho vyplýva, že dĺžku trvania zákazky kontrolovaný určil na 12 mesiacov od vyhlásenia zákazky.
6. V súťažných podkladoch v časti A.2 „Kritérium na vyhodnotenie ponúk a pravidlá jeho uplatnenia“ sa v bode 1. „Kritériá vyhodnotenia ponúk“ uvádza, cit.: „Ponuka sa bude vyhodnocovať na základe najlepšieho pomeru ceny a kvality“, ďalej sa v bode 2. nachádza „Definícia kritérií“, v bode 3. sú uvedené „Pravidlá uplatnenia kritérií“, v bode 4. sa uvádza „Celkové bodové hodnotenie ponúk“ a v bode 5. „Určenie poradia a úspešnej ponuky“, pričom však sa v uvedených častiach podrobné vymedzenie predmetu zákazky nenachádza tak, ako je avizované vo vyššie citovanom bode A.1 súťažných podkladov.
7. Vychádzajúc z uvedených informácií úrad konštatoval, že podrobné vymedzenie predmetu zákazky sa v uvedenej časti A.2 súťažných podkladov nenachádza tak, ako kontrolovaný uviedol odkazom v bode II.1.4) oznámenia a v časti A.1 súťažných podkladov.
8. Ďalej úrad poukázal na to, že v súťažných podkladoch v časti B.1 „Obchodné podmienky dodania predmetu obstarávania“ sa nachádza návrh Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy medzi kontrolovaným a budúcim úspešným uchádzačom (ďalej len „návrh Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve“) s tým, že v článku 1.4.4 sa uvádza **„Budúci predmet prevodu sú nehnuteľnosti špecifikované v článku 3, bode 3.1 tejto Zmluvy;“** pričom ďalej v článku 3, bode 3.1 návrhu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa uvádza, cit.: „predmetom prevodu podľa kúpnej zmluvy budú nasledovné nehnuteľnosti: 3.1.1 písm. a) až e) **„Bytový dom č. [...]** pozostávajúci z [...] 1-izbových bytových jednotiek, z [...] 2-izbových bytových jednotiek, z [...] 3-izbových bytových jednotiek a z [...] nebytových priestorov a z Technickej vybavenosti, t. j. [...], ktorý je súčasťou projektu [...] a je postavený na pozemku registra „C“, parcela č. [...], o výmere [...] m2, zapísaný na LV č. [...], vedenom okresným úradom Čadca – Katastrálny odbor, obec Čadca, katastrálne územie Čadca“.
9. Úrad v tejto súvislosti poukázal na to, že ani v uvedených častiach nie je uvedený podrobný opis predmetu zákazky, nakoľko nie sú konkrétne, presne uvedené špecifikácie bytových a nebytových jednotiek, nie je uvedený ich počet, technická vybavenosť, číslo parcely a výmera pozemku, na ktorom majú byť bytové domy postavené.
10. Úrad tiež uviedol, že v súťažných podkladoch v časti B.1 „Obchodné podmienky dodania predmetu obstarávania“ článku 3.1.2 písm. a) až e) návrhu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa uvádza len návrh popisu pozemku s tým, že konkrétne čísla parciel, čísla listov vlastníctva, výmeru a druh pozemku má doplniť na základe predloženej ponuky úspešný uchádzač, a to nasledovne, cit.: „Pozemok zapísaný na liste vlastníctva č. [...], vedenom Okresným úradom Čadca – Katastrálny odbor, obec Čadca, katastrálne územie Čadca ako parcela č. [...], parcela registra „C“, o výmere [...], druh pozemku: [...]“.
11. Z uvedeného podľa úradu opätovne vyplývalo, že podrobné vymedzenie predmetu zákazky sa v uvedenej časti B.1 súťažných podkladov nenachádza tak, ako kontrolovaný uviedol odkazom v oznámení a v súťažných podkladoch v časti A.1.
12. V tejto súvislosti úrad tiež dodal, že v súťažných podkladoch v časti B.2 „Opis predmetu zákazky“ sa pod odsekom „Názov zákazky“ uvádza, cit.: „Označenie zákazky je: VS 1/2017 Tento dokument má iba informatívny charakter. Nie je použiteľný pre právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.“

„Obstaranie nájomných bytov a technickej vybavenosti“. V súťažných podkladoch v časti B.2 „Opis predmetu zákazky“ v odseku s názvom „Predmet zákazky“ sa uvádza totožný opis predmetu zákazky ako opis predmetu zákazky vyššie citovaný v bode II.1.4) „Stručný opis“ oznámenia.

13. Okrem toho kontrolovaný v ďalšom odseku časti B.2 súťažných podkladov s názvom „Minimálne požiadavky na nájomný-é bytový-é dom-y“ uviedol, cit.: „Bytové jednotky musia byť navrhnuté tak, aby bol dosiahnutý najvyšší možný pomer dotácie z MDV SR k úveru zo ŠFRB. Štandard vybavenia bytov musí zodpovedať bežnému štandardu vybavenia bytu v zmysle § 2 ods. 1 a 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov ku dňu predkladania ponúk.“ Kontrolovaný ďalej uviedol dve technické požiadavky, a to požiadavky na súčiniteľ prechodu tepla konštrukcie pre rôzne úrovne výstavby a požiadavky UW vonkajších otvorových konštrukcií.
14. Z uvedeného bola podľa úradu zrejmé, že podrobné vymedzenie predmetu zákazky, ktoré podľa bodu II.1.4) „Stručný opis“ oznámenia malo byť uvedené v súťažných podkladoch v častiach A.1, A.2, B.1 a B.2, v súťažných podkladoch **uvedené nie je**, hoci to kontrolovaný sám v súťažných podkladoch uvádza cez odkazy na rôzne body súťažných podkladov, v ktorých sa má podrobný opis predmetu zákazky nachádzať. Úrad k tomu konštatoval, že kontrolovaným v súťažných podkladoch v časti B.2 uvedené dve technické požiadavky na súčiniteľ prechodu tepla konštrukcie pre rôzne úrovne výstavby a požiadavky UW vonkajších otvorových konštrukcií **nemožno považovať za podrobné vymedzenie predmetu zákazky**.
15. Úrad v tejto súvislosti tiež poukázal na to, že v časti B.1 súťažných podkladov v návrhu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa v bode 14.6 uvádza, cit.: „Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú nasledujúce prílohy (kópie): č. 1 – Schematický plán a grafický náčrt plánu bytov - **/Návrh predloží uchádzač vo svojej ponuke/**; č. 2 - Štandard Bytového domu [...]; č. 3 – Kúpna zmluva - **/Návrh predloží uchádzač vo svojej ponuke/**.“
16. Z predmetných informácií teda vyplývalo, že Prílohu č. 1 „Schematický plán a grafický náčrt plánu bytov“ **má predložiť až sám uchádzač vo svojej ponuke**, rovnako ako návrh vyplneného dokumentu „Štandardu bytového domu“, v ktorom boli v súťažných podkladoch rovnako ako v časti B.2 súťažných podkladov s názvom „Minimálne požiadavky na nájomný – é bytový-é dom-y“ kontrolovaným zadane dve konkrétne technické požiadavky, a to požiadavky na súčiniteľ prechodu tepla konštrukcie pre rôzne úrovne výstavby a požiadavky UW vonkajších otvorových konštrukcií.
17. Kontrolovaný pritom v súťažných podkladoch v časti B.2 „Opis predmetu zákazky“ v odseku s názvom „Minimálne požiadavky na nájomný-é bytový-é dom-y“ uviedol, cit.: „Bytové jednotky musia byť navrhnuté tak, aby bol dosiahnutý najvyšší možný pomer dotácie z MDV SR k úveru zo ŠFRB. **Štandard vybavenia bytov musí zodpovedať bežnému štandardu vybavenia bytu v zmysle § 2 ods. 1 a 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov** (ďalej len „zákon o dotáciách“) ku dňu predkladania ponúk. Obstarávateľská organizácia si vyhradzuje právo neuzavrieť Kúpnu zmluvu s úspešným uchádzačom na základe Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy v prípade, že výška dotácie je nižšia ako 90 % najvyššej možnej dotácie z Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky.“
18. Úrad k tomu uviedol, že z § 2 ods. 1 a 2 zákona o dotáciách vyplýva úprava základných pojmov použitých v zákone o dotáciách. Podľa § 2 ods. 1 písm. e) zákona o dotáciách je byt bežného štandardu byt, ktorého plošná výmera a vybavenie zodpovedajú technickej norme a povrchové úpravy sú v konečnej úprave.

19. Vo vzťahu k tomu však úrad dospel k záveru, že ani rozšírenie opisu predmetu zákazky o dve paragrafové znenia zákona o dotáciách a uvedenie dvoch technických parametrov **nie je možné považovať za podrobné vymedzenie predmetu zákazky, a teda, že podrobné vymedzenie predmetu zákazky nie je uvedené ani v oznámení a ani v súťažných podkladoch.**
20. Po preskúmaní dokumentácie k verejnému obstarávaniu predloženej kontrolovaným úrad ďalej zistil, že dňa 16. 11. 2017 bola emailom kontrolovanému doručená žiadosť o vysvetlenie s predmetom „VO 15597“, v ktorej záujemca o účasť v predmetnom verejnom obstarávaní položil otázku, cit.: „Vhodný pozemok je vo vlastníctve mesta Čadca a stačí jeho určenie podľa katastrálnej mapy alebo musí byť vo vlastníctve uchádzača?“ Kontrolovaný listom zo dňa 28. 11. 2017, doručeným žiadateľovi o vysvetlenie emailom dňa 28. 11. 2017, poskytol nasledovné vysvetlenie, cit.: „Podľa podmienok verejnej súťaže musí zabezpečiť vhodný pozemok úspešný uchádzač, nakoľko verejný obstarávateľ v súčasnosti nedisponuje žiadnym vhodným pozemkom.“
21. Na základe uvedeného úrad dospel k záveru, že predmetnému záujemcovi z opisu predmetu zákazky nebolo zrejmé, či vhodný pozemok bol už súčasťou obstarávaného predmetu zákazky, a teda, či bol vo vlastníctve mesta Čadca a stačilo jeho určenie v ponuke vyznačením na katastrálnej mape mesta Čadca alebo bolo potrebné, aby bol vo vlastníctve uchádzača. Na jednej strane teda kontrolovaný v oznámení uviedol, že úspešný uchádzač zabezpečí vhodný pozemok v katastrálnom území mesta Čadca, na druhej strane nebolo záujemcovi zrejmé, či vhodný pozemok bol vo vlastníctve mesta Čadca a stačilo jeho určenie podľa katastrálnej mapy alebo musel byť vo vlastníctve uchádzača, ktorý mal zabezpečiť územné rozhodnutie v súlade s územným plánom mesta, a následne získať stavebné povolenie na základe projektovej dokumentácie.
22. Úrad mal na základe uvedeného za to, že z predmetného opisu predmetu zákazky vyplýva, že **kontrolovaný opísal predmet zákazky (nájomný bytový dom) nejednoznačne, čo podporne dokazuje aj žiadosť o vysvetlenie, ktorá sa týka práve opisu predmetu zákazky** v oznámení, keďže predložené súťažné podklady a ani oznámenie neobsahujú špecifikáciu pozemku, projektovú dokumentáciu a výkaz výmer ani podrobné vymedzenie predmetu zákazky.
23. Okrem toho úrad poukázal na to, že z listu kontrolovaného č. 27/2019/FZ zo dňa 29. 04. 2019, doručeného úradu dňa 02. 05. 2019, v ktorom kontrolovaný poskytol úradu vysvetlenie v súvislosti s určením predpokladanej hodnoty zákazky, vyplýva, že predpokladaná hodnota zákazky **vychádzala z minimálnej skutočnej potreby 150-tich nájomných bytov, avšak túto informáciu kontrolovaný neuviedol v oznámení a v súťažných podkladoch, čím ponechal na vôľu uchádzačov**, aký počet bytových jednotiek vo svojej ponuke predložia. Zároveň kontrolovaný týmto preniesol zodpovednosť za obsah dotknutých ustanovení návrhu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na uchádzačov.
24. Úrad v tejto súvislosti uviedol, že v zmysle § 42 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ **určí predmet zákazky tak, aby spĺňal ním stanovený účel**, a to prostredníctvom podrobného opisu predmetu zákazky s uvedením technických špecifikácií, t. j. charakteristických vlastností požadovaného predmetu zákazky. **Predmet zákazky má byť vymedzený jednoznačne, zrozumiteľne, úplne a nestranne, pričom požiadavky na predmet zákazky majú byť určené tak, aby bolo každému záujemcovi, resp. uchádzačovi zrejmé, čo všetko je predmetom zákazky.**
25. Úrad mal za to, že § 42 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní vyžaduje podrobné vymedzenie predmetu zákazky tak, aby v ňom boli jednoznačne a úplne uvedené všetky okolnosti dôležité

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

na plnenie zmluvy a na vypracovanie ponúk. **V prípade zákaziek, ktorých predmetom je uskutočnenie stavebných prác, musí byť predmet zákazky opísaný na základe technických požiadaviek, a to konkrétne buď na základe technických špecifikácií, výkonnostných požiadaviek alebo funkčných požiadaviek,** alebo ich kombináciou, pričom ich úlohou je opísať charakteristické vlastnosti stavebných prác, aby spĺňali určený účel. Môžu pritom zahŕňať charakteristiky výrobku a materiálu vyplývajúce z osobitného predpisu, pravidiel na projektovanie, určovanie ceny, metódy a techniky výstavby a iné technické podmienky podľa všeobecne záväzných predpisov, technických noriem a pod.

26. Úrad tiež v tejto súvislosti konštatoval, že základným účelom opisu predmetu zákazky je okrem získania plnenia v požadovanej kvalite aj zabezpečenie objektívnosti porovnania jednotlivých ponúk, resp. technických riešení uchádzačov. Podrobné definovanie predmetu zákazky je podstatné z hľadiska definovania všetkých okolností, ktoré budú dôležité na vypracovanie ponúk a následne na plnenie zmluvy, keďže definujú najmä vecnú a obsahovú náplň, ktorú má obsahovať ponuka a následne plnenie, okrem iného napr. skutočný počet nájomných bytov, ich technickú úroveň, členenie do jednotlivých stavebných objektov a prevádzkových súborov tak, aby boli uspokojené potreby verejného obstarávateľa, a zároveň, aby jednotlivé ponuky mohli byť porovnateľne vyhodnotené na základe splnenia požiadaviek verejného obstarávateľa. Súčasťou opisu predmetu zákazky na stavebné práce by mala byť kompletná projektová dokumentácia, podľa ktorej sa dielo bude realizovať.
27. Vychádzajúc z dokumentácie predloženej kontrolovaným úrad dospel k záveru, že kontrolovaným predložené súťažné podklady neobsahujú podrobný opis predmetu zákazky, ani projektovú dokumentáciu, ani výkaz výmer a ani ďalšie podrobné vymedzenie predmetu zákazky tak, ako bolo avizované v oznámení.
28. Úrad tiež poukázal na to, že v prípade zadávania zákazky na uskutočnenie stavebných prác **obsahom súťažných podkladov má byť dokumentácia**, ktorá jednoznačne vymedzí predmet zákazky, čo sa týka podrobností technicko-ekonomického, architektonického a výtvarného riešenia celej stavby, jeho materiálové, stavebno-technické, technologické, dispozičné a prevádzkové vlastnosti, vzhľad a kvalitu, čím sa zabezpečí taktiež porovnateľnosť ponúk. **Na tento účel môže verejný obstarávateľ poskytnúť záujemcom projektovú dokumentáciu potrebnú pre vydanie stavebného povolenia, výkaz výmer s určením množstiev/výmer jednotlivých položiek, príp. aj iné podklady.**
29. V nadväznosti na uvedené úrad zdôraznil, že kontrolovaný v danom prípade požadoval od úspešného uchádzača, definovaného kontrolovaným ako budúci predávajúci, výstavbu nájomných bytových domov vrátane technickej vybavenosti v súlade s územným plánom mesta Čadca, a to bez bližšieho určenia, o akú stavbu sa má jednať a na akom pozemku. Uvedený **opis predmetu zákazky neobsahoval potrebnú dokumentáciu na vypracovanie ponuky, keďže projektová dokumentácia úplne absentovala, jej vypracovanie sa vyžadovalo od uchádzačov, a tým neboli stanovené požiadavky** potrebné na vypracovanie ponuky, čo malo za následok neporovnateľnosť ponúk a nemožnosť riadneho plnenia zmluvy. Úrad tiež uviedol, že nedostatočne opísaný predmet zákazky okrem neporovnateľnosti ponúk spôsobuje aj následnú nemožnosť vyhodnotenia splnenia požiadaviek kontrolovaného na predmet zákazky a znemožňuje vyhodnotenie následného plnenia a samotnej zmluvy.
30. Úrad mal vychádzajúc z uvedeného za to, že z vyššie uvedeného opisu predmetu zákazky uvedeného v oznámení a v súťažných podkladoch nie je možné získať predstavu o konkrétnom urbanistickom, architektonickom, výtvarnom, dispozično-prevádzkovom, interiérovom, konštrukčnom a materiálovom riešení budúcej stavby, ako ani o základných ekonomických parametroch jej zhotovenia. Daný opis predmetu zákazky neobsahoval jednoznačné údaje, okrem iného napr. výšku stavebného objektu a špecifikáciu pozemku, na ktorom má byť. Tento dokument má iba informatívny charakter. Nie je použiteľný pre právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

postavený požadovaný nájomný bytový dom. Kontrolovaný v oznámení a v súťažných podkladoch uviedol, že úspešný uchádzač zabezpečí vhodný pozemok v katastrálnom území mesta Čadca bez stanovenia konkrétnej veľkosti parcely a zároveň projekt nájomného bytového domu vrátane technickej vybavenosti s tým, že neuviedol ani jednotlivé špecifikácie bytového domu, ani jeho výšku, rozlohu, počet a výmeru jednotlivých bytových jednotiek a odkázal len na štandard vybavenia bytu podľa § 2 ods. 1 písm. e) zákona o dotáciách v zmysle opisu predmetu zákazky v oznámení, na § 2 ods. 1 a 2 zákona o dotáciách a na minimálne požiadavky na nájomné bytové domy, čo je nedostatočné pre riadne a úplné určenie opisu predmetu zákazky.

31. Z uvedeného teda vyplýva, že **predmetom zákazky okrem vypracovania projektu nájomného bytového domu vrátane technickej vybavenosti a výstavby nájomného bytového domu s technickou vybavenosťou v súlade s územným plánom mesta Čadca bolo aj zabezpečenie vhodného pozemku** pre výstavbu predmetného nájomného bytového domu v katastrálnom území mesta Čadca. Z návrh Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bola prílohou súťažných podkladov, totiž vyplývalo, že záujmom kontrolovaného je odkúpenie pozemku, a teda uchádzač by mal už vlastniť pozemok v meste Čadca v čase predkladania ponuky. Kontrolovaný v oznámení určil len to, že nájomný bytový dom má byť postavený v katastrálnom území mesta Čadca, pričom v súťažných podkladoch ďalej bližšie neurčil druh pozemku ani jeho rozlohu, ani iné potrebné skutočnosti pre definovanie potreby získania daného pozemku.
32. V danej súvislosti úrad dodal, že v prípade požiadavky verejného obstarávateľa uskutočniť výstavbu nájomného bytu s technickou vybavenosťou nie je potrebné, aby uchádzač taktiež vlastnil pozemok, na ktorom sa má predmetná výstavba realizovať, nakoľko v slovenskom právnom systéme sa zásada superficies solo cedit neuplatňuje, a teda vlastník stavebného objektu môže byť odlišný ako vlastník pozemku. Podľa úradu preto vlastník stavebného objektu môže mať k pozemku, na ktorom stavbu uskutočňuje, aj iný právny vzťah ako napr. uzavretú nájomnú zmluvu, ktorá povoľuje uskutočnenie predmetnej stavby.
33. Úrad ďalej konštatoval, že v prípade, ak kontrolovaný nemal k dispozícii vhodný pozemok na výstavbu bytových domov, na ktorom sa mala predmetná stavba uskutočniť, mal možnosť ho nadobudnúť ešte pred vyhlásením predmetného verejného obstarávania na výstavbu nájomných bytových domov, čo mu umožňovala výnimka z aplikácie zákona o verejnom obstarávaní podľa § 1 ods. 2 písm. c) tohto zákona.
34. Ďalej úrad uviedol, že z „Kúpnej zmluvy“ zo dňa 24. 10. 2008, predloženej úradu kontrolovaným, uzatvorenej medzi kontrolovaným, podpísanej Ing. aaaaa ako štatutárnym zástupcom kontrolovaného, a spoločnosťou AB (ďalej len „AB“) vyplýva, že „predávajúci záväzne odpredáva a kupujúci kupuje do výlučného vlastníctva pozemok **C-KN 15298/42 v k. ú. kontrolovaného** o výmere 9116 m<sup>2</sup>, vedený ako trvalé trávnaté porasty **za účelom výstavby bytových domov s počtom minimálne 48 bytov a ich príslušnej technickej vybavenosti**“ (ďalej len „Kúpna zmluva na pozemok“).
35. Zo „Stavebného povolenia č. j. VD/7120/2015/Mu“ zo dňa 12. 05. 2016 (ďalej len „stavebné povolenie“), doručeného úradu ako súčasť dokumentácie dňa 10. 01. 2018 spolu s listom „Poskytnutie informácie“ zo dňa 08. 01. 2019, je zrejmé, že na predmetnú stavbu bolo kontrolovaným dňa 07. 02. 2015 vydané územné rozhodnutie, č. j. VD/6713/2015/Mu. Ďalej z odôvodnenia stavebného povolenia vyplýva, že dňa 15. 01. 2016 bolo na ústnom konaní kontrolovanému oznámené, že došlo k zmene stavebníka stavby „Bytové domy“ na pozemku register „C“ parc. č. 15298/42 v katastrálnom území mesta Čadca z pôvodného CD (ďalej len „CD“) na nového stavebníka EF. Stavebné povolenie na stavbu „Bytové domy“ na pozemku

register „C“ **parc. č. 15298/42** v katastrálnom území Čadca, konkrétne na novostavbu spolu 135 bytových jednotiek v troch bytových domoch, nadobudlo právoplatnosť dňa 17. 06. 2016.

36. Na základe uvedeného úrad konštatoval, že ten istý pozemok zapísaný v registri „C“ parc. č. 15298/42, ktorý kontrolovaný predal v roku 2008 spoločnosti **AB za účelom výstavby bytových domov a ich príslušnej technickej vybavenosti, mal na základe úspešnej ponuky uchádzača EF, ktorý sa stal úspešným v predmetnej zákazke na výstavbu bytového domu, odkúpiť do svojho vlastníctva kontrolovaný spolu s realizovanými stavebnými prácami, to znamená odkúpiť bytový dom po jeho výstavbe spolu s pozemkom.**
37. Z Kúpnej zmluvy na pozemok a zo stavebného povolenia teda podľa úradu vyplývalo, že spoločnosť EF disponovala vhodným pozemkom vrátane projektovej dokumentácie ešte pred vyhlásením predmetného verejného obstarávania. Tým, že kontrolovaný v opise predmetu zákazky neuviedol všetky okolnosti potrebné pre prípravu riadnej ponuky, zvýhodnil spoločnosť EF, ktorá disponovala vhodným pozemkom, projektovou dokumentáciou, a zároveň v predstihu podnikla kroky k získaniu stavebného povolenia, a tak mohla splniť aj požiadavku predloženia ponuky v lehote na predkladanie ponúk, t. j. v lehote 37 dní. Úrad zároveň poukázal aj na skutočnosť, že v danom verejnom obstarávaní **bola predložená len jedna ponuka**, a to ponuka uchádzača **EF**, ktorý už pred vyhlásením verejného obstarávania disponoval vhodným pozemkom, projektovou dokumentáciou a stavebným povolením na „Bytové domy“ so 135 bytovými jednotkami s priemernou podlahovou plochou cca 50 m<sup>2</sup> na pozemku register „C“ parc. č. 15298/42 v katastrálnom území mesta Čadca a bol schopný plniť predmet zákazky v lehote 12 mesiacov od zadania zákazky.
38. Úrad na základe uvedeného konštatoval, že opis predmetu zákazky v predmetnom verejnom obstarávaní **nie je opísaný jednoznačne, úplne** a s konkrétnymi technickými požiadavkami, keďže súťažné podklady **neobsahujú podrobné vymedzenie predmetu zákazky** v zmysle § 42 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní. Kontrolovaný tiež opísal nájomný bytový dom bez technicko-ekonomického, architektonického a výtvarného riešenia celej stavby a taktiež bez materiálových, stavebno-technických, technologických, dispozičných a prevádzkových vlastností. V prípade predmetného pozemku kontrolovaný požadoval od uchádzačov v návrhu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá mala byť súčasťou ponuky, uviesť čísla parciel a výmery pozemkov v katastrálnom území mesta Čadca, na ktorých by sa predmetná výstavba mala uskutočniť, avšak v súťažných podkladoch už žiadne ďalšie podrobné údaje o daných pozemkoch, napr. druh pozemku a výmera pozemku neuviedol. Úrad k predmetnému ďalej uviedol, že len teritoriálnu špecifikáciu pozemkov, a to, že pozemky sa majú nachádzať v katastrálnom území mesta Čadca, nemožno považovať za dostatočnú, nakoľko potenciálni uchádzači nemali všetky potrebné informácie na predloženie ponuky.
39. Úrad ďalej uviedol, že v súvislosti so stanoveným opisom predmetu zákazky, ktorý okrem výstavby bytového domu tvorilo aj vypracovanie projektovej dokumentácie a zabezpečenie pozemku, sa zaoberal aj stanovením predpokladanej hodnoty zákazky kontrolovaným.
40. Konkrétne úrad poukázal na to, že z listu kontrolovaného zo dňa 29. 04. 2019 doručeného úradu dňa 02. 05. 2019, v ktorom kontrolovaný poskytol vysvetlenie v súvislosti s určením predpokladanej hodnoty zákazky, vyplýva, že kontrolovaný pri určovaní predpokladanej hodnoty zákazky zahrnul kúpu pozemku do predpokladanej hodnoty zákazky vo výške 10 – 20 eur na celkovú podlahovú plochu bytového domu, a zároveň zahrnul do predpokladanej hodnoty zákazky aj projektovú dokumentáciu. Úrad uviedol, že z jemu dostupných informácií vyplýva, že ceny pozemkov v meste Čadca sa v súčasnosti pohybujú od 22 do 110 eur za m<sup>2</sup> v závislosti od lokality a veľkosti pozemku.

41. Z kontrolovaným predloženej dokumentácie - z listu „Kalkulácia predpokladanej hodnoty zákazky“ zo dňa 29. 10. 2017 úrad zistil, že kontrolovaný určil predpokladanú hodnotu zákazky tak, že uviedol predpokladaný rozsah verejného obstarávania, a to 150 bytových jednotiek o priemernej rozlohe 55 m<sup>2</sup>, a maximálny náklad na obstaranie 1 m<sup>2</sup> celkovej podlahovej plochy bytového-ých domu-ov vo výške 750 eur bez DPH, t. j. 900 eur s DPH. V predloženej kalkulácii je uvedená predpokladaná celková podlahová plocha s rozmerom 8 250 m<sup>2</sup> (150 x 55 m<sup>2</sup>). Súčtom predpokladanej celkovej podlahovej plochy bytového-ých domu-ov s rozmerom 8 250 m<sup>2</sup> s maximálnym nákladom na obstaranie vo výške 750 eur bez DPH bola stanovená predpokladaná hodnota zákazky na sumu **6 187 500 eur bez DPH**.
42. V tejto súvislosti úrad poukázal na skutočnosť, že kontrolovaný výšku stanovenej predpokladanej hodnoty zákazky vo výške 6 187 500 eur bez DPH v zmysle podkladov na jej určenie neuviedol v bode II.1.5 „Celková odhadovaná hodnota“ oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania, to znamená, že potenciálni uchádzači nemali vedomosť o rozsahu a hodnote danej zákazky.
43. Úrad k tomu konštatoval, že určenie predpokladanej hodnoty zákazky v oznámení a uvedenie jej výšky v súťažných podkladoch je smerodajné, nakoľko poskytuje informáciu o množstve, predpokladanom rozsahu, hodnote danej zákazky a je dôležité pre riadnu prípravu ponuky potenciálnych záujemcov, ktorí spolu s uvedením rozsahu, množstva, konkrétnych technických špecifikácii dokážu pripraviť porovnateľné ponuky za účelom splnenia požiadaviek určených verejným obstarávateľom. Tým, že kontrolovaný neuviedol v oznámení a súťažných podkladoch informácie o všetkých okolnostiach, ktoré sú dôležité na plnenie zmluvy a na vypracovanie ponuky, obmedzil riadnu hospodársku súťaž, pretože potenciálni uchádzači nemali vedomosť o všetkých okolnostiach týkajúcich sa množstva, rozsahu resp. hodnoty danej zákazky. Úrad k tomu tiež uviedol, že verejný obstarávateľ je povinný opísať predmet zákazky takým spôsobom, aby nediskriminoval hospodárske subjekty, ktoré sú schopné ponúknuť predmet zákazky spĺňajúci požadovaný účel použitia a zároveň, aby vytvoril predpoklady na účasť vo verejnom obstarávaní dostatočnému počtu uchádzačov alebo záujemcov, a tým umožnil v rámci postupu zadávania zákazky uskutočnenie riadnej hospodárskej súťaže.
44. V dôsledku uvedeného mal úrad za to, že kontrolovaný absenciou uvedenia predpokladanej hodnoty zákazky v oznámení a v súťažných podkladoch a opisom predmetu zákazky, ktorý bol nejednoznačný, neúplný a bez uvedenia konkrétnych technických požiadaviek, znemožnil potenciálnym záujemcom o uskutočnenie stavby predložiť riadnu ponuku v lehote na predkladanie ponúk, čo dokazuje aj skutočnosť, že v danom verejnom obstarávaní **bola predložená len jedna ponuka, a to ponuka spoločnosti EF**, ktorá sa stala úspešnou.
45. Nezverejnenie predpokladanej hodnoty zákazky v oznámení a v súťažných podkladoch podľa úradu spolu s neúplným opisom predmetu zákazky prispelo k netransparentnosti procesu zadávania predmetnej zákazky, a to v tom ohľade, že uvedené konanie kontrolovaného vzbudzuje pochybnosti o pravých dôvodoch jeho krokov. Z predloženej dokumentácie a postupu kontrolovaného a jeho úkonov súvisiacich so zadávaním tejto zákazky úradu vyplývalo, že jediný uchádzač, ktorý predložil ponuku, bol aj úspešný, pričom bol zvýhodnený oproti ostatným potenciálnym uchádzačom, pretože ako jediný disponoval potrebným vhodným pozemkom a projektovou dokumentáciou a mal aj stavebné povolenie, a preto ako jediný bol schopný predložiť relevantnú ponuku a bol schopný realizácie zákazky v lehote 12 mesiacov od zadania zákazky, a získal tak neprimeranú výhodu oproti ostatným potenciálnym uchádzačom.
46. Úrad na základe vyššie uvedeného konštatoval, že **kontrolovaný** v danom prípade **neopísal predmet zákazky úplne a jednoznačne a svoju povinnosť opísať predmet zákazky** v súlade s § 42 zákona o verejnom obstarávaní **preniesol na uchádzačov**, a zároveň **prenechal** Tento dokument má iba informatívny charakter. Nie je použiteľný pre právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

**na svojvôli potenciálnych uchádzačov určenie aj základných technických požiadaviek** stavebného objektu, ako je výška stavebného objektu, materiálová charakteristika stavby (napr. materiálové zloženie obvodového plášťa stavebného objektu, vnútorných priečok bytov, okien atď.). Z uvedeného podľa úradu vyplývalo, že uchádzači mohli ponuku predložiť na rôzne stavebné objekty z hľadiska výšky, konštrukčných a materiálových charakteristík, kvality vyhotovenia stavby a jej vybavenia, a teda nebola zabezpečená porovnateľnosť ponúk. Úrad preto dospel k záveru, že kontrolovaný konal v rozpore s § 42 ods. 1 a § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, a to s princípom transparentnosti, nediskriminácie a rovnakého zaobchádzania, keď neopísal predmet zákazky v súťažných podkladoch úplne jednoznačne a nestranne, nakoľko uchádzači nemali vedomosť o všetkých okolnostiach potrebných pre vypracovanie ponuky a na plnenie zmluvy. Zároveň nebola zabezpečená čestná hospodárska súťaž, nakoľko takto neúplným definovaním predmetu zákazky mohli byť od účasti vo verejnom obstarávaní odradení potenciálni záujemcovia, ktorí nemali vedomosť o všetkých skutočnostiach potrebných na vypracovanie ponuky.

47. Úrad uviedol, že verejný obstarávateľ je pri zadávaní zákaziek povinný rešpektovať základné princípy verejného obstarávania zakotvené v ustanovení § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní. Podstata princípu transparentnosti verejného obstarávania spočíva v tom, že jednotliví uchádzači majú nielen zabezpečený prístup k informáciám pre daný proces verejného obstarávania, ale taktiež aby bolo z poskytnutých informácií zrejmé, akým spôsobom sa bude posudzovať splnenie podmienok účasti, vyhodnocovať jednotlivé ponuky a za akých podmienok bude uzavretá zmluva s úspešným uchádzačom. V zmysle ustálenej judikatúry Súdneho dvora Európskej únie, princíp transparentnosti znamená predvídateľnosť konania verejného obstarávateľa zo strany uchádzačov, ale aj preskúmateľnosť úkonov verejného obstarávateľa zo strany kontrolných orgánov. Princíp transparentnosti totiž zabezpečuje pre každého záujemcu alebo uchádzača adekvátny stupeň zverejnenia, umožňujúci sprístupnenie trhu konkurencii, ako aj kontrolu nestrannosti postupov verejného obstarávateľa.
48. Úrad uviedol, že pod **princípom transparentnosti** sa vo všeobecnosti rozumie to, že bude prebiehať jasné a sledovateľné konanie, že budú použité predvídateľné kritériá, ako i to, že rozhodnutia v rámci verejného obstarávania musia byť preskúmateľné a **záujemcovia a uchádzači musia mať dostatočné informácie**. K porušeniu zásady transparentnosti verejného obstarávania môže dôjsť aj vtedy, ak by v **postupe verejného obstarávateľa boli spozorované také prvky**, ktoré by verejné obstarávanie robili nekontrolovateľným, horšie kontrolovateľným alebo **neprehľadným**, prípadne **ktoré by vzbudzovali pochybnosti o pravých dôvodoch jednotlivých jeho krokov**. Porušenie princípu transparentnosti nastáva nezávisle na tom, či sa podarí preukázať konkrétne porušenie niektorej zákonnej povinnosti. Povinnosť verejného obstarávateľa postupovať v súlade s princípom transparentnosti, znamená aj tú skutočnosť, že konanie verejného obstarávateľa v procese verejného obstarávania musí byť riadne zdokumentované a prehľadné, a to najmä za tým účelom, aby bolo možné v každej fáze, a teda aj po ukončení procesu verejného obstarávania, riadne preskúmať, či jeho konanie bolo v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní. Netransparentný a neprehľadný postup verejného obstarávateľa nevypovedá o jeho jednotlivých úkonoch a vnáša závažné pochybnosti do postupu zadávania zákazky, čím sa znemožňuje aj následný výkon kontroly postupu verejného obstarávania. V zmysle princípu transparentnosti majú byť všetky úkony verejného obstarávateľa vo verejnom obstarávaní prehľadné a predvídateľné.
49. Úrad mal za to, že úkon kontrolovaného spočívajúci v zaradení **požiadavky na zabezpečenie pozemku bez podrobného opisu, zabezpečenie projektovej dokumentácie a zabezpečenie výstavby vrátane technickej vybavenosti** za účelom následného predaja kontrolovanému, do opisu predmetu zákazky, napriek skutočnosti, že primárnym cieľom kontrolovaného je výstavba nájomného bytového domu s technickou vybavenosťou a skutočnosti, že vhodný

pozemok kontrolovaný predal predchodcovi úspešného uchádzača **za účelom výstavby bytových domov s počtom minimálne 48 bytov a ich príslušnej technickej vybavenosti** ešte v roku 2008, bol zmätočný, nejasný, neprehľadný a nepredvídateľný, čím vniesol kontrolovaný do procesu verejného obstarávania prvok, ktorý vzbudzuje pochybnosť o pravom dôvode zaradenia predmetnej požiadavky do opisu predmetu zákazky.

50. K princípu nediskriminácie hospodárskych subjektov a k princípu rovnakého zaobchádzania úrad uviedol, že zahŕňa jednak zákaz diskriminácie zjavnej, teda rozdielného zaobchádzania s jednotlivcom v porovnaní s celkom, ale aj zákaz diskriminácie skrytej, pokiaľ táto vedie v podstate k obdobným právom zakázaným dôsledkom (v oblasti verejného obstarávania poškodzovanie hospodárskej súťaže a konkurenčného prostredia medzi záujemcami alebo uchádzačmi). **Cieľom princípu nediskriminácie hospodárskych subjektov a rovnakého zaobchádzania** je napomôcť rozvoju zdravej a skutočnej hospodárskej súťaže medzi subjektmi, ktoré sa zúčastňujú verejného obstarávania a vyplýva z nej požiadavka, aby mal každý potenciálny záujemca alebo uchádzač možnosť zúčastniť sa procesu verejného obstarávania bez obmedzovania možnosti účasti záujemcov alebo uchádzačov vo verejnom obstarávaní, ktoré by bolo v rozpore so zákonom o verejnom obstarávaní. Dodržanie princípu nediskriminácie hospodárskych subjektov a rovnakého zaobchádzania znamená aj povinnosť verejného obstarávateľa určiť také podmienky v príslušnom postupe zadávania zákazky, ktoré by neobmedzovali hospodársku súťaž.
51. Úrad mal na základe uvedeného za to, že kontrolovaný zvýhodnil spoločnosť EF, ktorá kúpila pozemok od spoločnosti CD s tým, že kontrolovaný predal predmetný pozemok spoločnosti AB **za účelom výstavby bytových domov s počtom minimálne 48 bytov a ich príslušnej technickej vybavenosti**. Spoločnosť EF mala ešte pred začatím predmetného verejného obstarávania zabezpečený pozemok v katastrálnom území mesta Čadca spolu so stavebným povolením, ktoré získala v roku 2016, a to ešte pred vyhlásením predmetného verejného obstarávania na výstavbu troch bytových domov so 135 bytovými jednotkami, a teda vedela ako jediná predložiť ponuku, ktorá okrem výstavby obsahovala aj požadovaný vhodný pozemok, projektovú dokumentáciu a vedela zabezpečiť aj realizáciu výstavby v požadovanej lehote trvania zákazky 12 mesiacov od jej vyhlásenia. Týmto konaním kontrolovaného boli podľa úradu znevýhodnení ostatní potenciálni uchádzači, ktorí predmetným pozemkom a projektovou dokumentáciou spolu so stavebným povolením na bytové domy nedisponovali, a teda **nemali zabezpečené rovnaké podmienky v predmetnej verejnej súťaži** ako spoločnosť EF.
52. Na základe uvedeného mal úrad za to, že kontrolovaný postupoval v predmetnom verejnom obstarávaní **v rozpore s § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, a to konkrétne s princípom transparentnosti, nediskriminácie hospodárskych subjektov a princípom rovnakého zaobchádzania a v rozpore s § 42 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní** tým, že neopísal predmet zákazky jednoznačne, úplne a s konkrétnymi technickými požiadavkami, keďže súťažné podklady neobsahujú podrobné vymedzenie predmetu zákazky, a zároveň vniesol do procesu verejného obstarávania prvky neprehľadnosti a nepredvídateľnosti. Zároveň úrad konštatoval, že uvedené porušenie zákona o verejnom obstarávaní **malo vplyv na výsledok verejného obstarávania**, nakoľko kontrolovaný predmetným opisom znemožnil, resp. odradil potenciálnych uchádzačov od predloženia ponuky tým, že **kontrolovaný** ani v oznámení ani v súťažných podkladoch alebo v iných dokumentoch **neuviedol v prípade predmetného nájomného bytového domu potrebnú dokumentáciu**, ktorá by jednoznačne vymedzila predmet zákazky, čo sa týka podrobností technicko-ekonomického, architektonického a výtvarného riešenia celej stavby, jeho materiálové, stavebno-technické, technologické, dispozičné a prevádzkové vlastnosti, vzhľad a kvalitu, čím by sa zabezpečila taktiež porovnateľnosť ponúk a v prípade predmetného pozemku nešpecifikoval pozemok

(druh, výmera), na ktorom sa má predmetná výstavba uskutočniť a zároveň neuviedol skutočnú požadovanú potrebu kontrolovaného, čo sa týka počtu bytových jednotiek a tiež predpokladanú hodnotu zákazky, a tým sa výrazne obmedzila riadna hospodárska súťaž.

53. Úrad mal za to, že v prípade primárnej potreby kontrolovaného obstarat' výstavbu nájomného bytového domu s potrebnou technickou vybavenosťou vo svojom katastrálnom území **kontrolovaný mal poskytnúť, resp. zabezpečiť pozemok, na ktorom by sa mala predmetná výstavba uskutočniť**, či už vo forme uzavretia kúpnej zmluvy, resp. nájomnej zmluvy. Úrad zároveň poukázal na to, že kontrolovaný bol podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku stavebným úradom, a teda vydával rozhodnutia o umiestení stavby a taktiež rozhodnutia o stavebnom povolení. Úrad mal tiež za to, že **kontrolovaný mal poskytnúť v danom prípade potenciálnym záujemcom kompletnú dokumentáciu, resp. doklady, ktoré by obsahovali jednoznačnú urbanistickú, architektonickú, výtvarnú, priestorovú, dispozično-prevádzkovú, konštrukčnú a materiálovú charakteristiku stavby, čo však neurobil.**
54. Z uvedeného podľa úradu vyplývala snaha kontrolovaného vyhlásením verejného obstarávania bez uvedenia predpokladanej hodnoty zákazky a bez uvedenia úplného a jednoznačného opisu predmetu zákazky napasovať predmet zákazky na jedného uchádzača, ktorý v lehote na predkladanie ponúk bol schopný preložiť ponuku a v lehote plnenia 12 mesiacov aj splniť predmet zákazky a ktorý zároveň disponoval nielen vhodným pozemkom, ale aj stavebným povolením a s ním súvisiacou projektovou dokumentáciou na tri bytové domy so 135 bytovými jednotkami.
55. Vo vzťahu **k druhej zistenej skutočnosti** úrad konštatoval, že z Kúpnej zmluvy na pozemok zo dňa 24. 10. 2008, podpísanej Ing. aaaaa ako štatutárnym zástupcom kontrolovaného, uzatvorenej medzi kontrolovaným a spoločnosťou AB, vyplýva, že kontrolovaný predal pozemok zapísaný v registri „C“ **parc. č. 15298/42** v katastrálnom území mesta Čadca (ďalej len „pozemok parc. č. 15298/42“) spoločnosti AB.
56. Úrad uviedol, že z internetovej stránky [www.orsr.sk](http://www.orsr.sk) vyplýva, že konateľmi spoločnosti AB sú **PaedDr. bbbbbb a Ing. cccccc**.
57. Ďalej z odôvodnenia stavebného povolenia č. j. VD/7120/2015/Mu“ zo dňa 12. 05. 2016 podľa úradu vyplývalo, že na uvedenú parcelu **pozemku register „C“ parc. č. 15298/42** v katastrálnom území mesta Čadca podal žiadosť na vydanie stavebného povolenia na stavbu „Bytové domy“ stavebník **CD**. Ďalej sa v odôvodnení stavebného povolenia uvádzalo, že došlo k zmene stavebníka stavby „Bytové domy“ **na pozemku parc. č. 15298/42** z pôvodného **CD** na nového stavebníka **EF**.
58. Úrad tiež poukázal na to, že z webového sídla [www.orsr.sk](http://www.orsr.sk) vyplývalo, že konateľmi spoločnosti CD sú **PaedDr. bbbbbb a Ing. cccccc**, a že v spoločnosti EF, ktorá sa stala úspešnou v predmetnom verejnom obstarávaní, vystupujú od 03. 12. 2015 JUDr. ddddd, **od 20. 02. 2018 Ing. cccccc a od 03. 12. 2015 až do 20. 02. 2018 PaedDr. bbbbbb** v postavení konateľov.
59. Okrem toho z Kúpnej zmluvy na pozemok a zo stavebného povolenia predložených kontrolovaným a z verejne dostupných zdrojov, najmä preverovaním informácií na internetovej stránke [www.orsr.sk](http://www.orsr.sk), úrad zistil, že v spoločnosti **AB** a v spoločnosti **CD** figurovali v rôznych časových obdobiach rovnakí konatelia **Ing. cccccc a PaedDr. bbbbbb** ako v spoločnosti EF.
60. Na základe uvedeného úrad konštatoval, že uvedené spoločnosti AB a spoločnosť CD majú spoločné rovnaké sídlo a so spoločnosťou EF mali v niektorých časových obdobiach totožných niektorých konateľov, z čoho mal úrad za to, že išlo o prepojené spoločnosti.

61. Vychádzajúc z kontrolovaným predloženej dokumentácie úrad konštatoval, že jej súčasťou sú „Vyhlásenia o neprítomnosti konfliktu záujmov“ každého člena komisie na vyhodnotenie podmienok účasti, ponúk a požiadaviek na predmet zákazky podľa § 51 zákona o verejnom obstarávaní datované ku dňu 05. 12. 2017 (ďalej len „Vyhlásenie o neprítomnosti konfliktu záujmov“) a aj Vyhlásenie o neprítomnosti konfliktu záujmov primátora mesta Čadca, Ing. aaaaa ako štatutárneho zástupcu kontrolovaného, v ktorých všetci členovia komisie a aj primátor mesta vyhlásili, že ako osoba podieľajúca sa na schvaľovaní súťažných podkladov, Oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania nie sú v konflikte záujmov, pokiaľ ide o subjekty, ktoré predložili ponuku v rámci tohto verejného obstarávania, či už ako jednotlivci alebo ako členovia konzorcia. Z obsahu predložených súťažných podkladov vyplýva, cit.: „Súťažné podklady po kontrole predmetu zákazky a procesu verejného obstarávania schvaľuje: V Čadci, dňa 27. 10. 2017“ podpísaný „Ing. aaaaa, primátor.“
62. Úrad k tomu uviedol, že sa zaoberal možným konfliktom záujmom a z verejne dostupných zdrojov zistil, že **medzi deviatimi členmi správnej rady FK Čadca figuruje aj primátor mesta Čadca Ing. aaaaa a Ing. ccccc**, ktorý je v súčasnosti konateľom spoločnosti EF, ktorý sa stal úspešným uchádzačom v predmetnom verejnom obstarávaní, pričom v čase podpisu Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy bola konateľkou PaeDr. bbbbbb, ktorá s Ing. ccccc figuruje aj v spoločnostiach AB a CD. Na poste konateľky úspešného uchádzača EF sa PaeDr. bbbbbb vymenila s Ing. ccccc dňa 20. 2. 2018.
63. V nadväznosti ustanovenie § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní úrad konštatoval, že verejný obstarávateľ je **povinný v celom procese verejného obstarávania** postupovať v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní a **dodržiavať základné princípy verejného obstarávania, a to princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie, princíp transparentnosti a princíp hospodárnosti a efektívnosti**. Cieľom princípov **nediskriminácie, rovnakého zaobchádzania a princípu transparentnosti** je napomôcť rozvoju hospodárskej súťaže a účelnému vynakladaniu verejných prostriedkov, ako aj zabrániť riziku uprednostňovania určitých uchádzačov/záujemcov a svojvoľnému prístupu subjektu uskutočňujúceho verejné obstarávanie. V súlade s uvedenými princípmi sa uchádzači/záujemcovia musia nachádzať v rovnakej situácii, a to tak v čase vypracovania ponúk, resp. žiadostí o účasť, ako aj v čase ich vyhodnotenia. Akékoľvek konanie subjektu uskutočňujúceho verejné obstarávanie, ktoré by robilo verejné obstarávanie nečitateľné, nekontrolovateľné alebo horšie kontrolovateľné, je v rozpore s princípom transparentnosti.
64. Úrad ďalej uviedol, že podľa **všeobecného metodického usmernenia úradu č. 9/2016 zainteresovanými osobami by mohli byť osoby podieľajúce sa na verejnom obstarávaní**, napr. osoby pripravujúce opis predmetu zákazky, osoby, ktoré sa zaoberajú stanovením predpokladanej hodnoty zákazky, finančným rozpočtom, ktorý má byť použitý na predmet zákazky, podmienkami účasti, kritériami na vyhodnotenie ponúk, vrátane pravidiel ich uplatnenia, zmluvnými podmienkami, vysvetľovaním podkladov, prípravou elektronickej aukcie alebo nastavením softvéru, ktorý bude použitý na realizáciu verejného obstarávania, preberaním ponúk alebo žiadostí o účasť, doručovaním písomností a pod. Ďalej **aj osoby rozhodujúce o najpodstatnejších úkonoch súvisiacich s verejným obstarávaním**, t. j. členovia komisie na vyhodnotenie ponúk, osoba poverená vyhodnotením splnenia podmienok účasti/členovia komisie na vyhodnotenie podmienok účasti, členovia poroty a **riadiaci zamestnanci verejného obstarávateľa/obstarávateľa**.
65. Okrem toho úrad uviedol, že podľa praktickej príručky Európskej komisie a OLAF k identifikácii konfliktu záujmov pri postupoch verejného obstarávania v časti týkajúcej sa **vymedzenia pojmu konflikt záujmov** a následne premietnuté do Prílohy 1 tejto príručky, ktorá obsahuje vzorové vyhlásenie o neprítomnosti konfliktu záujmov, cit.: „Na účely odseku

1 nastáva konflikt záujmov vtedy, keď je ohrozený nestranný a objektívny výkon funkcií účastníka finančnej operácie alebo inej osoby uvedených v odseku 1 z rodinných alebo citových dôvodov, z dôvodov politickej alebo národnej príslušnosti, ekonomického záujmu alebo akéhokoľvek iného záujmu spoločného s príjmomom.“

66. Úrad poukázal na to, že v predmetnej príručke Európskej komisie a OLAF je tiež uvedené, že je potrebné sledovať tzv. červené indikátory („red flags“), medzi ktoré patrí napr. účasť subjektu na príprave dokumentácie, čím sa môže pokúsiť priamo alebo nepriamo ovplyvniť postup verejného obstarávania, použitie neoprávnených podmienok účasti alebo kritérií na vyhodnotenie ponúk, ktoré zvyhodňujú konkrétnu firmu alebo ponuku, pravidlá pre poskytovanie tovaru alebo služieb sú veľmi prísne a umožňujú predložiť ponuku len jednej firme, špecifikácie sú veľmi podobné výrobkom alebo službám víťazného uchádzača, najmä ak špecifikácie obsahujú súbor veľmi špecifických požiadaviek, ktoré dokáže splniť len veľmi málo uchádzačov, ďalej skutočnosť, ak víťaznému uchádzačovi chýbajú niektoré povinné informácie. Ďalej môže ísť o situáciu, že zamestnanec verejného obstarávateľa má príbuzných, ktorí pracujú pre spoločnosť, ktorá sa môže uchádzať o zákazku. Medzi rizikami spojenými s konfliktom záujmov je uvedená taktiež situácia, ak niekto, kto sa zúčastňuje na príprave dokumentácie, môže priamo alebo nepriamo ovplyvniť postup verejného obstarávania, aby umožnil účasť svojho príbuzného, priateľa alebo obchodného alebo finančného partnera.
67. Okrem toho úrad poukázal na výkladové stanovisko úradu č. 2/2016, v ktorom sa uvádza, že **je potrebné sa možným konfliktom záujmov zaoberať, preskúmať a posúdiť, či v konkrétnom verejnom obstarávaní nedošlo k zvyhodneniu určitého (úspešného) uchádzača oproti iným, či takémuto subjektu nevznikla neoprávnená výhoda, ktorá by mohla skresliť hospodársku súťaž a viesť k porušeniu princípov verejného obstarávania (transparentnosť, rovnaké zaobchádzanie) a v prípade, ak verejný obstarávateľ dospeje k záveru, že áno, je povinný prijať primerané opatrenia.** Opatreniami, ktoré je subjekt uskutočňujúci verejné obstarávanie povinný prijať pri zistenom konflikte záujmov, sú najmä vylúčenie zainteresovanej osoby z procesu prípravy alebo realizácie verejného obstarávania alebo úprava jej povinností a zodpovednosti s cieľom zabrániť pretrvávaniu konfliktu záujmov. Ak nie je zo strany subjektu uskutočňujúceho verejné obstarávanie možné identifikovaný konflikt záujmov odstrániť žiadnymi účinnými opatreniami, je tento subjekt povinný vylúčiť z verejného obstarávania uchádzača alebo záujemcu, vo vzťahu ku ktorému bol konflikt záujmov identifikovaný.
68. Podľa rozsudku Súdneho dvora EÚ C-21/03 a C-34/03 *Fabricom SA vs. Belgicko* verejný obstarávateľ nesmie zamietnuť (vylúčiť) ponuku subjektu, ktorý bol poverený vypracovaním štúdie alebo vývojom v súvislosti s predmetom určitého verejného obstarávania, bez možnosti tohto subjektu preukázať, že nenastalo skreslenie súťaže (bod 36). Podľa rozsudku všeobecného súdu T-403/12 *Intrasoft International SA proti Európskej komisii* konflikt záujmov musí mať objektívnu povahu, čo vyžaduje, že jednoduchá eventualita konfliktu záujmov nepostačuje, pretože uvedené nebezpečenstvo musí byť v danom prípade skutočne konštatované (bod 83). Samotné podieľanie sa osoby na príprave podkladov k inému verejnemu obstarávaniu, ktoré boli použité aj v tomto verejnom obstarávaní, by mohlo predstavovať konflikt záujmov jedine v prípade, ak by sa preukázalo, že uvedené dokumenty boli pripravené s ohľadom na dotknuté verejné obstarávanie a jednak, že danej osobe (podieľajúcej sa na ich príprave) priniesli skutočnú výhodu (bod 85). Podľa rozsudku Súdneho dvora EÚ C-538/13 *eVigilo Ltd.* verejný obstarávateľ je v každom prípade povinný overiť existenciu prípadného konfliktu záujmov (experti v ponuke úspešného uchádzača kolegami členov komisie na vyhodnotenie ponúk na univerzite), prijať vhodné opatrenia, aby mu zabránil, odhalil ho, odstránil (bod 43).

69. Vychádzajúc z uvedeného úrad konštatoval, že za danej skutkovej situácie a na základe uvedených podkladov na jednej strane medzi osobami Ing. ccccc a PaedDr. bbbbbb, ako konateľmi spoločnosti AB, ktorej bol predaný pozemok parc. č. 15298/42, a zároveň ako konateľmi spoločnosti CD, ktorá pôvodne požiadala o stavebné povolenie na výstavbu bytových domov na pozemku parc. č. 15298/42, a zároveň Ing. ccccc, ktorý vo funkcii konateľa od 20. 02. 2018 vystriedal PaedDr. bbbbbb, ktorá bola vo funkcii konateľky úspešného uchádzača spoločnosti EF do 20. 02. 2018 a na druhej strane primátorom mesta Čadca, Ing. aaaaa, ako zainteresovanou osobou na strane kontrolovaného, **existuje dôvodné podozrenie z existencie konfliktu záujmov, ktorý mohol ohroziť ich nestrannosť a nezávislosť v súvislosti s verejným obstarávaním.**
70. Úrad mal za to, že z vyššie uvedeného existovalo dôvodné podozrenie z prepojenia týchto osôb, nakoľko Ing. aaaaa bol v postavení štatutárneho zástupcu kontrolovaného a bol osobou s rozhodovacími právomocami verejného obstarávateľa, a osobou, ktorá zároveň tak, ako sa uvádza v súťažných podkladoch, po kontrole predmetu zákazky podpísala súťažné podklady k danému verejnemu obstarávaniu, a ktorá mohla ovplyvniť výsledok verejného obstarávania bez toho, aby sa nevyhnutne podieľala na jeho príprave alebo realizácii, a teda išlo o zainteresovanú osobu v zmysle § 23 ods. 3 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní.
71. Úrad tiež uviedol, že predložená dokumentácia síce obsahuje „Vyhlásenie o neexistencii konfliktu záujmov“ zo dňa 05. 12. 2017 Ing. aaaaa a členov komisie v predmetnom verejnom obstarávaní, avšak kontrolovaný v tomto dokumente, ani v žiadnom inom dokumente predloženom úradu, nezachytil skutočnosť, že konateľka spoločnosti AB, ktorá získala pozemok parc. č. 15298/42 Kúpnu zmluvou na pozemok podpísanou Ing. aaaaa, primátorom mesta Čadca, a zároveň konateľka spoločnosti CD, ktorá požiadala stavebný úrad mesta Čadca o stavebné povolenie na výstavbu stavby „Bytové domy“ na pozemku parc. č. 15298/42, PaedDr. bbbbbb, je aj konateľkou spoločnosti EF, ktorá ako jediná predložila ponuku v predmetnom verejnom obstarávaní a stala sa úspešným uchádzačom aj napriek tomu, že s Ing. ccccc figurovali ako konatelia v spoločnosti AB a v spoločnosti CD a vymenili sa vo funkcii konateľov aj v spoločnosti EF, a zároveň Ing. ccccc je spolu s Ing. aaaaa, primátorom mesta Čadca, v správnej rade futbalového klubu FK Čadca, z čoho vyplýva vzájomné prepojenie štatutárneho orgánu kontrolovaného s úspešným uchádzačom.
72. Úrad v tejto súvislosti konštatoval, že z dokumentácie týkajúcej sa predmetného verejného obstarávania nevyplýva, že by sa **kontrolovaný skutočne a reálne zaoberal existenciou tohto konkrétneho konfliktu záujmov** v predmetnom verejnom obstarávaní.
73. Z predloženej dokumentácie a z vyššie uvedených skutočností podľa úradu vyplývalo, že v čase vyhlásenia predmetného verejného obstarávania a v čase podpisu Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy ako výsledku verejného obstarávania bola konateľkou úspešného uchádzača spoločnosti EF až do 20. 02. 2018 PaedDr. bbbbbb a od 20. 02. 2018 sa stal konateľom Ing. ccccc. Z predloženej dokumentácie však nevyplýva, že by sa kontrolovaný zaoberal otázkou konfliktu záujmov v súvislosti s prepojením PaedDr. bbbbbb a Ing. ccccc, konateľov spoločností AB a CD v spojitosti s pôsobením Ing. ccccc a Ing. aaaaa (primátora mesta Čadca) v správnej rade futbalového klubu FK Čadca. Rovnako z kontrolovaným predloženej dokumentácie úradu nevyplývalo, že by sa kontrolovaný vysporiadal s vyššie uvedeným konkrétnym dôvodným podozrením z existencie konfliktu záujmov v predmetnom verejnom obstarávaní, pričom zároveň **z obsahu dokumentácie nevyplývalo, že by kontrolovaný prijal primerané opatrenia, odstránil vzniknuté pochybnosti a vykonal nápravu** v predmetnom verejnom obstarávaní, pokiaľ ide o vyššie uvedené skutočnosti.
74. Vzhľadom na uvedené úrad konštatoval, že z kontrolovaným predloženej dokumentácie vyplýva, že kontrolovaný **postupoval v rozpore s § 10 ods. 2 zákona o verejnom** Tento dokument má iba informatívny charakter. Nie je použiteľný pre právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.

**obstarávaní, konkrétne princípom transparentnosti, nediskriminácie a princípom rovnakého zaobchádzania vo verejnom obstarávaní, ako aj v rozpore s § 23 ods. 5 zákona o verejnom obstarávaní,** nakoľko z kontrolovaným predloženej dokumentácie vyplývalo dôvodné podozrenie z existencie konfliktu záujmov v predmetnom verejnom obstarávaní, a to na základe prepojenia bývalej konateľky úspešného uchádzača EF PaeDr. bbbbb a súčasného konateľa úspešného uchádzača Ing. ccccc s primátorom mesta Čadca Ing. aaaaa, a zároveň nevyplývalo, že sa kontrolovaný skutočne zaoberal existenciou tohto konkrétneho konfliktu záujmov, ani že kontrolovaný prijal primerané opatrenia a vykonal nápravu za účelom odstránenia konfliktu záujmov. Predmetné konanie kontrolovaného podľa úradu **mohlo mať vplyv na výsledok verejného obstarávania,** keďže mohla byť ohrozená alebo narušená nestranná a objektívna realizácia predmetného verejného obstarávania, a to aj v nadväznosti na zistenú skutočnosť č. 1.

75. Na základe uvedeného úrad v rozhodnutí konštatoval, že kontrolovaný sa pri zadávaní predmetnej zákazky dopustil porušenia zákona o verejnom obstarávaní, ktoré sú uvedené v bode 1 tohto rozhodnutia.

### **Odvolyvanie kontrolovaného**

76. Proti rozhodnutiu úradu podal kontrolovaný odvolanie, v ktorom vo vzťahu **k prvej zistenej skutočnosti** uvádza, že podľa § 3 ods. 3 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní je zákazkou na uskutočnenie stavebných prác na účely tohto zákona aj taká zákazka, ktorej predmetom je uskutočnenie stavby alebo **vypracovanie projektovej dokumentácie a uskutočnenie stavby.**
77. Vzhľadom na uvedené kontrolovaný uvádza, že v zmysle zákona o verejnom obstarávaní je možné súčasne obstarávať vypracovanie projektovej dokumentácie a uskutočnenie stavby ako zákazku na uskutočnenie stavebných prác. Zákon o verejnom obstarávaní nevylučuje ani obstarávanie tzv. zmiešaných zákaziek, t. z. nevylučuje nákup tovaru, obstarávanie služieb a uskutočňovanie stavebných prác v rámci jedného verejného obstarávania, pokiaľ tieto predmety navzájom tvoria funkčný celok.
78. Podľa názoru kontrolovaného preto úrad nesprávne skutkovo posúdil predloženú dokumentáciu, keďže z oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania, ako i súťažných podkladov je zrejmé, čo je predmetom zákazky:
- predmetom verejného obstarávania je v súlade s § 3 ods. 3 zákona o verejnom obstarávaní civilná zákazka na uskutočnenie stavebných prác,
  - predmetom zákazky je uzavretie Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy v súlade s ustanovením § 56 zákona o verejnom obstarávaní, ktorej predmetom bude obstaranie v čase podpisu zmluvy neskolaudovaných nájomných bytov vrátane technickej vybavenosti na účel sociálneho bývania s tým, že úspešný uchádzač budúci predávajúci zabezpečí
    - a) vhodný pozemok v katastrálnom území mesta Čadca,
    - b) projekt nájomného bytového -ých domu - ov vrátane technickej vybavenosti s tým, že bytové jednotky musia byť navrhnuté tak, aby bol dosiahnutý najvyšší možný pomer dotácie z MDV SR k úveru zo ŠFRB. Štandard vybavenia všetkých bytov musí zodpovedať bežnému štandardu vybavenia bytu v zmysle § 2 ods. 1 písm. e) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov ku dňu predkladania ponúk,
    - c) výstavbu nájomného bytového -ých domu - ov vrátane technickej vybavenosti v súlade s územným plánom mesta Čadca.

79. Kontrolovaný uvádza, že v zmysle zákona o verejnom obstarávaní platí, že kontrolovaný nesie plnú zodpovednosť za obsah, úplnosť, správnosť a nestrannosť súťažných podkladov, pričom má za to, že postupoval v súlade s týmito záväzkami a štruktúru a zložitosť súťažných podkladov prispôbil rozsahu a charakteru predmetu zákazky, charakteru a obsahu zmluvy, zvoleného postupu verejného obstarávania, a aj podľa skutočných potrieb kontrolovaného.
80. Kontrolovaný zdôrazňuje, že tým, že nedisponoval vhodným pozemkom na výstavbu bytov, nemohol pristúpiť k spracovaniu projektovej dokumentácie, a teda ani k výstavbe nájomných bytov. Kontrolovaný ďalej uvádza, že v čase, keď vznikla potreba obstarania nájomných bytov, nielen, že nedisponoval vhodným pozemkom, ale ani nebol žiadny vhodný pozemok v katastrálnom území mesta Čadca, ktorý by si mohol kúpiť na výnimku zo zákona o verejnom obstarávaní. Subsidiárne tiež uvádza, že v prípade, že by pristúpil k obstarávaniu svojich potrieb samostatne, nebolo by to účelné a ani efektívne z pohľadu obstarania služieb pre obyvateľov mesta Čadca.
81. Kontrolovaný tiež uvádza, že to, že pristúpil k obstaraniu pozemku, projekčných prác a stavby v jednom zadaní, nie je nič neobvyklé na stavebnom trhu. Kontrolovaný uvádza, že napr. tzv. zmluvné podmienky žltého FIDICU dokonca tento postup predvídajú, keď sú postavené na princípe naprojektuj a postav.
82. Kontrolovaný dodáva, že k uvedenému pristúpil, keďže o dotáciu a úver zo ŠFRB je možné žiadať len vo vopred stanovených termínoch a nie je isté, či výzvy budú vyhlasované každý rok, resp. či mesto Čadca by bolo v týchto žiadostiach úspešné. Preto každé časové zdržanie predstavuje pre obyvateľov mesta Čadca premárnenú príležitosť. Z tohto dôvodu kontrolovaný koncipoval verejné obstarávanie tak, že sa mohol do neho prihlásiť ktokoľvek, kto disponoval vhodným pozemkom a v čase predkladania ponúk nemusel disponovať ani projektovou dokumentáciou a ani zhotovenou stavbou.
83. Kontrolovaný má za to, že úrad nielen nesprávne skutkovo posúdil dokumentáciu z verejného obstarávania, ale aj právne. Zákon o verejnom obstarávaní totiž úradu neumožňuje stanovovať, čo, kedy a za akých podmienok má kontrolovaný obstarávať a čo má uchádzačom predkladať. Uvádza, že toto je výslovne v diskrečnej právomoci kontrolovaného v zmysle tohto zákona a pôsobnosť úradu je len v právomoci posúdiť, či kontrolovaný postupoval pri obstarávaní tovarov, služieb alebo stavebných prác v zmysle zákona o verejnom obstarávaní.
84. Kontrolovaný súhlasí s tým, že opis predmetu zákazky musí byť určený jasne a jednoznačne, v opačnom prípade dochádza k porušeniu princípu transparentnosti, a že opis predmetu zákazky je jasný a jednoznačný vtedy, keď obsahuje všetky okolnosti, ktoré sú/budú dôležité na plnenie zmluvy a na vypracovanie ponuky a keď je zrozumiteľný pre bežne odborne zdatného uchádzača, ktorý dodáva, poskytuje alebo uskutočňuje predmet zákazky, ako je obstarávaný vo veci samej.
85. Kontrolovaný má za to, že súťažné podklady v predmetnom prípade také boli a nesúhlasí s názorom úradu, že neboli jasné a jednoznačné, lebo neobsahovali napr. cit. „číslo parcely, výmeru pozemku, projektovú dokumentáciu, výkaz výmer (...)“. Kontrolovaný uvádza, že uvedené by podľa jeho názoru obmedzovalo viac hospodársku súťaž, ako skutočnosť, že uchádzač sa môže prihlásiť do verejného obstarávania s akýmkoľvek riešením, ktoré reflektuje na potrebu kontrolovaného. Skutočnosti opísané úradom predmetné súťažné podklady neobsahovali práve preto, lebo obstaranie naprojektovaných a postavených bytových jednotiek na pozemku je predmetom tejto zákazky. Kontrolovaný dodáva, že jeho tvrdenie potvrdzuje aj tá skutočnosť, že neboli vznesené vo veci samej žiadne revízne postupy a bola len jedna žiadosť o vysvetlenie.

86. Kontrolovaný poukazuje na ustanovenie § 42 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, ktoré upravuje, na základe čoho sa vypracúva opis predmetu zákazky, ako aj na ustanovenie § 42 ods. 1 tohto zákona, z ktorého vyplýva, že opis predmetu zákazky musí byť určený tak, aby bol zabezpečený rovnaký prístup pre všetkých uchádzačov alebo záujemcov a zabezpečená hospodárska súťaž. Kontrolovaný k tomu uvádza, že postupoval v súlade s predmetnými zákonnými ustanoveniami, a preto v bode II.1.4) oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania stanovil, že predmetom verejného obstarávania je v súlade s § 3 ods. 3 zákona o verejnom obstarávaní civilná zákazka na uskutočnenie stavebných prác a že predmetom zákazky je uzavretie Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy v súlade s ustanovením § 56 zákona o verejnom obstarávaní, ktorej predmetom bude obstaranie v čase podpisu zmluvy neskolaudovaných nájomných bytov vrátane technickej vybavenosti na účel sociálneho bývania s tým, že úspešný uchádzač budúci predávajúci zabezpečí vhodný pozemok, projekt a výstavby, ako je uvedené v bode 78 tohto rozhodnutia).
87. Kontrolovaný uvádza, že v bode II.1.4) oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania bolo tiež uvedené, cit.: „Tento popis je len základným orientačným popisom. Podrobné vymedzenie predmetu zákazky je uvedené v súťažných podkladoch.“ V súťažných podkladoch bol pritom uvedený nasledovný odkaz, cit.: „Podrobné vymedzenie predmetu zákazky je uvedené v časti: A.2 Kritériá na vyhodnotenie ponúk a pravidiel ich uplatnenia; B.1 Obchodné podmienky dodania predmetu obstarávania; B.2 Opis predmetu zákazky týchto súťažných podkladov.“
88. Z uvedeného podľa kontrolovaného vyplývalo, že podrobné vymedzenie zákazky bolo uvedené vo všetkých častiach, t. j. v časti A.2 „Kritériá na vyhodnotenie ponúk a pravidiel ich uplatnenia“, aj v časti B.1 „Obchodné podmienky dodania predmetu obstarávania“ a aj v časti B.2 „Opis predmetu zákazky“. Všetky uvedené časti podľa kontrolovaného tvorili konzistentnú súčasť súťažných podkladov, pričom si neodporovali a ani jedna časť nemala prednosť pred druhou. Z tohto dôvodu má kontrolovaný za to, že nebol porušený zákon o verejnom obstarávaní.
89. Kontrolovaný ďalej uvádza, že opisom predmetu zákazky sa určujú podmienky, za ktorých sa bude zákazka realizovať. Tieto podmienky vychádzajú z potrieb kontrolovaného, z charakteru predmetu zmluvy, vrátane jej kvalitatívnych požiadaviek, obsahujú podmienky uskutočnenia predmetu zákazky. Zostavené sú podľa osobitných právnych predpisov, v danom prípade najmä podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákona o verejnom obstarávaní. Kontrolovaný má za to, že opis predmetu zákazky, ako i kritériá na vyhodnotenie ponúk podporovali čestnú hospodársku súťaž, a že v rozpore so zákonom o verejnom obstarávaní by bolo, ak by zmluvné podmienky, ako i technické podmienky boli nastavené výhodne pre konkrétny hospodársky subjekt, čo však podľa jeho názoru nie je tento prípad. Kontrolovaný má za to, že toto jeho tvrdenie nevyvrátil ani úrad vo svojich zisteniach.
90. Kontrolovaný tiež uvádza, že podľa zákona o verejnom obstarávaní je verejný obstarávateľ povinný stanoviť podmienky v súlade so základnými princípmi verejného obstarávania, t. j. princípom transparentnosti, nediskriminácie a princípom rovnakého zaobchádzania. Vo veci samej však má za to, že stanovením nediskriminačných podmienok nedošlo k porušeniu zákona o verejnom obstarávaní.
91. Vzhľadom na uvedené kontrolovaný zastáva názor, že predmet zákazky bol jasný, jednoznačný a úplný nielen pre záujemcov, ale aj poskytovateľa dotácie a úveru zo ŠFRB, ktorý danú dokumentáciu posúdili a rozhodli o pridelení príspevku.
92. Pokiaľ ide o nezverejnenie predpokladanej hodnoty zákazky, kontrolovaný uvádza, že zákon o verejnom obstarávaní umožňuje nezverejniť predpokladanú hodnotu zákazky v prípadoch

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

ako vo veci samej, t. j. keď verejný obstarávateľ nepožaduje podmienky účasti viažuce sa na predpokladanú hodnotu zákazky. Kontrolovaný dodáva, že uvedené je dokonca odporúčané bývalým pracovníkom rady Michalom Garajom, ktorý na túto tému publikoval článok v časopise VO V KOCKE 07-08/2018 s názvom: Kotva, Tutanchamón, koleso šťastia a verejné obstarávanie.

93. Vo vzťahu k **druhej zistenej skutočnosti** kontrolovaný v odvolaní uvádza, že Súdny dvor EÚ podal vo svojom rozsudku vo veci C-538/13 eVigilo zo dňa 12. marca 2015 veľmi potrebný návod na identifikáciu a posúdenie konfliktu záujmov pri zadávaní verejných zákaziek, ako i stupeň pôsobnosti, s ktorým musia verejní obstarávatelia posúdiť a vyriešiť tak dôležitú otázku, akou je konflikt záujmov. Pokiaľ ide o otázku konfliktu záujmov je potrebné zdôrazniť, že z predmetného rozsudku SD EÚ vyplýva, že spoločnosť eVigilo spochybnila hodnotenie ponúk na základe zaujatosti odborníkov, ktorí hodnotili ponuky, a to z dôvodu existencie profesijných vzťahov medzi nimi a odborníkmi uvedenými v ponuke úspešných uchádzačov. Presnejšie povedané, spoločnosť eVigilo vyhlasovala, že traja zo šiestich členov komisie, ktorí vyhodnocovali ponuky a zároveň sa podieľali aj na spracovaní súťažných podkladov, boli kolegami s odborníkmi uvedenými v ponuke podanej úspešnými uchádzačmi, a to na Technickej univerzite v Kaunase. Z pohľadu tejto spoločnosti to bol dostatočný dôvod na vylúčenie tejto ponuky z verejného obstarávania.
94. Kontrolovaný k tomu uvádza, že predbežný problém, s ktorým sa teda musia verejní obstarávatelia vysporiadať je, aby všetky rozhodnutia prijaté verejnými obstarávateľmi, či už v štádiu znižovania počtu záujemcov, alebo v štádiu posudzovania podmienok účasti, náležitostí ponuky, alebo aj pri vyhodnocovaní ponúk a zadávaní zákazky všeobecne, boli prijaté nestranným a nezaujatým spôsobom. Existencia nezaujatosti a nestrannosti postupov vo verejnom obstarávaní vyplýva z princípov, ako je princíp rovnakého zaobchádzania a nediskriminácie, transparentnosti a spravodlivej hospodárskej súťaže, ktoré sú obsiahnuté v smerniciach o verejnom obstarávaní. Požiadavka existencie nezaujatosti a nestrannosti je základnou požiadavkou a judikatúra Súdneho dvora EÚ zdôrazňuje tento záväzok verejných obstarávateľov, t. z. aby zabezpečili rovnosť príležitostí všetkých uchádzačov v každom štádiu verejného obstarávania.
95. Kontrolovaný dodáva, že SD EÚ sa v rozsudku eVigilo neodklonil od týchto už známych záverov z judikatúry, ale ich zdôraznil nasledovne: „Podľa článku 2 smernice 2004/18, nazvaného ‚Zásady zadávania zákaziek‘ verejní obstarávatelia zaobchádzajú s hospodárskymi subjektmi rovnako a nediskriminačne a konajú transparentne. Zásada rovnosti zaobchádzania s uchádzačmi, ktorej cieľom je podporovať rozvoj zdravej a účinnej hospodárskej súťaže medzi podnikmi, ktoré sa zúčastňujú na verejnom obstarávaní, prikazuje, aby všetci uchádzači mali rovnaké príležitosti pri formulovaní znenia svojich ponúk, a preto vyžaduje, aby tieto ponuky podliehali rovnakým podmienkam pre všetky súťažiace podniky. Povinnosťou transparentnosti, ktorá je jej dôsledkom, je vylúčiť riziko uprednostňovania a svojvôle zo strany verejného obstarávateľa vo vzťahu k niektorým uchádzačom alebo niektorým ponúkam. Konflikt záujmov obsahuje riziko, že sa verejný obstarávateľ nechá viesť úvahami, ktoré nesúvisia s konkrétnou zákazkou, a že iba tohto dôvodu uprednostní uchádzača. Takýto konflikt záujmov môže predstavovať porušenie článku 2 smernice 2004/18.“
96. V tejto súvislosti je podľa kontrolovaného potrebné zdôrazniť, že verejní obstarávatelia sú povinní vyhnúť sa konfliktu záujmov s tým, že pokiaľ sa konflikt záujmov objaví napríklad medzi členom komisie a uchádzačom, verejný obstarávateľ je povinný konať s náležitou starostlivosťou a na základe všetkých relevantných informácií formulovať a prijať také rozhodnutie pri zadávaní zákazky, ktoré zaistí rovnosť príležitostí všetkých uchádzačov. Uvedené znamená, že verejný obstarávateľ musí prijať také opatrenie v závislosti

na okolnostiach, ktoré by nediskriminovalo uchádzačov, alebo ich neznevýhodňovalo v dôsledku zaujatosti jedného z členov komisie. Z tohto dôvodu by nemala existovať žiadna pochybnosť o nestrannosti a nezaujatosti verejného obstarávateľa, ako i členov komisie pri zadávaní verejnej zákazky. Uvedené je teraz jasnejšie vo svetle znenia ustanovenia článku 24 smernice č. 2014/24/EÚ, ako i § 23 zákona o verejnom obstarávaní, ktoré výslovne vyžadujú, aby členské štáty/verejní obstarávatelia prijali vhodné opatrenia na účinné predchádzanie konfliktom záujmov, ktoré vznikajú pri vykonávaní postupov obstarávania, ako aj ich identifikáciu a nápravu, aby sa zabránilo akémukoľvek narušeniu hospodárskej súťaže, a aby sa zabezpečilo rovnaké zaobchádzanie so všetkými hospodárskymi subjektmi. Toto opatrenie je doplnené o možnosť vylúčenia uchádzača alebo záujemcu z verejného obstarávania, a to pre dôvod konfliktu záujmov.

97. Kontrolovaný dodáva, že z judikatúry Súdneho dvora EÚ tiež vyplýva, že verejný obstarávateľ nesmie zamietnuť žiadosť o účasť, resp. ponuku subjektu, ktorý bol poverený výskumom, pokusmi, vypracovaním štúdie alebo vývojom v súvislosti s predmetom určitého verejného obstarávania bez toho, aby mal subjekt možnosť dokázať, že za daných okolností nemohla ním získaná skúsenosť spôsobiť skreslenie súťaže. Podľa metodiky úradu má verejný obstarávateľ posúdiť, či subjektu, ktorý sa zúčastnil na vyhotovení podkladov k verejnému obstarávaniu, nevznikla neoprávnená výhoda v súvislosti s ich vypracovaním, ktorá by mohla skresliť podmienky súťaže. Zamietnuť žiadosť o účasť alebo ponuku možno takejto osobe v prípade preukázania existencie neoprávnenej výhody. Zapojenie zaujatej osoby do postupu verejného obstarávania na strane verejného obstarávateľa samo o sebe nepredstavuje automaticky neprípustný konflikt záujmov. Spojenie osoby, ktorá sa prípadne podieľa na rozhodnutí o výsledku vyhodnotenia ponúk na strane verejného obstarávateľa, k určitému uchádzačovi (napr. kvôli funkcii v štatutárnom orgáne), ešte samo o sebe neznamena, že daná osoba je zaujatá a že pri rozhodovaní prevláda diskriminácia.
98. Naopak, neprípustnosť určitého úkonu je potrebné preskúmať na základe vplyvu na daný postup verejného obstarávania, nie na základe „zlého vonkajšieho dojmu“. Kontrolovaný uvádza, že aj podľa metodiky úradu je potrebné skúmať konflikt záujmov „vždy v nadväznosti na konkrétny skutkový stav“, a že v každom jednotlivom prípade je na mieste skúmať, či v takejto situácii nie je ohrozená alebo narušená nestranná a objektívna realizácia verejného obstarávania, ktorej následkom môže byť narušenie hospodárskej súťaže (napr. priamo alebo nepriamo v dôsledku vzájomných vzťahov zástupcov verejného obstarávateľa a uchádzačov, výsledkom čoho môžu byť osobné záujmy kolidujúce so záujmom verejným), a teda aj posúdiť, či v danej súvislosti nejde o konanie, ktoré postihuje základné princípy uplatňované vo verejnom obstarávaní. Základné princípy verejného obstarávania sú porušené (len) vtedy, ak verejný obstarávateľ „skutočne neodôvodnene uprednostnil určitého uchádzača“. Cieľom práva EÚ o verejnom obstarávaní je zabránenie skutočným diskrimináciám, nie „imaginárneho zlého dojmu“. Domnienku zaujatosti je možné vyvrátiť napr. aj tak, že daná osoba nemohla mať žiadny relevantný vplyv na postup verejného obstarávania.
99. Kontrolovaný tiež poukazuje na to, že v zmysle § 51 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní je verejný obstarávateľ povinný na vyhodnotenie ponúk zriadiť najmenej trojčlennú komisiu. Členovia komisie musia mať odborné vzdelanie alebo odbornú prax zodpovedajúcu predmetu zákazky. V tejto súvislosti kontrolovaný poukazuje na to, že zákon o verejnom obstarávaní a ani smernice EÚ nestanovujú, akým spôsobom má verejný obstarávateľ zriadiť komisiu. Rozsudok eVigilo v bode 36 len uvádza nasledovné: „V tejto súvislosti skutočnosť, že verejný obstarávateľ vymenoval odborníkov konajúcich z jeho poverenia na účely vyhodnotenia predložených ponúk, ho nezavaruje zodpovednosti dodržiavať požiadavky práva Únie.“

100. Kontrolovaný dodáva, že na otváraní ponúk sa členovia komisie oboznámia so zoznamom uchádzačov a pri následnom preskúmaní ponúk aj s informáciami o subdodávateľoch, ak je táto informácia požadovaná. Členovia komisie potvrdia čestným vyhlásením verejnému obstarávateľovi, že nenastali skutočnosti podľa zákona o verejnom obstarávaní, pre ktoré nemôžu byť členom komisie. Rovnako sú tiež vyzvaní, aby oznámili verejnému obstarávateľovi, že nastali skutočnosti podľa zákona o verejnom obstarávaní, pre ktoré nemôžu byť členom komisie.
101. Kontrolovaný uvádza, že v predmetnom prípade postupoval presne v súlade s touto metodikou Súdneho dvora EÚ a čestné vyhlásenia, vrátane čestného vyhlásenia pána primátora, sú súčasťou dokumentácie z predmetného verejného obstarávania. V tejto súvislosti tiež zdôrazňuje, že všetky rozhodnutia verejného obstarávateľa, ktoré prijíma pred vyhlásením verejného obstarávania, ako aj počas jeho priebehu, tak i po jeho ukončení, musia byť prijaté nestranným a nezaujatým spôsobom. Rovnako verejný obstarávateľ musí prijať všetky opatrenia, aby identifikoval konflikt záujmov, a aby počas celého priebehu verejného obstarávania rešpektoval princípy, na ktorých je postavené verejné obstarávanie.
102. Kontrolovaný uvádza, že rozsudok eVigilo v bode 37 uvádza nasledovné: „Konštatovanie zaujatosti odborníka si vyžaduje najmä posúdenie skutočností a dôkazov, ktoré patria do právomocí verejného obstarávateľa a správnych alebo súdnych kontrolných orgánov.“ Kontrolovaný tiež uvádza, že personálne prepojenie s uchádzačom alebo so subdodávateľom úspešného uchádzača neznamena automaticky sankciu. Konflikt záujmov sa týka konfliktu medzi verejnou povinnosťou a súkromnými záujmami (právami) verejne činných osôb (úradníkov a pod), pri ktorých súkromný záujem (právo) verejne činnnej osoby (úradníka a pod.) by mohol mať nevhodný vplyv na výkon jej verejných povinností a záväzkov.“
103. Kontrolovaný na základe uvedeného konštatuje, že úrad musí uviesť, akú povinnosť si verejný obstarávateľ, resp. člen/členovia komisie nesplnili, a tak ako ich súkromný záujem mal vplyv na výkon ich verejných povinností a záväzkov. Uvedené je dôležité z toho dôvodu, že ponuky vyhodnocuje komisia ako kolektívny orgán. Uvedené potvrdzuje aj znenie § 51 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní, podľa ktorého je komisia spôsobilá vyhodnocovať predložené ponuky, ak je súčasne prítomná väčšina jej členov.
104. Kontrolovaný uvádza, že rozsudok eVigilo v tejto súvislosti konkrétne uvádza: „Bez toho, aby bolo dotknuté dodržanie povinností vyplývajúcich z práva Únie a konkrétne povinnosti uvedených v bode 43 tohto rozsudku, pojem „zaujatosť“ a jeho kritériá má definovať vnútroštátne právo. To isté platí pre pravidlá týkajúce sa právnych následkov prípadnej zaujatosti. Prináleží teda vnútroštátnemu právu určiť, či a v akom rozsahu musia príslušné správne a súdne orgány prihliadať na okolnosť, že prípadná zaujatosť odborníkov nemala vplyv na rozhodnutie o zadaní zákazky.“
105. Vo veci zistenia úradu, že členmi správnej rady FK Čadca sú aj primátor mesta Čadca Ing. aaaaa a Ing. ccccc, ktorý je v súčasnosti konateľom spoločností EF, ktorá sa stala úspešným uchádzačom v predmetnom verejnom obstarávaní, čím došlo k možnému konfliktu záujmov, kontrolovaný uvádza, že je nesprávne a nepodložené. K uvedenému predložil prehlásenie Futbalového klubu (FK) Čadca zo dňa 03. 06. 2019, v ktorom je potvrdené, že Ing. ccccc nebol štatutárom a ani v orgánoch FK za obdobie, kedy bol primátorom mesta Čadca Ing. aaaaa.
106. Kontrolovaný uvádza, že rovnako nesprávne a účelové je aj tvrdenie, že Ing. aaaaa ako primátor mesta Čadca podpísal kúpnu zmluvu zo dňa 24. 10. 2008 o odpredaji pozemku C-KN 15298/42 v k. ú. Čadca do výlučného vlastníctva kupujúceho spoločností AB, pretože v tomto období bol primátorom mesta Čadca Ing. eeeee. Kontrolovaný dodáva, že k uvedenému

predložil ako dôkaz uznesenie zasadnutia mestského zastupiteľstva zo dňa 26. septembra 2008 číslo 120/2008.

107. Vzhľadom na uvedené skutočnosti kontrolovaný navrhuje, aby rada rozhodnutie úradu zmenila tak, že kontrolovaný neporušil zákon o verenom obstarávaní.

### **Zistenia rady**

108. Po preskúmaní dokumentácie kontrolovaného k predmetnej zákazke a administratívneho spisu z konania o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy rada zistila nasledovné skutočnosti:

109. Kontrolovaný je verejným obstarávateľom podľa § 7 ods. 1 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní. Oznámenie o vyhlásení verejného obstarávania bolo zverejnené vo Vestníku verejného obstarávania č. 217/2017 pod zn. 15597 – MSP dňa 03. 11. 2017 a v Úradnom vestníku Európskej únie č. S 210/2017 pod č. 435499 dňa 02. 11. 2017. V závislosti od predmetu zákazky, typu kontrolovaného a predpokladanej hodnoty zákazky vo výške 6 187 500 eur bez DPH ide o nadlimitnú zákazku na uskutočnenie stavebných prác podľa § 5 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní. O poskytnutie súťažných podkladov požiadal kontrolovaného jeden záujemca, a to spoločnosť EF (ďalej len „EF“), ktorá súčasne ako jediná v lehote na predkladanie ponúk, t. j. do 05. 12. 2017 do 9:00 hod. predložila ponuku. Dňa 28. 11. 2017 bolo poskytnuté vysvetlenie k predmetnej zákazke. Otváranie častí ponúk označených ako „Ostatné“ sa uskutočnilo dňa 05. 12. 2017 o 9:30 hod. Po vyhodnotení častí ponúk označených ako „Ostatné“ nebol uchádzač vylúčený. Dňa 13. 12. 2017 o 9:00 hod. sa uskutočnilo otváranie častí ponúk označených ako „Kritériá“. Po vyhodnotení častí ponúk označených ako „Kritériá“ nebol uchádzač vylúčený. Kontrolovaný vyhodnotil ako úspešného uchádzača EF. Dňa 26. 01. 2018 uzavrel kontrolovaný ako budúci kupujúci s úspešným uchádzačom EF ako budúcim predávajúcim Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy.

110. Dňa 24. 10. 2008 kontrolovaný uzavrel so spoločnosťou AB kúpnu zmluvu na pozemok, na základe ktorej došlo k predaju pozemku zapísaného v registri „C“ parc. č. 15298/42 v katastrálnom území mesta Čadca. Predmetná zmluva nebola podpísaná Ing. aaaaa, ale Ing. eeeee, primátorom Mesta Čadca.

111. V uznesení zo zasadnutia mestského zastupiteľstva zo dňa 26. septembra 2008, č. 120/2008 sa uvádza, že mestské zastupiteľstvo Čadca, cit.: „(...) schvaľuje odpredaj pozemku p. č. C-KN 15298/42 – TTP o výmere 9 116 m<sup>2</sup> spoločnosti AB, za cenu 180,- Sk/m<sup>2</sup> pre výstavbu bytových domov a príslušnej technickej vybavenosti.

(9116 m<sup>2</sup> x 180,- Sk = 1 640 880,- Sk = 54 467,23 EUR)

Konverzný kurz: 1 EUR = 30,1260 Sk

Podmienky odpredaja: Vlastník na uvedenom pozemku do 5-tich rokov odo dňa podpísania kúpnej zmluvy postaví objekty na základe stavebného povolenia a tieto dá do užívania na základe kolaudačného rozhodnutia. V prípade nesplnenia uvedených podmienok kupujúci je povinný pozemok vrátiť späť Mestu Čadca za pôvodnú kúpnu cenu 180,- Sk/m<sup>2</sup> = 5,97 EUR (konverzný kurz: 1 EUR = 30,1260 Sk).“

112. Predmetné uznesenie zo zasadnutia mestského zastupiteľstva je podpísané Ing. eeeee, primátorom Mesta Čadca.

113. V dokumente „Prehlásenie“ zo dňa 03. 06. 2019, podpísanom p. fffff, prezidentom FK Čadca sa uvádza, cit.: „Týmto klub FK Čadca čestne prehlasuje, že Ing. ccccc, narodený: xxxxx,

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

bytom: xxxxx, nebol štatutárom FK Čadca a ani nepôsobil v štruktúrach a orgánoch FK Čadca. Potvrdenie sa vydáva na žiadosť: Ing. ccccc, narodený: xxxxx, bytom: xxxxx.“

### **Právny rámec**

- 114.Podľa § 3 ods. 3 zákona o verejnom obstarávaní zákazka na uskutočnenie stavebných prác na účely tohto zákona je zákazka, ktorej predmetom je
- a) uskutočnenie stavebných prác alebo vypracovanie projektovej dokumentácie a uskutočnenie stavebných prác súvisiacich s niektorou z činností uvedených v oddiele 45 slovníka obstarávania,
  - b) uskutočnenie stavby alebo vypracovanie projektovej dokumentácie a uskutočnenie stavby alebo
  - c) uskutočnenie stavby akýmkoľvek spôsobom podľa požiadaviek, ktoré určil verejný obstarávateľ alebo obstarávateľ, ktorý má rozhodujúci vplyv na druh stavby alebo projekt stavby.
- 115.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.
- 116.Podľa § 23 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ a obstarávateľ sú povinní zabezpečiť, aby vo verejnom obstarávaní nedošlo ku konfliktu záujmov, ktorý by mohol narušiť alebo obmedziť hospodársku súťaž alebo porušiť princíp transparentnosti a princíp rovnakého zaobchádzania.
- 117.Podľa § 23 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní konflikt záujmov zahŕňa najmä situáciu, ak zainteresovaná osoba, ktorá môže ovplyvniť výsledok alebo priebeh verejného obstarávania, má priamy alebo nepriamy finančný záujem, ekonomický záujem alebo iný osobný záujem, ktorý možno považovať za ohrozenie jej nestrannosti a nezávislosti v súvislosti s verejným obstarávaním.
- 118.Podľa § 23 ods. 3 zákona o verejnom obstarávaní zainteresovanou osobou je najmä
- a) zamestnanec verejného obstarávateľa alebo obstarávateľa, ktorý sa podieľa na príprave alebo realizácii verejného obstarávania alebo iná osoba, ktorá poskytuje verejnému obstarávateľovi alebo obstarávateľovi podpornú činnosť vo verejnom obstarávaní a ktorá sa podieľa na príprave alebo realizácii verejného obstarávania alebo
  - b) osoba s rozhodovacími právomocami verejného obstarávateľa alebo obstarávateľa, ktorá môže ovplyvniť výsledok verejného obstarávania bez toho, aby sa nevyhnutne podieľala na jeho príprave alebo realizácii.
- 119.Podľa § 23 ods. 4 zákona o verejnom obstarávaní zainteresovaná osoba oznámi verejnému obstarávateľovi alebo obstarávateľovi akýkoľvek konflikt záujmov vo vzťahu k hospodárskemu subjektu, ktorý sa zúčastňuje prípravných trhových konzultácií, záujemcovi, uchádzačovi, účastníkovi alebo dodávateľovi bezodkladne po tom, ako sa o konflikte záujmov dozvie.
- 120.Podľa § 23 ods. 5 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ a obstarávateľ sú povinní prijať primerané opatrenia a vykonať nápravu, ak zistia konflikt záujmov. Opatreniami podľa prvej vety sú najmä vylúčenie zainteresovanej osoby z procesu prípravy alebo realizácie verejného obstarávania alebo úprava jej povinností a zodpovednosti s cieľom zabrániť pretrvávaniu konfliktu záujmov.

121. Podľa § 40 ods. 6 písm. f) zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ a obstarávateľ vylúčia z verejného obstarávania uchádzača alebo záujemcu, ak konflikt záujmov podľa § 23 nemožno odstrániť inými účinnými opatreniami.
122. Podľa § 40 ods. 8 zákona o verejnom obstarávaní záujemca alebo uchádzač, ktorý nespĺňa podmienky účasti osobného postavenia podľa § 32 ods. 1 písm. a), g) a h) alebo sa na neho vzťahuje dôvod na vylúčenie podľa odseku 6 písm. d) až g) a odseku 7, je oprávnený verejnému obstarávateľovi alebo obstarávateľovi preukázať, že prijal dostatočné opatrenia na vykonanie nápravy. Opatreniami na vykonanie nápravy musí záujemca alebo uchádzač preukázať, že zaplatil alebo sa zaviazal zaplatiť náhradu týkajúcu sa akejkoľvek škody, napravil pochybenie, dostatočne objasnil sporné skutočnosti a okolnosti, a to aktívnou spoluprácou s príslušnými orgánmi, a že prijal konkrétne technické, organizačné a personálne opatrenia, ktoré sú určené na to, aby sa zabránilo budúcim pochybeniam, priestupkom, správnym deliktom alebo trestným činom.
123. 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.
124. 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<sup>82)</sup>, 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 určujú 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.
125. 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 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.

### **Právne posúdenie odvolania radou**

126. 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.
127. Rada na základe § 177 ods. 11 zákona o verejnom obstarávaní preskúmala odvolaním napadnuté rozhodnutie úradu v celom rozsahu, pričom uvádza nasledovné:
128. Rada uvádza, že **v prvej zistenej skutočnosti** úrad konštatoval, že tým, že kontrolovaný v súťažných podkladoch k predmetnej zákazke uviedol opis predmetu zákazky tak, ako je uvedené v bodoch 3 a 4 tohto rozhodnutia, nepostupoval v súlade s § 42 zákona o verejnom obstarávaní, podľa ktorého musí byť opis predmetu zákazky opísaný úplne a jednoznačne a ani v súlade s § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, konkrétne nepostupoval v súlade s princípom transparentnosti, nediskriminácie a rovnakého zaobchádzania, keďže potenciálni uchádzači vychádzajúc zo súťažných podkladov kontrolovaného nemali vedomosť o všetkých okolnostiach potrebných pre vypracovanie ponuky a na plnenie zmluvy. Úrad mal tiež za to, že nebola ani zabezpečená čestná hospodárska súťaž, pretože takto neúplným definovaním predmetu zákazky mohli byť od účasti vo verejnom obstarávaní odradení potenciálni záujemcovia, ktorí nemali vedomosť o všetkých skutočnostiach potrebných na vypracovanie ponuky.
129. Z kontrolovaným podaného odvolania pritom vyplýva, že kontrolovaný zotrváva na svojom stanovisku, že opis predmetu zákazky v predmetnom verejnom obstarávaní spracoval jasne a jednoznačne, keďže podľa názoru kontrolovaného obsahoval všetky okolnosti potrebné na plnenie zmluvy a na vypracovanie ponuky a bol zrozumiteľný pre bežne odborne zdatného uchádzača, ktorý dodáva, poskytuje alebo uskutočňuje uvedený predmet zákazky. Kontrolovaný tiež o. i. poukazuje na to, že nemal k dispozícii vhodný pozemok na výstavbu bytov, a preto ani nemohol pristúpiť k spracovaniu projektovej dokumentácie a k výstavbe nájomných bytov.

130. V nadväznosti na uvedené rada poukazuje na ustanovenie § 42 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní, ktoré vyjadruje požiadavku, aby súťažné podklady obsahovali podrobné vymedzenie predmetu zákazky, ako aj jednoznačnú povinnosť verejného obstarávateľa za každých okolností opísať predmet zákazky jednoznačne, úplne a nestranne na základe technických požiadaviek podľa prílohy č. 3.
131. V tejto súvislosti rada považuje za potrebné poukázať na opis predmetu zákazky (body 3 a 4 tohto rozhodnutia), vo vzťahu ku ktorému úrad podľa názoru rady správne konštatoval, že takýto opis nemožno považovať za podrobné vymedzenie predmetu zákazky a ani za jednoznačný a nestranný, ale aj na „Štandard nájomného bytového domu“ nachádzajúci sa v súťažných podkladoch kontrolovaného, pričom je označený ako Príloha č. 2 časti B.1 „Obchodné podmienky poskytovania predmetu obstarávania – Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy“.
132. V predmetnej prílohe č. 2 kontrolovaný o. i. uviedol, cit.: „ŠTANDARD: Bytový dom [...], Základová doska: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Zvislé nosné konštrukcie: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Vodorovné nosné konštrukcie: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Schodisko: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Obvodový plášť stavby: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Strecha: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Vnútorne deliace priečky: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Stropy: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Dvere v spoločných priestoroch: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Podlahy: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Zábradlia: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Výťahy: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Parkovacie miesta alebo Garáže: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Skladové priestory: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Detské ihrisko: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/

#### INŽINIERSKE SIETE

Elektrická požiarňa signalizácia: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Elektroinštalácia: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Vodomery: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Vykurovanie a ohrev teplej vody: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Audio / Video systém: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Dátové rozvody: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Vetranie: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/

#### INTERIÉR BYTU

Vchodové dvere do bytu: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Interiérové dvere: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Sanita: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Batérie: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Podlaha: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Obklady: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/, Povrchová úprava stien a stropov: /Uvedie uchádzač vo svojej ponuke/

133. Rada k uvedenému konštatuje, že predmetný „Štandard nájomného bytového domu“ rovnako nemožno kvalifikovať ako podrobné, jasné a jednoznačné vymedzenie predmetu zákazky. Rada má súčasne za to, že ani skutočnosť, na ktorú poukazuje kontrolovaný, a síce, že v čase vyhlásenia predmetného verejného obstarávania nemal k dispozícii vhodný pozemok na výstavbu nájomných bytov, v čoho dôsledku nemohol pred vyhlásením verejného obstarávania na výstavbu nájomných bytov spracovať projektovú dokumentáciu, nebránila kontrolovanému určiť jednoznačné technické požiadavky týkajúce sa štandardu bytového domu, inžinierskych sietí a interiéru bytov.
134. Rada v tejto súvislosti poukazuje aj na argumentáciu kontrolovaného, podľa ktorej bolo v súťažných podkladoch uvedené, cit.: „Podrobné vymedzenie predmetu zákazky je uvedené v časti: A.2 ‚Kritériá na vyhodnotenie ponúk a pravidiel ich uplatnenia‘; B.1 ‚Obchodné

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

podmienky dodania predmetu obstarávania“; B.2 „Opis predmetu zákazky týchto súťažných podkladov“, pričom z uvedeného podľa kontrolovaného vyplýva, že podrobné vymedzenie zákazky bolo uvedené vo všetkých častiach, t. j. v časti A.2 „Kritériá na vyhodnotenie ponúk a pravidiel ich uplatnenia“, aj v časti B.1 „Obchodné podmienky dodania predmetu obstarávania“ a aj v časti B.2 „Opis predmetu zákazky“. Všetky uvedené časti podľa kontrolovaného tvorili konzistentnú súčasť súťažných podkladov, pričom si neodporovali a ani jedna časť nemala prednosť pred druhou, a preto nebol porušený zákon o verejnom obstarávaní (body 87 a 88 tohto rozhodnutia).

135. Rada k tomu uvádza, že detailne preštudovala predmetné časti súťažných podkladov, pričom zistila, že napr. v časti B.2 „Opis predmetu zákazky“ kontrolovaný o. i. uviedol, cit.: „budúci predávajúci zabezpečí (...) c) výstavbu nájomného bytového -ých domu - ov **vrátane technickej vybavenosti** v súlade s územným plánom mesta Čadca. **Tento popis je len základným orientačným popisom.** (...) Pre účely tohto verejného obstarávania rozumieme (...) **technickou vybavenosťou** 1. verejný vodovod a vodovodnú prípojku, 2. verejnú kanalizáciu vrátane čistiarne odpadových vôd a kanalizačnej prípojky, 3. prípojku tepla alebo prípojku plynu v závislosti na spôsobe vykurovania, 4. miestnou komunikáciou vrátane verejného osvetlenia, 5. **odstavnú plochu vybudovanú pri obstarávanom nájomnom byte** vrátane prízjazdu k odstavnej ploche z miestnej komunikácie, 6. elektrickú prípojku, 7. **detské ihrisko**, 8. **multifunkčné ihrisko**, 9. **sadové úpravy**.“

136. Ďalej rada uvádza, že v časti A.2 „Kritériá na vyhodnotenie ponúk“ kontrolovaný o. i. uviedol, cit.: „f) Úroveň technického riešenia

Uchádzač vyplní tabuľku Úrovne technického riešenia v súlade s nadštandardným prevedením technickej vybavenosti bytového -ých domu –ov.

Vyhodnocovacia tabuľka úrovne technického riešenia

| Technický parameter                                       | Hodnota parametra | Pravidlo priradenia počtu technických bodov |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|
| Počet parkovacích miest alebo garáží na 1 bytovú jednotku | >1                | 2                                           |
|                                                           | =<1               | 1                                           |
| Detské ihrisko                                            | áno               | 2                                           |
|                                                           | nie               | 1                                           |
| Multifunkčné ihrisko                                      | áno               | 2                                           |
|                                                           | nie               | 1                                           |
| Sadové úpravy                                             | áno               | 2                                           |
|                                                           | nie               | 1                                           |
| <b>Maximálny počet technických bodov</b>                  |                   | <b>8</b>                                    |

137. Na základe uvedeného rada konštatuje, že na jednej strane z časti B.2 „Opis predmetu zákazky“ súťažných podkladov vyplývalo, že úspešný uchádzač je povinný zabezpečiť výstavbu nájomného bytového domu vrátane technickej vybavenosti, ktorou mala byť napr. aj odstavná plocha vybudovaná pri obstarávanom nájomnom byte, detské ihrisko, multifunkčné ihrisko a sadové úpravy. Na druhej strane však z časti A.2 „Kritériá na vyhodnotenie ponúk“ tých istých súťažných podkladov vyplývalo, že úspešný uchádzač môže vo svojej ponuke ponúknuť, že zabezpečí výstavbu menej ako jedného parkovacieho miesta/garáže na jednu bytovú jednotku, že nezabezpečí výstavbu žiadneho detského ihriska, žiadneho multifunkčného ihriska a ani sadové úpravy, hoci, ako už bolo uvedené, povinnosť zabezpečiť výstavbu tejto technickej vybavenosti vyplývala z časti B.2 „Opis predmetu zákazky“ súťažných podkladov.

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

138. Na základe uvedeného má rada za to, že sa nemožno stotožniť s tvrdením kontrolovaného o tom, že všetky predmetné časti súťažných podkladov tvorili ich konzistentnú súčasť, že si navzájom neodporovali, a že vo vzájomnom kontexte a súvislosti predstavovali podrobné vymedzenie predmetu zákazky, resp. jasný, jednoznačný opis predmetu zákazky.
139. Rada ďalej uvádza, že sa zaoberala aj tým, ako kontrolovaný opísal predmet zákazky v oznámení o vyhlásení predmetného verejného obstarávania, pričom považuje za potrebné poukázať na to, že v bode II.2.7) „Dĺžka trvania zákazky, rámcovej dohody alebo dynamického nákupného systému“ oznámenia kontrolovaný uviedol, cit.: „Obdobie: v mesiacoch (od zadania zákazky), Trvanie v mesiacoch: 12“, z čoho vyplýva, že dĺžku trvania zákazky kontrolovaný určil na 12 mesiacov od vyhlásenia zákazky.
140. Z predloženej ponuky úspešného uchádzača, ktorý, ako už bolo uvedené, bol jediným uchádzačom, ktorý v predmetnej verejnej súťaži predložil ponuku, však vyplýva, že uchádzač v kritériu „lehota dodania/výstavby predmetu zákazky“ uviedol „730 dní“. Ponuku predloženú predmetným uchádzačom kontrolovaný akceptoval a vyhodnotil ho ako úspešného uchádzača, s ktorým následne uzavrel zmluvu ako výsledok predmetného verejného obstarávania.
141. Rada k uvedenému dodáva, že lehotu výstavby určenú verejným obstarávateľom je nepochybne potrebné považovať za dôležitú súčasť opisu predmetu zákazky, keďže určením lehoty výstavby (napr. v dĺžke 12 mesiacov) verejný obstarávateľ vyjadruje svoju požiadavku, do kedy je potrebné splniť predmet zákazky, t. j. v akom termíne požaduje uskutočniť a ukončiť výstavbu obstarávaného predmetu zákazky. Z údajov o požadovanej dĺžke lehoty výstavby uvedeného v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania pritom zaiste vychádzajú aj potenciálni záujemcovia, ktorí sa na základe informácií uvedených v tomto oznámení rozhodujú, či sa oboznámia s podrobnejšími informáciami o danej zákazke uvedenými v súťažných podkladoch a zvažujú svoju účasť vo vyhlásenom verejnom obstarávaní, pričom ich rozhodnutie o účasti, príp. neúčasti vo verejnom obstarávaní môže byť ovplyvnené aj požadovanou lehotou výstavby, ktorú verejný obstarávateľ uviedol v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania, a ktorú potenciálni záujemcovia mohli opodstatnene považovať za záväznú, resp. za maximálnu.
142. V predmetnom prípade však kontrolovaný, napriek tomu, že v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania uviedol lehotu výstavby bytového domu v dĺžke 12 mesiacov, akceptoval aj taký návrh na plnenie kritéria „lehota dodania/výstavby predmetu zákazky“, ktorý presahoval 12 mesiacov, a teda na dĺžke lehoty výstavby uvedenej v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania v trvaní 12 mesiacov, v konečnom dôsledku netrval.
143. Na základe uvedeného má rada za to, že opis predmetu danej zákazky nie je možné ani vzhľadom na dĺžku lehoty výstavby, ktorú kontrolovaný uviedol v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania, považovať za jasný, jednoznačný a obsahujúci všetky okolnosti potrebné na predloženie ponuky a na plnenie zmluvy, ktorá mala byť v predmetnom prípade uzavretá ako výsledok verejného obstarávania.
144. K argumentácii kontrolovaného o tom, že zákon o verejnom obstarávaní nevyžaduje za každých okolností uvedenie predpokladanej hodnoty zákazky v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania (zákon uvedené vyžaduje len v prípadoch uvedených v § 6 ods. 17), rada uvádza, že sa s ním stotožňuje. Rada však k tomu považuje za potrebné dodať, že argumentáciu úradu o tom, že kontrolovaný v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania neuviedol výšku predpokladanej hodnoty, nevníma ako záver, v ktorom by úrad konštatoval, že predpokladaná hodnota musí byť v každom prípade uvedená v tomto oznámení. Rada totiž predmetnú argumentáciu úradu uvedenú v napadnutom rozhodnutí vníma len ako

konštatovanie o tom, že uvedenie tohto údaju v oznámení by v danom prípade vzhľadom na nedostatočný opis predmetu zákazky mohlo potenciálnym záujemcom sprostredkovať určitú rámcovú informáciu o približnom rozsahu danej zákazky v čase, keď zvažovali svoju účasť v predmetnom verejnom obstarávaní. Súčasne má však rada za to, že aj v situácii, kedy by kontrolovaný v danom prípade uviedol v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania výšku predpokladanej hodnoty zákazky, uvedená skutočnosť by sama o sebe nebola spôsobilá sanovať nedostatočnosť opisu predmetu zákazky.

145. K ďalšiemu argumentu kontrolovaného, v zmysle ktorého odkazuje na tzv. zmluvné podmienky žltého FIDICU koncipované na princípe naprojektuj a postav, rada uvádza, že sa stotožňuje s názorom, že predmetné zmluvné podmienky, ako aj samotný zákon o verejnom obstarávaní, umožňujú obstaráť v jednom verejnom obstarávaní uskutočnenie stavebných prác spolu s vypracovaním projektovej dokumentácie. Avšak aj v takomto prípade musí byť zo súťažných podkladov, resp. koncesnej dokumentácie zrejmé, čo má úspešný uchádzač naprojektovať, t. j. súťažné podklady, resp. koncesná dokumentácia musí na dané účely obsahovať podrobný opis predmetu zákazky potrebný na predloženie ponuky a na plnenie zmluvy.
146. K skutočnosti, že kontrolovaný v predmetnom verejnom obstarávaní obstarával aj vhodný pozemok, t. j. ponuku mohol predložiť len taký uchádzač, ktorý v čase vyhlásenia verejného obstarávania disponoval vhodným pozemkom na výstavbu nájomných bytov, rada uvádza, že sa stotožňuje so záverom úradu, že uvedená skutočnosť mohla ovplyvniť počet predložených ponúk v predmetnej verejnej súťaži. Z vyjadrení kontrolovaného rade vyplýva, že kontrolovaný sa s týmto záverom rovnako stotožňuje, keďže ako uviedol v dokumente „Odôvodnenia nezrušenia postupu“ zo dňa 26. 01. 2018 v zmysle § 57 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, cit.: „(...) vzhľadom na trhové podmienky v meste Čadca bolo možné očakávať, že do verejného obstarávania sa nezapojí veľa uchádzačov, nakoľko pre splnenie predmetu zákazky je nevyhnutné disponovať pozemkom v katastrálnom území mesta Čadca.“ Rada však k uvedenému dodáva, že v záujme zabezpečenia riadnej hospodárskej súťaže, v ktorej by mali byť vytvorené podmienky pre predloženie čo najvyššieho počtu predložených ponúk, považuje za vhodnejšie v situácii, v akej sa ocitol kontrolovaný, zabezpečiť pred vyhlásením verejného obstarávania na uskutočnenie stavebných prác vhodný pozemok a následne otvoriť súťaž na výstavbu nájomných bytov pre uchádzačov, ktorí sa zaoberajú stavebnou činnosťou.
147. Takýto postup rada v danom prípade považuje za vhodnejší aj vzhľadom na skutočnosť, že kontrolovaný predmetný pozemok, ktorý úspešný uchádzač ponúkol vo svojej ponuke ako vhodný pozemok na výstavbu nájomných bytov, v roku 2008 predal. Rada v tejto súvislosti dáva do pozornosti, že z uznesenia zo zasadnutia mestského zastupiteľstva zo dňa 26. 09. 2008, č. 12/2008, ktoré úradu predložil kontrolovaný, vyplýva, že k predaju pozemku kontrolovaným došlo práve za účelom výstavby bytových domov a príslušnej technickej vybavenosti. Okrem toho bola v predmetnom uznesení určená aj podmienka odpredaja, podľa ktorej bol vlastník povinný na uvedenom pozemku do 5-tich rokov odo dňa podpísania kúpnej zmluvy postaviť objekty na základe stavebného povolenia a tieto dať do užívania na základe kolaudačného rozhodnutia a v prípade nesplnenia tejto podmienky bol kupujúci povinný pozemok vrátiť späť Mestu Čadca za pôvodnú kúpnu cenu.
148. Vo vzťahu k **druhej zistenej skutočnosti** úrad v odvolaní napadnutom rozhodnutí dospel k záveru, že z kontrolovaným predloženej dokumentácie vyplýva dôvodné podozrenie z existencie konfliktu záujmov v predmetnom verejnom obstarávaní. V súvislosti s uvedeným úrad konštatoval, že z predloženej dokumentácie nevyplýva, že by sa kontrolovaný zaoberal existenciou tohto konkrétneho konfliktu záujmov, a zároveň z nej nevyplýva, že by kontrolovaný prijal primerané opatrenia a vykonal nápravu za účelom odstránenia

konfliktu záujmov, čím kontrolovaný podľa názoru úradu porušil princíp transparentnosti, nediskriminácie a rovnakého zaobchádzania, ako aj povinnosť ustanovenú v § 23 ods. 5 zákona o verejnom obstarávaní.

149. Dôvodné podozrenie úradu z existencie konfliktu záujmov v predmetnom verejnom obstarávaní vyplývalo zo skutočnosti, že

- z **Kúpnej zmluvy na pozemok zo dňa 24. 10. 2008, podpísanej Ing. aaaaa ako štatutárnym zástupcom kontrolovaného**, uzatvorenej medzi kontrolovaným a spoločnosťou AB, vyplýva, že kontrolovaný predal pozemok zapísaný v registri „C“ parc. č. 15298/42 v katastrálnom území Mesta Čadca (bod 57 tohto rozhodnutia),
- **Ing. ccccc je spolu s Ing. aaaaa, primátorom Mesta Čadca, v správnej rade futbalového klubu FK Čadca**, z čoho vyplýva vzájomné prepojenie štatutárneho orgánu kontrolovaného s úspešným uchádzačom (bod 73 tohto rozhodnutia),
- konateľka úspešného uchádzača PaedDr. bbbbb, bola konateľkou spolu s Ing. ccccc **v spoločnosti, ktorej kontrolovaný, zastúpený primátorom mesta Čadca, predal v roku 2008 predmetný pozemok** parc. č. 15298/42 za účelom výstavby bytových domov s počtom minimálne 48 bytov a ich príslušnej technickej vybavenosti, na ktorom realizoval výstavbu bytových domov úspešný uchádzač (bod 74 tohto rozhodnutia).

150. K uvedenému rada uvádza, že Kúpna zmluva na pozemok zo dňa 24. 10. 2008, na základe ktorej došlo k predaju pozemku, uzavretá medzi kontrolovaným a spoločnosťou AB, na ktorú poukazuje úrad, nebola podpísaná Ing. aaaaa, ale Ing. eeeee, primátorom Mesta Čadca.

151. Rada v tejto súvislosti poukazuje aj na uznesenie zo zasadnutia mestského zastupiteľstva zo dňa 26. 09. 2008, č. 120/2008, ktoré predložil kontrolovaný. V predmetnom uznesení sa uvádza, že mestské zastupiteľstvo Čadca, cit.: „(...) schvaľuje odpredaj pozemku p. č. C-KN 15298/42 – TTP o výmere 9 116 m<sup>2</sup> spoločnosti AB, za cenu 180,- Sk/m<sup>2</sup> pre výstavbu bytových domov a príslušnej technickej vybavenosti (...).“ Predmetné uznesenie zo zasadnutia mestského zastupiteľstva je podpísané Ing. eeeee, primátorom Mesta Čadca.

152. Rada tiež v tejto súvislosti poukazuje aj na údaje zverejnené na webovom sídle Štatistického úradu SR k výsledkom volieb do samosprávnych orgánov miest a obcí v roku 2006 (zoznam zvolených starostov obcí, mestských častí a primátorov miest vo voľbách do orgánov samosprávy obcí – december 2006).<sup>1</sup>

153. Vychádzajúc z uvedeného rada konštatuje, že Kúpna zmluva na pozemok zo dňa 24. 10. 2008 bola podpísaná Ing. eeeee, ktorý bol v danom čase primátorom mesta Čadca, nie Ing. aaaaa, ktorý v čase priebehu procesu zadávania predmetnej zákazky, ktorej predmetom bolo obstaranie nájomných bytov a technickej vybavenosti, vykonával a aj v súčasnosti vykonáva funkciu primátora Mesta Čadca.

154. Okrem toho rada poukazuje na kontrolovaným preložený dokument „Prehlásenie“ zo dňa 03. 06. 2019, podpísaný p. fffff, prezidentom FK Čadca, v ktorom sa uvádza, že Ing. ccccc, narodený: xxxxx, bytom: xxxxxx, nebol štatutárom FK Čadca a ani nepôsobil v štruktúrach a orgánoch FK Čadca.

155. Na základe uvedeného má rada za to, že za vyššie uvedeného skutkového stavu nemožno dospieť k záveru o preukázaní dôvodného podozrenia z existencie konfliktu záujmov v predmetnom verejnom obstarávaní.

---

<sup>1</sup> <http://volby.statistics.sk/oso/oso2006/slov/obvod/results/tab10.jsp@sr=1.htm>

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

156. Konflikt záujmov podľa § 23 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní totiž zahŕňa najmä situáciu, ak zainteresovaná osoba, ktorá môže ovplyvniť výsledok alebo priebeh verejného obstarávania, má priamy alebo nepriamy finančný záujem, ekonomický záujem alebo iný osobný záujem, ktorý možno považovať za ohrozenie jej nestrannosti a nezávislosti v súvislosti s verejným obstarávaním.
157. Rada v tejto súvislosti poukazuje na skutočnosť, že v predmetnom prípade úrad dospel k záveru o tom, že zainteresovaná osoba na strane kontrolovaného, ktorá mohla ovplyvniť výsledok alebo priebeh verejného obstarávania (Ing. aaaaa, primátor Mesta Čadca), má, resp. v čase zadávania uvedenej zákazky na predmet „Obstaranie nájomných bytov a technickej vybavenosti“ mala priamy alebo nepriamy finančný záujem, ekonomický záujem alebo iný osobný záujem, ktorý možno považovať za ohrozenie jej nestrannosti a nezávislosti v súvislosti s predmetným verejným obstarávaním, a to na základe skutočností uvedených v bode 149 tohto rozhodnutia, t. j. na základe skutočnosti, že Ing. aaaaa ako primátor Mesta Čadca podpísal v roku 2008 kúpnu zmluvu na pozemok, na základe ktorej došlo k predaju pozemku vo vlastníctve Mesta Čadca spoločnosti AB a tiež na základe skutočnosti, že vychádzajúc z verejne dostupných zdrojov sú Ing. aaaaa a Ing. ccccc členmi správnej rady FK Čadca.
158. Vzhľadom k tomu, že **predmetné skutočnosti, ktoré podľa názoru úradu zakladali dôvodné podozrenie z existencie konfliktu záujmov, boli v ďalšom konaní vyvrátené samotným kontrolovaným** (najmä tým, že kontrolovaný preukázal, že kúpna zmluva k pozemku z roku 2008 nebola podpísaná Ing. aaaaa, ale Ing. eeeee, pričom Ing. aaaaa v roku 2008 ani nebol primátorom Mesta Čadca), **má rada za to, že v predmetnom prípade nedošlo k preukázaniu dôvodného podozrenia z existencie konfliktu záujmov.**
159. Na základe uvedeného má rada tiež za to, že v predmetnom prípade nebolo preukázané, že by kontrolovanému vznikla povinnosť prijať primerané opatrenia a vykonať nápravu podľa § 23 ods. 5 zákona o verejnom obstarávaní, keďže vznik tejto povinnosti je naviazaný na existenciu konfliktu záujmov, resp. na existenciu skutočností zakladajúcich dôvodné podozrenie z existencie konfliktu záujmov, a preto ani nemožno konštatovať, že by v dôsledku toho, že kontrolovaný v predmetnom prípade neprijal primerané opatrenia a nevykonával nápravu podľa § 23 ods. 5 zákona o verejnom obstarávaní, došlo k porušeniu princípu transparentnosti, princípu nediskriminácie a princípu rovnakého zaobchádzania vo verejnom obstarávaní.
160. Vychádzajúc z uvedeného rada konštatuje, že kontrolovaný predloženými dôkazmi vyvrátil úradom konštatované porušenie § 23 ods. 5 zákona o verejnom obstarávaní a s tým súvisiace porušenie § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní.
161. Rada teda v odvolacom konaní **neidentifikovala porušenie zákona o verejnom obstarávaní založené na dôvodnom podozrení z existencie konfliktu záujmov, na ktoré poukázal úrad v odvolaní napadnutom rozhodnutí, na základe čoho bolo potrebné rozhodnutie úradu v tejto časti v odvolacom konaní zmeniť.**
162. 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.
163. Podľa § 175 ods. 4 prvá veta zákona o verejnom obstarávaní, ak úrad v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy zistí, že postupom kontrolovaného bol porušený tento zákon a porušenie malo alebo mohlo mať vplyv na výsledok verejného obstarávania, v rozhodnutí uvedie taxatívny výpočet ustanovení tohto zákona, ku ktorých porušeniu došlo a ktorých porušenie malo alebo mohlo mať vplyv na výsledok verejného obstarávania.

164. V súlade s ustanovením § 175 ods. 8 zákona o verejnom obstarávaní, ktoré sa na základe § 177 ods. 9 tohto zákona primerane použije aj v odvolacom konaní, rada kontrolovanému odporúča, aby v budúcnosti v prípade potreby obstaral výstavbu nájomného bytového domu s potrebnou technickou vybavenosťou vo svojom katastrálnom území kontrolovaný v záujme dodržania princípov verejného obstarávania ustanovených v § 10 ods. 2 tohto zákona, t. j. princípu rovnakého zaobchádzania, princípu nediskriminácie hospodárskych subjektov, princípu transparentnosti, princípu proporcionality a princípu hospodárnosti a efektívnosti, ako aj v záujme zabezpečenia riadnej hospodárskej súťaže sám zabezpečil pozemok, na ktorom by sa mala predmetná výstavba uskutočniť, a aby predmet zákazky opísal jednoznačne, úplne a s konkrétnymi technickými požiadavkami a potenciálnym záujmom poskytol kompletnú dokumentáciu, resp. doklady, ktoré by obsahovali jednoznačnú urbanistickú, architektonickú, výtvarnú, priestorovú, dispozično-prevádzkovú, konštrukčnú a materiálovú charakteristiku stavby.

165. Na základe všetkých uvedených skutočností bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

### **Kaucia**

166. 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.

167. Vychádzajúc z predmetného ustanovenia zákona o verejnom obstarávaní úrad vráti kontrolovanému kauciu zloženú v konaní o odvolaní do 30 dní odo dňa 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  
Mesto Čadca, Námestie slobody 30, 022 01 Čadca – kontrolovaný